



VNG-reactie op internetconsultatie aanpassing Leegstandwet

3 september 2025

Hierbij reageren wij namens de Nederlandse gemeenten op uw [consultatievoorstel Leegstandwet](#) van 15 juli 2025.

Wij vinden dat het zeker in tijden van schaarste niet te verantwoorden is dat bestaande gebouwen langer leegstaan dan strikt noodzakelijk is. Gemeenten hebben een belangrijke rol bij het bestrijden van leegstand en om die goed op te kunnen pakken hebben zij toereikend instrumentarium nodig. De problemen die gemeenten bij de bestrijding van leegstand ervaren worden met de door u voorgestelde aanpassingen voor een belangrijk deel opgelost. Wij zien net als u dat verschillende gemeenten nu aan het nadenken zijn over hun mogelijkheden.

Hierna gaan we in op het consultatievoorstel, waarbij we eerst een algemene indruk geven en daarna ingaan op het wetsvoorstel en de memorie van toelichting.

Algemeen

We zijn positief over een groot deel van het consultatievoorstel, waaronder:

- Verankeren van experimenten die gestart zijn onder de Crisis- en Herstelwet in de Leegstandwet;
- Raamvergunning, dit scheelt eigenaren en gemeenten veel werk;
- Gemeenten krijgen middels een leegstandverordening de mogelijkheid bij netbeheerders het energieverbruik van een woning over de afgelopen zes maanden op te vragen;
- Instrumenten artikel 2.1 worden ook van toepassing op onzelfstandige woonruimte;
- Regelen van bevoegdheid voor gemeentelijke handhavers tot betreden van woningen bij vermoeden van leegstand.

Daarnaast zien wij ook nog ruimte voor verbetering op de volgende punten:

- U roept gemeenten op om leegstand actief te bestrijden en om de gemeentelijke aanpak in het volkshuisvestingsprogramma te omschrijven. Wij staan achter die oproep. Maar wij constateren ook dat het aanpakken van leegstand niet goedkoop is en dat gemeenten voor deze taak bovendien geen middelen krijgen van het rijk. Wij adviseren daarom om de benodigde middelen aan gemeenten beschikbaar te stellen;
- Bij de onderbouwing van uw keuze om geen leegstandheffing in te voeren slaat u wat ons betreft de plank mis. Zo doet u het voorkomen alsof er moet worden gekozen tussen de maatregelen die u voorstelt en de invoering van een leegstandheffing. Terwijl het helemaal niet nodig is om te kiezen, het kan naast elkaar bestaan. Daarnaast stelt u dat een nationale variant meer capaciteit vergt dan een lokale variant. Maar dat valt erg mee. De belangrijkste capaciteit en kosten voor gemeenten zitten in de lokale controle van signalen (meldingen van omwonenden en rode vlaggen uit data onderzoek) en opvolging van meldingen door handhavers en juristen. Die kosten moeten bij beide varianten gemaakt worden. En er is daarbij deels een samenloop met andere gemeentelijke taken, zoals rond het actueel houden van het BRP en de WOZ. Het verschil zit vooral in het opleggen en invorderen van de heffing en dat is voor gemeenten maar een beperkte extra inspanning. U baseert uw besluit om geen leegstandheffing in te voeren daarnaast op rapport over de evaluatie van de wet, maar dat rapport is op het punt van leegstandheffing gebrekkig. Dat hebben wij al eerder opgemerkt in [onze inbreng](#) voor het commissiedebat woningbouwopgave van 19 maart 2025.

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;

- Het valt ons op dat zowel de wetsevaluatie als dit consultatievoorstel met name ingaat op het aspect wonen. Het komt over alsof andere gebouwen minder de aandacht hebben gekregen, terwijl ook in die gebouwen sprake kan zijn van langdurige leegstand. Zo zijn er heel wat gemeenten die kampen met leegstand in winkelgebieden. Ook langdurige leegstand van kantoorgebouwen is een structureel aandachtspunt.

Wetsvoorstel

Onderdeel A

Artikel 1 lid 2 “leegstaan” wordt hier gekoppeld aan het al dan niet in de BRP ingeschreven staan van een huishouden op het betreffende adres. Dat lijkt te beperkt. Er zijn legio andere indicatoren dat iets leegstaat. En daarnaast kan een woning ook in werkelijkheid leegstaan als er wel iemand ingeschreven staat in de BRP.

Onderdeel F

Artikel 5 lid 1: het woordje ‘het’ toevoegen voor ‘gebouw’.

Onderdeel G

Artikel 6 lid 1 (nieuw) a Wij gaan er vanuit dat de prijs moet worden onderbouwd, bijvoorbeeld met behulp van een taxatie. Bij taxaties zien we in de uitvoeringspraktijk vaak dat een getaxeerde waarde door de wederpartij betwist wordt. De formulering in de wet zou erin moeten voorzien om dergelijke problemen te voorkomen.

Artikel 6 lid 2 (nieuw): Verlenging met ten minste drie maanden. In de artikelsgewijze toelichting (p. 18) staat (precies) drie maanden. In de toelichting (p. 6) staat minimaal drie maanden voor gebouwen. Wij stellen voor om geen minimum termijn op te nemen, zodat gemeenten maatwerk kunnen leveren. Wij gaan ervan uit dat gemeenten na aanvraag om uitstel in de wijzigingsbeschikking een uiterste termijn stellen. Idem bij woonruimten.

Onderdeel N

Artikel 19: Hier wordt twee keer het woord ‘leegstandsverordening’ gebruikt. Elders gaat het over ‘leegstandverordening’. Die schrijfwijze sluit het beste aan op ‘Leegstandwet’.

Onderdeel O

Artikel 20: ‘Et’ vervangen door ‘Wet’.

Memorie van toelichting

3 – U stelt “Deze langdurig leegstaande woningen staan dus veelal om een begrijpelijke reden leeg en zijn derhalve niet (direct) te benutten.” Deze conclusie onderschrijven wij niet. Elke langdurig leegstaande woning is er één teveel en veel leegstaande woningen zijn weer tamelijk snel bruikbaar te maken;

5.5.2 – We willen graag dat u het mogelijk maakt voor gemeenten om m.b.v. een soortgelijke bevoegdheid informatie over wateraansluitingen op te vragen;

6 – We zouden graag zien dat u ervoor zorgt dat gemeenten periodiek en kosteloos een actueel overzicht van ‘verdachte’ panden ontvangen, zodat zij inzicht krijgen in actuele leegstandcijfers zonder zelf te hoeven grasduinen in registraties binnen en buiten de gemeente. Dat scheelt

gemeenten veel tijd en geld en het past in de wens van de minister dat gemeenten actiever worden in het bestrijden van leegstand;

6 – U stelt dat “is gekeken naar de mogelijkheid om energieverbruik op te vragen voor ander type vastgoed dan woningen dit is niet proportioneel gebleken aangezien het voor een gemeentelijke toezichthouder makkelijker op een andere manier is vast te stellen of een winkel of kantoor leeg staat”. We willen u vragen om dit toe te lichten. Wij zien wel aanleiding om nader te kijken of ook van gebouwen data van netbeheerders opgevraagd kunnen worden. Wij hebben het idee dat uit de gebruikscijfers van energie en water o.b.v. gebruik per m2 voor kantoren en winkels best iets gezegd kan worden over mogelijke leegstand.