

## MEMO – AO Wonen Regio Amersfoort

<b>Onderwerp</b>	Regionale samenwerking leegstand
<b>Datum AO Wonen</b>	12 mei 2026
<b>Steller</b>	Gerard van der Tol / Robbert Kapaan

### Aanleiding

Het aangenomen amendement op de Fiscale Verzamelwet 2026 biedt gemeenten een nieuwe bevoegdheid: het invoeren van een leegstandsbelasting op woningen. 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. Op 14 oktober 2025 is het onderwerp aan de orde gekomen waarin is verzocht regionaal verder uit te zoeken.

### Toelichting

Het tegengaan van woningleegstand heeft als doel om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Het is belangrijk om als eerste een inventarisatie te maken van het aantal leegstaande panden om zo de grootte van het probleem in kaart te brengen. Wij maken onderscheid tussen kortdurende (frictie) leegstand en langdurige leegstand (langer dan 6 maanden). Daarnaast is het voor een deel van de leegstaande woningen bekend waarom deze leegstaan. Hier hoeft dan ook geen nader onderzoek naar gepleegd te worden. Denk hierbij aan:

- Nieuwbouwwoningen die nog niet zijn opgeleverd, maar wel al voorzien zijn van een adres.
- Woningen in het bezit van erfgenamen. Een erfafwikkeling kost vaak langer dan 6 maanden.
- Corporatiebezit. Hier worden al aparte afspraken over gemaakt in de samenwerkingsafspraken. Langdurige leegstand heeft hier vooral betrekking op geplande sloop-nieuwbouw.
- Gemeentelijk bezit. Dit kunnen woningen zijn die strategisch zijn aangekocht voor een toekomstige ontwikkeling.
- Panden met een gemengde bestemming, waaronder de functie wonen, maar waar niet wordt gewoond omdat de andere functie wordt gebruikt.
- Particuliere woningen met kennis van leegstand. Dit zijn woningen waar de eigenaar bij de gemeente heeft aangegeven niet in geschreven te staan op het betreffende adres. Dit kan bijvoorbeeld omdat men een hoofverblijf heeft in het buitenland en de woning in Nederland gebruikt als tweede woning.

Aan de hand van bovenstaande criteria is ontstaan er een reëel beeld van het aantal leegstaande woningen in de gemeente. Het is daarna een bestuurlijke afweging of het nodig / wenselijk is om op de overgebleven woonadressen een vervolgstap te nemen.

### Waar doet de gemeente Amersfoort nu al tegen leegstand?

Amersfoort is al enige tijd bezig met het onderwerp leegstand. Februari 2026 heeft de gemeenteraad de leegstandverordening vastgesteld. Dat betekent dat eigenaren van leegstaand vastgoed, lees: waar langer dan 6 maanden niemand staat ingeschreven, dit bij de gemeente moeten melden. Dit gebeurt aan de hand van een [meldknop](#) op de gemeentelijke webpagina. Wanneer er een melding binnenkomt, komt deze terecht bij Team Wonen. Er vindt een contactmoment plaats per telefoon of in de vorm van een gesprek op het stadhuis, afhankelijk van de ingevulde informatie.

Voorafgaand hieraan hebben er eind 2024 en halverwege 2025 briefrondes plaatsgevonden aan leegstaande adressen in de stad en vervolgens naar eigenaren van leegstaande woningen. Aan de hand hiervan is bewustwording gecreëerd over dit onderwerp, maar wordt bewoners / woningeigenaren ook een kans geboden zich alsnog in te schrijven of iets met de woning te doen zodat deze opnieuw bewoond kan worden. Deze briefrondes hebben gezorgd een voor afname van de langdurige leegstand binnen afzienbare termijn. (Zie cijfers in de bijlage).

Het doel van de briefrondes en het instellen van de leegstandverordening is met name om in contact te komen met eigenaren van langdurig leegstaande woningen. We proberen te achterhalen wat de reden is van de leegstand en kunnen vervolgens gezamenlijk kijken of er mogelijkheden zijn om de woning weer in gebruik te nemen.

De leegstandverordening biedt daarnaast enkele mogelijkheden om sancties op te leggen. Denk hierbij aan een boete voor het niet (tijdig) melden van leegstand, een leegstandbeschikking (gemeente draagt op dat de woning geschikt wordt gemaakt voor bewoning) of het voordragen van een bewoner. Echter op dit moment zit Amersfoort nog in de fase waarbij woningeigenaren leegstand kunnen melden. We willen eerst de uitkomsten hiervan afwachten. Eind 2026 vindt er een evaluatie plaats van de leegstandverordening. Van het opleggen van een sanctie is nog geen sprake.

#### Kan het invoeren van een leegstandbelasting bijdragen aan het tegengaan van de leegstand?

Het opleggen van deze belasting wil niet zeggen dat daarmee de leegstand ook wordt tegengegaan. Het is een financieel drukmiddel om ervoor te zorgen dat de woningeigenaar wordt gestimuleerd om de woning weer in gebruik te nemen of hier iets mee te doen zodat het weer als woning kan fungeren. Echter, uit de eerste uitkomsten blijkt dat er bij veel woningeigenaren die een woning in het bezit hebben die langdurig leegstaat vaak een verhaal achter zit waarom deze woning leeg staat. In veel gevallen is het ook geen bewuste keuze dat de woning leeg staat, maar kan het bijvoorbeeld te maken hebben met een ouder iemand die onverwachts moest verhuizen vanwege acute extra zorg en de oude woning aanhoudt of verbouwing/verduurzaming van de woning die uitloopt omdat het lastig is om aan personeel te komen. Ook wordt de woning soms anders gebruikt, bijvoorbeeld als men in een liefdesrelatie zit maar gebruik maken van twee woningen, de woning die als pied-à-terre wordt gebruikt of wordt de woning verhuurd en heeft de huurder zich (nog) niet ingeschreven.

Daarnaast moet er een daadwerkelijke constatering plaats te vinden van leegstand op het moment dat de leegstandbelasting wordt ingevoerd. Het constateren kan door middel van een schouwing van de woning aan de buitenzijde door handhaving, maar in sommige gevallen is dat niet afdoende en moet er toegang worden verleend om de woning te kunnen betreden. Dat is een bevoegdheid van de burgemeester. Dit is een arbeidsintensief traject voor iedere woning. Een plan van aanpak hieromtrent wordt nu ontwikkeld door gemeente Amersfoort.

#### **Constatering vanuit gemeente Amersfoort**

Wat wij zien is dat leegstand in veel langdurig leegstaande panden is opgelost door eerst een inventarisatie te doen naar langdurig leegstaande panden en het versturen van de brieven. Wij zien dit dan ook als methode die enerzijds laagdrempelig is, maar ook behoorlijk effectief. Dit komt omdat men gemotiveerd wordt om wat met het leegstaande vastgoed te doen, maar ook krijgt de gemeente beter inzichtelijk wat de redenen van leegstand zijn.

Het opleggen van een leegstandbelasting kost veel ambtelijke capaciteit, maar het is ook de vraag wat het oplevert. De leegstandbelasting wordt verstuurd naar eigenaren die niet eerder hebben gereageerd op brieven en/of waar wij brieven retour van krijgen. Het is zodoende de vraag in hoeverre een belasting geïnd kan worden. Daarnaast is het de vraag in hoeverre dit het leegstandprobleem oplost; het is onzeker of de woning na betaling in gebruik wordt genomen.

Tenslotte is het ook de vraag in hoe groot het probleem is in relatie tot de inzet van deze middelen. In Amersfoort zien we dat er niet veel langdurige woningen zonder reden leegstaan. Het is daarom de vraag of deze relatief zware middelen ingezet moeten worden afgezet tegen capaciteit, geld en tijd. Het tegengaan van leegstand brengt in sommige gevallen een onbenutte woning weer op de markt, en draagt daarin bij aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Het is echter niet dé oplossing voor de woningnood.

### **Vervolg**

1. Gemeente Amersfoort wacht eerst de bevindingen af van de leegstandverordening, eind 2026 volgt er naar verwachting een evaluatie.
2. Er ligt een voorgestelde wetswijziging voor de Leegstandwet bij de Raad van State voor advies, daarna gaat het voorstel naar de Tweede Kamer. Geadviseerd wordt om dit af te wachten, dit kan nieuwe handvaten geven voor de aanpak van leegstand. Hier refereert gemeente Bunschoten ook naar.
3. Enkele sancties uit de leegstandverordening raken het recht op eigendom. Er is nog te weinig bekend wat de juridische mogelijkheden en consequenties zijn als hierin door de overheid wordt ingegrepen. Dit moet eerst (op een hoger schaalniveau) nader worden onderzocht.

### *Bijlage 1: Cijfers Amersfoort*

## **Bijlage 1: Cijfers Amersfoort**

Wanneer er alleen naar de langdurige leegstand wordt gekeken, dan is er bij **708** woningen sprake van langdurige leegstand.

Er is in **oktober 2024** een quickscan gemaakt van deze woningen. Naar aanleiding daarvan is er geïnterviewd wanneer de adressen worden aangeschreven, in welke gevallen de eigenaar in de eerste briefronde wordt aangeschreven en in welke gevallen er door de gemeente geen contact wordt opgenomen.

- Er is geen contact opgenomen;

In gevallen waarin geen contact is opgenomen over leegstaande woningen, betrof het situaties waarin de woning eigendom was van erfgenamen (**43** woningen), een vergunning voor tijdelijke verhuur was afgegeven (**4** woningen), of al een bekend gebruik voor de woning was vastgesteld (**311** woningen). Deze adressen zijn niet aangeschreven, want er was geen opvolging nodig of het gebruik was al duidelijk.

- Er is direct contact opgenomen met de eigenaar;

Voor **111** woningen is direct contact gelegd met de eigenaren, namelijk wanneer de gemeente Amersfoort (**2** woningen), een woningcorporatie (**85** woningen), of een zorginstelling (**24** woningen) de eigenaar was. Met hen is overlegd om adressen zonder ingeschreven bewoners gezamenlijk te verkennen.

- **Er is een brief verstuurd naar het adres;**

**Voor de overige 239 leegstaande woningen** is in november 2024 een brief verstuurd naar het betreffende adres, waarin de gemeente aangeeft actie te willen ondernemen tegen leegstand. Bewoners die toch op het adres wonen, worden verzocht zich in te schrijven bij de gemeente.

Bij **164 adressen is meer duidelijkheid** is gekomen over de reden van leegstand.

In **maart 2025** is er bij uitblijven van een reactie, een tweede brief gestuurd. In dit geval naar de eigenaren van deze woningen. **Dit betreft 131 woonadressen**, veelal van eigenaren die niet verblijven op het leegstaande adres. Op dit moment komen de reacties naar aanleiding van deze briefronde bij ons binnen.

In **februari 2026** is de leegstandverordening vastgesteld. Naar aanleiding hiervan is er nog aan **52 woonadressen** en de eigenaren van deze woonadressen (104 brieven in totaal) waar langdurige leegstand is geconstateerd (n.a.v. peildatum oktober 2024) een brief verstuurd om aan te geven dat de leegstandverordening met meldingsplicht van kracht is.

**Eind 2026** vindt er een evaluatie plaats van de leegstandverordening.