



Samenvatting

Het college ontraad het initiatiefvoorstel ingebracht door de SP om een Leegstandverordening voor Maastricht in 2027 in te voeren en brengt de gemeenteraad hiervan op de hoogte. Het college ontraad een Leegstandverordening voor Maastricht omdat de verwachten maatschappelijke kosten van de invoer van een leegstandverordening niet opwegen tegen de omvang van het probleem (leegstand). De langdurige woningleegstand in Maastricht is namelijk laag en stabiel. Sinds 2021 circa 0,8%, in 2025 staan 560 van de 66.249 woningen langer dan 1 jaar leeg in Maastricht. Het beoogde doel, het snel terugdringen van leegstand, wordt niet bereikt met een Leegstandverordening omdat een verplichtende voordracht van een huurder op zijn vroegst na 12 maanden leegstand plaats kan vinden. Tot slot zorgt een leegstandverordening voor meer regels voor inwoners en pandeigenaren.

1. Beslispunten

1. Het initiatiefvoorstel om een Leegstandverordening in te voeren in Maastricht in 2027 te ontraden en de raad hierover te informeren door het versturen van raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 28 januari 2026:

Conform.



2. Aanleiding

De SP heeft middels een initiatiefvoorstel de invoer van een Leegstandverordening voor Maastricht in 2027 geagendeerd voor raadsbehandeling. Op basis van artikel 31 van het Reglement van Orde (RvO) kan het college binnen 14 dagen schriftelijk wensen en bedenkingen met betrekking tot het voorstel ter kennis van de raad brengen. Nadat het college schriftelijk wensen of bedenkingen ter kennis van de raad heeft gebracht of nadat de termijn van 14 dagen is verlopen, wordt het voorstel op de agenda van de eerstvolgende raadsvergadering geplaatst.

De Leegstandverordening is één van de instrumenten die de gemeente kan inzetten in haar beleid gericht op het tegengaan van leegstand. Het invoeren van een Leegstandverordening heeft zijn basis in de Leegstandwet (Lw) (artikel 2). In de Leegstandverordening legt de gemeente de volgende stappen vast:

- Meldingsplicht van de leegstand door de eigenaar.
- Verplicht leegstandsoverleg tussen eigenaar en gemeente binnen 3 maanden na de melding
- Leegstandsbeschikking door de gemeente: indien overleg niet leidt tot oplossing, kan gemeente in een leegstandsbeschikking vastleggen of het betreffende (gedeelte van het) gebouw of woning geschikt is voor gebruik (óf in redelijkheid van de eigenaar gevraagd kan worden dat hij het pand binnen een bepaalde termijn geschikt kan maken om het in gebruik te geven) of niet geschikt is voor gebruik. De leegstandsbeschikking is een besluit waartegen bezwaar en beroep kan worden aangetekend.
- Verplichtende voordracht huurders door gemeente indien een pand geschikt is voor gebruik en wanneer de leegstand langer duurt dan twaalf maanden.

3. Beoogd effect

De raad te ontraden het initiatiefvoorstel aan te nemen met inachtneming van bedenkingen ten aanzien van het voorstel.

4. Argumenten

1.1 *Het is niet zeker dat een Leegstandverordening de leegstand in Maastricht vermindert.*

Een Leegstandverordening verplicht het om leegstand te melden. Een mogelijke boete ligt echter op het niet melden van leegstand, en niet op het oplossen van deze leegstand. Als woningen zes maanden leegstaan en worden gemeld dan moeten er nog gesprekken plaatsvinden, besluitvorming



(in de vorm van een leegstandsbeschikking) en tot slot, in het uiterste geval, kan de gemeente overgaan tot het voordragen van huurders en gebruikers. Echter, bij voordracht van huurders door de gemeente heeft de eigenaar de mogelijkheid om het huurprijsniveau te bepalen. Bovendien kan de eigenaar ook, net voor het moment van voordracht door de gemeente, zelf een kandidaat voordragen. Niet welwillende eigenaren hebben daarmee verschillende instrumenten in handen om het proces te vertragen terwijl welwillende eigenaren met de huidige woningmarkt waarschijnlijk snel een huurder kunnen vinden. Daarom is het de vraag of dit instrument een oplossing biedt.

1.2 De financiële gevolgen van een Leegstandverordening zijn nog niet inzichtelijk, maar naar verwachting substantieel. Hoewel het voorstel oproept de raad te informeren over de kosten voorafgaand aan de invoering, zijn er ook kosten die worden gemaakt ter voorbereiding op de invoering en voor het inzichtelijk maken van de kosten. Te denken valt aan:

- Vragen van inwoners die zich melden bij het klantcontactcentrum;
- Opstellen workflow voor registratie leegstand, verificatie van feitelijke leegstand, gesprekken met eigenaren, dossiervorming, termijnbewaking, besluitvorming en behandelen bij V&L;
- Bezwaar en beroep bij juristen;
- Communicatie over de nieuwe regels door de afdeling communicatie;
- Opstellen beleidskaders / monitoring bij vak afdelingen.

1.3 De Leegstandverordening staat niet in verhouding tot de ontwikkeling van leegstaande woningen in Maastricht. Op basis van meest recente data uit de [Landelijke Monitor Leegstand](#) zijn de leegstandscijfer in Maastricht stabiel (zie tabel hieronder).

Jaar (stand van zaken op 1 januari van dat jaar)	Aantal woningen in Maastricht in het totaal	Aantal woningen leeg in Maastricht	Aantal woningen, jaar eerder ook leeg, na energiecorrectie* in Maastricht	% van de woningen dat leegstaat in Maastricht	% van de woning dat leegstaat, jaar eerder ook leeg, na energiecorrectie* in Maastricht
2021	62.839	2680	490	4,3%	0,8%
2022	63.277	2110	420	3,3%	0,7%
2023	64.382	2540	450	3,9%	0,7%
2024	65.942	2940	500	4,5%	0,8%
2025	66.249	2560	560	3,9%	0,8%



* Als de 'leegstaande' woning net zoveel gas / elektra verbruikt als een vergelijkbare bewoonde woning is leegstand onwaarschijnlijk en corrigeert de [Landelijke Monitor Leegstand](#) hiervoor.

1.4 Een Leegstandverordening zorgt voor meer regels / bureaucratie. Een Leegstandverordening zorgt niet alleen voor meer regeldruk bij de gemeente, maar ook voor bewoners en initiatiefnemers. Zij moeten leegstand binnen een bepaalde termijn melden en moeten verplicht in gesprek gaan met de gemeente. Tot slot kunnen ze te maken krijgen met een voordracht van huurders voor de gemeente. Het proces en de procedures stralen daarmee geen vertrouwen van de gemeente in haar inwoners uit. Dit is echter wel een wens uit het [Coalitieakkoord 2022-2026](#).

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 *Het risico bestaat dat deze Leegstandverordening wordt aangezien voor de mogelijkheid van een leegstandsheffing.* Er is veel media-aandacht voor de sinds 2026 mogelijkheid tot een leegstandsheffing (een belasting die de gemeente kan heffen op leegstaande woningen). De werking van beide instrumenten is echter verschillend. Waar een Verordening de bewijslast van leegstand bij de gemeente legt, en wij enkel boetes kunnen uitdelen bij het niet melden van leegstand nadat wij leegstand hebben bewezen, ligt de bewijslast voor een onterechte heffing bij de pandeigenaar.

6. Financiële gevolgen

Het advies en versturen van de raadsinformatiebrief hebben geen financiële gevolgen. De financiële gevolgen wanneer het initiatiefvoorstel wordt aangenomen door de gemeenteraad zijn nog niet inzichtelijk (zie ook argument 1.2).

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Indien akkoord wordt de raadsinformatiebrief na de collegevergadering op 28 januari verstuurd. Het initiatiefvoorstel staat geagendeerd voor de Domeinvergadering Fysiek op dinsdag 3 februari 2026. Het initiatiefvoorstel beoogd behandeling tijdens de raadsvergadering van dinsdag 3 maart 2026.

8. Communicatie

Via de raadsinformatiebrief.