

Datum

14 maart 2025

Onderwerp

VNG-inbreng CD woningbouwopgave 19 maart 2025

Geachte woordvoerders wonen en bouwen,

U heeft op 19 maart het debat woningbouwopgave en koopsector. De VNG wil u namens gemeenten twee aandachtspunten meegeven. Hieronder gaan we in op:

- VNG opmerkingen op kabinetsreactie IBO woningbouw en grond;
- De noodzaak van een leegstandsbelasting.

VNG opmerkingen op kabinetsreactie IBO woningbouw en grond

We vragen uw aandacht voor de volgende punten:

1. Het treffen van maatregelen op grond is een essentiële voorwaarde om financiële tekorten te verkleinen.
2. De IBO-werkgroep doet een aantal aanbevelingen voor een laagdrempelige manier van financiële ondersteuning aan gemeenten door het rijk om de bouw te bevorderen. De VNG onderschrijft het belang van modernisering van het grondbeleid: instrumenten als aanpassen van de inbrengwaarde in het kostenverhaal en het invoeren van planbatenheffing zijn essentieel om gebiedsontwikkeling betaalbaar te houden. Daarbij wijzen we erop dat iedere euro die weglekt uit het gebied (zoals waardevermindering naar de grondeigenaar), moet worden aangevuld met rijksmiddelen.

Hoe blij de VNG ook is met financiële hulp vanuit het rijk: wij benadrukken dat de aanvraag en verantwoording van subsidies laagdrempelig moet zijn. De capaciteit van de ambtenaren moet zoveel mogelijk gaan naar het bouwen van de woningen.

De volledige reactie op het IBO van VNG en Vereniging van Grondbedrijven, leest u hier:

[Position paper Reactie VNG en VvG op IBO woningbouw en grond | VNG](#)

Noodzaak van een leegstandsbelasting

De VNG heeft in 2024 in samenwerking met de Vlaamse evenknie VVSG een videoserie bij gemeenten gemaakt over leegstand, deze staan op de website van de VNG (zoek op "aanpak leegstand"). Met name de video's over leegstand van woningen <https://youtu.be/ZEKBkLLwF0c> en van retailpanden <https://youtu.be/zcqZd8amwq8> zijn voor u relevant voor dit debat.

Als rode draad komt naar voren dat:

- het oplossen van langdurige leegstand meestal begint met een gesprek tussen gemeente en eigenaar. Daarbij gaat het dus niet alleen om dreigen en ‘foei’ roepen (en wellicht een boete uitdelen).
- Het gaat juist om meedenken, bijvoorbeeld over het zoeken naar een alternatieve bestemming.

Een gemeente kan pas wat betekenen zodra een gesprek tot stand is gekomen.

De VNG is over een aantal punten in de kamerbrief en de evaluatie positief:

- Het experiment onder de crisis- en herstelwet opnemen in de Leegstandwet en dit uit te breiden naar niet-woningen;
- Het schrappen van de voordracht van een huurder door gemeenten;
- Het invoeren van een raamvergunning en versoepelen van de eis dat een woning eerst leeg moet staan voordat een vergunning kan worden aangevraagd.

Daarnaast zijn er drie punten waar we specifiek op in willen gaan:

1 Register en monitoring

Om als gemeente een uitspraak te kunnen doen over (de noodzaak van een aanpak van) leegstand in de gemeente is inzicht nodig. De meeste gemeenten hebben onvoldoende inzicht in de daadwerkelijke leegstand. Dat komt omdat er een verschil is tussen administratieve leegstand en werkelijke leegstand. Het vergt een behoorlijke inspanning om die cijfers boven tafel te krijgen, die kun je niet even ergens downloaden. De ervaring in Amsterdam is bijvoorbeeld, dat bij inspecties (mede naar aanleiding van meldingen van omwonenden) woningen als leegstaand worden aangetroffen terwijl die niet uit de beschikbare data naar boven kwamen. CBS leegstandmonitor gebruikt cijfers die ongeveer een jaar achter de praktijk aanlopen. Daarnaast zijn de beschikbare data onvolledig en dat kun je er alleen uitfilteren door buiten te gaan kijken of panden al dan niet gebruikt worden. Naast beschikbare basisregistraties krijgt een gemeente dan bijvoorbeeld te maken met tweede woningen, met huishoudens die zich niet hoeven in te schrijven en met beperkingen vanuit de AVG.

2 Leegstandheffing

De minister volgt de aanbeveling van Rigo om (vooralsnog) geen leegstandheffing in te voeren. Op de argumentatie/onderbouwing die aan deze aanbeveling ten grondslag ligt valt het nodige af te dingen:

- Eén van de argumenten om geen leegstandheffing in te voeren is dat er een verschil is tussen Nederland en Vlaanderen, waarbij Vlaamse gemeenten meer autonomie hebben in lokale belastingen. Maar door een eenvoudige aanpassing in de Gemeentewet kan het voor Nederlandse gemeenten mogelijk worden gemaakt om een leegstandheffing in te voeren.
- Een ander argument is dat speculatie slechts in beperkte mate voorkomt en dat het in verband daarmee de vraag is in hoeverre een financiële prikkel effectief zal zijn in het

verminderen van leegstand.

Bij langdurige leegstand is speculatie echter maar één van de mogelijke oorzaken van de leegstand, zoals ook in de evaluatie naar voren komt. Iedere prikkel die de totstandkoming van het gesprek tussen gemeente en eigenaar kan versnellen draagt bij aan de oplossing van leegstand. Als we de wooncrisis willen oplossen is iedere leegstaande woning er één te veel!

- In haar brief zet de minister leegstandheffing en het met Crisis- en herstelwet uitgebreide instrumentarium naast elkaar, waarbij ze wat de VNG betreft ten onrechte de suggestie wekt dat er gekozen moet worden tussen de beide systemen. Het kan gewoon allebei, je moet ze alleen op elkaar afstemmen.
- Het onderzoek heeft tekortkomingen want Rigor heeft alleen gesproken met vertegenwoordigers van het Vlaams Gewest, maar niet met Vlaamse gemeenten. Het gewest gaat kort gezegd alleen over de definitie van leegstand en over registratie van leegstand van kantoorgebouwen (> 500 m²). Over leegstand van woningen en winkels en over leegstandheffing in de gemeentelijke praktijk hadden de onderzoekers zich beter kunnen richten op gesprekken met medewerkers van Vlaamse gemeenten en van de VVSG.

De VNG heeft dat wel gedaan voor de eerdergenoemde videoserie, waarbij naar voren kwam dat de leegstandheffing een gewaardeerd instrument is en dat er nauwelijks bezwaar tegen gemaakt wordt door eigenaren. Een pand staat immers al twee jaar leeg voordat de eerste aanslag op de deurmat valt en de gemeente heeft tegen die tijd al vaak contact gezocht met de eigenaar om over het oplossen van de leegstand te spreken.

De meerwaarde zien de betreffende gemeenten enerzijds in het stimuleren van eigenaren om in gesprek te gaan met de gemeente en de leegstand op te lossen en anderzijds in het feit dat de middelen die met de heffing worden opgehaald kunnen worden ingezet voor leegstandbestrijding. De Vlaamse gemeenten die wij spraken voor de videoserie benadrukten daarbij dat de inkomsten uit de heffing slechts een klein deel van de kosten van leegstandbestrijding dekken, het is dus geen *melkkoe* (zoals in het evaluatierapport ten onrechte gesuggereerd werd door sommige partijen).

- De VNG is voorstander van de invoering van een leegstandheffing. Ervaringen van Vlaamse gemeenten zijn positief, niet voor niets gebruikt 90% van de Vlaamse gemeenten deze heffing. Wij zijn voorstander van een lokale heffing met mogelijkheden voor maatwerk, waarbij de bewijslast bij de eigenaar ligt.

3 Tijdelijke verhuur onder leegstandwet

We hebben signalen ontvangen van gemeenten over situaties waarbij eigenaren proberen om via verhuur onder de Leegstandwet de wet op de vaste huurcontracten te ontwijken. Daarbij wordt onder andere gewezen op de wijze en duur van te koop aanbieden van een woning (is een "te koop"-bord achter het raam voldoende en moet een vraagprijs marktconform zijn om in aanmerking te komen voor een leegstandvergunning?). We zouden graag zien dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om extra voorwaarden te stellen en eventueel de vergunning te kunnen intrekken. We willen tot slot als suggestie meegeven om de geldigheidsduur van de vergunning flexibeler te maken.

Tot slot: financiën

De VNG begrijpt de insteek van de minister (in de wet versterking regie volkshuisvesting) om gemeenten in het volkshuisvestingsprogramma te laten toelichten wat ze doen om leegstand tegen te gaan. De minister geeft daarbij aan dat daarbij gedacht kan worden aan het schetsen van een integraal kwantitatief beeld van leegstand, uitgesplitst naar de aard van het vastgoed.

Verder geeft de minister aan dat ze het belangrijk vindt, dat gemeenten die geen leegstandverordening hebben wel op andere wijze werken aan de bestrijding van leegstand. Daarbij noemt ze het voorbeeld van een leegstandmanager of -beheerder.

- Dit begrijpen wij, maar tegelijkertijd wijzen wij erop dat het bestrijden van leegstand kostbaar is, vanwege de benodigde ambtelijke inzet. Het rijk verstrekt geen middelen aan gemeenten voor bestrijding van leegstand (ook niet als onderdeel van de Algemene Uitkering).