

AGENDAPUNT 5

Ambtelijk Overleg Wonen

Datum: 12 mei 2026 (14 oktober 2025)
Onderwerp: Regionale samenwerking leegstand
Bijlage(n): -

Aanleiding

Het aangenomen amendement op de Fiscale Verzamelwet 2026 biedt gemeenten een belangrijke nieuwe bevoegdheid: het invoeren van een leegstandsbelasting op woningen. Dit geeft regiogemeenten de kans om gezamenlijk op te treden tegen langdurige leegstand, wat bijdraagt aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Een gezamenlijke aanpak vergroot de effectiviteit, voorkomt belastingontwijking tussen gemeenten, en zorgt voor helderheid richting inwoners en vastgoedeigenaren. Het BOW heeft gevraagd om een voorstel hoe de regiogemeenten hierin samen kunnen optrekken. Om de omvang van deze opgave te kunnen bepalen wordt het AOW gevraagd om een eerste gedachtewisseling te houden over de reikwijdte van de bestuurlijke ambities.

Hieronder een AI schets hoe regiogemeenten gezamenlijk beleid kunnen ontwikkelen:

✓ 1. Gezamenlijke doelstellingen formuleren

Stel vast wat de gemeenschappelijke doelen zijn, bijvoorbeeld:

- Terugdringen van het aantal leegstaande woningen met X% in 5 jaar.
- Stimuleren van woningtoewijzing in krappe huur- of koopmarkten.
- Voorkomen van speculatieve leegstand (bijv. bij beleggers of tweede woningen).

✓ 2. Beleidsmatige afstemming organiseren

Regiogemeenten kunnen een **regionale werkgroep** oprichten met beleidsmakers, juristen, en belastingexperts. Taken van deze groep:

- Uitwerken van een **gezamenlijk beleidskader**, inclusief:
 - Definitie van “leegstand” (bijv. langer dan 6 maanden onbewoond).
 - Uitzonderingen (bijv. renovatie, tijdelijke afwezigheid, overlijden).
 - Tariefstructuur en opbouw (bijv. oplopende belasting naarmate leegstand langer duurt).
 - Handhaving en controle (bijv. via WOZ-administratie, meldplicht).

✓ 3. Juridische en fiscale uniformiteit

- Ontwikkel een **uniforme modelverordening** die door elke gemeente afzonderlijk kan worden vastgesteld.
 - Stem juridische definities, belastinggrondslagen en uitvoeringsregels op elkaar af.
 - Voorkom “leegstandstoerisme” waarbij eigenaren zich vestigen in de gemeente met de minst strenge regels.
-

✓ 4. Gegevensdeling en uitvoering bundelen

- Sluit samenwerkingsafspraken over het **delen van data** (bv. BAG, WOZ, GBA, energieverbruik).
 - Overweeg een **regionale uitvoeringsorganisatie** of uitbesteding aan een gezamenlijke belastingdienst (zoals een Belasting samenwerking).
-

✓ 5. Communicatie en voorlichting

- Ontwikkel een **gezamenlijke communicatiecampagne** naar burgers en vastgoedeigenaren over:
 - Waarom de leegstandsbelasting wordt ingevoerd.
 - Hoe leegstand wordt vastgesteld.
 - Hoe eigenaren kunnen voorkomen dat ze belasting moeten betalen (bijv. via verhuur of tijdelijke bewoning).
 - Gebruik een gedeelde website of informatieloket.
-

✓ 6. Evaluatie en monitoring

- Richt een systeem in voor **gezamenlijke monitoring** van:
 - Aantal leegstaande woningen.
 - Effecten op de woningmarkt.
 - Inkomsten uit de heffing.
 - Plan periodieke evaluaties (bijv. om de 2 jaar) en stel het beleid bij waar nodig.
-

📌 Voorbeeldregio: Randstedelijke samenwerking

Een samenwerking tussen bijvoorbeeld Rotterdam, Den Haag, Leiden en Delft kan krachtiger optreden tegen leegstand in de Randstad, waar woningdruk hoog is. Door gezamenlijk beleid is er minder ruimte voor ontwijking en wordt er consistent gehandhaafd.



Regio
Amersfoort

Tot slot

Een regionale aanpak versterkt de effectiviteit van het instrument, biedt uitvoeringsvoordelen, en zorgt voor rechtvaardigheid tussen gemeenten. Het vraagt om bestuurlijke afstemming, maar het is een kans om proactief leegstand aan te pakken in het belang van betaalbare en beschikbare woonruimte.