



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de leden van de gemeenteraad,

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Advies initiatiefvoorstel
Leegstandverordening
BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM
28 januari 2026
Verzonden: 28-01-2026
TELEFOONNUMMER
043 350 4374

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2026.00338

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij uw raad over onze bedenkingen met betrekking tot het [initiatiefvoorstel van de SP](#). Het college wil iets doen aan de leegstand, maar vraagt zich af of de Leegstandsverordening hiervoor het juiste instrument is. Daarom verzoeken wij het initiatiefvoorstel voor de invoer van de [voorgestelde Leegstandverordening](#) aan te houden. We adviseren te wachten op de handreiking van de VNG inzake de leegstandsheffing, zodat we de instrumenten kunnen vergelijken en de raad een gedegen afweging kan maken.

Aanleiding: initiatiefvoorstel SP voor invoer Leegstandverordening 2027

De SP heeft een [initiatiefvoorstel](#) voor de invoer van een Leegstandverordening voor Maastricht in 2027 geagendeerd voor raadsbehandeling op 3 maart 2026. Een Leegstandverordening heeft zijn basis in artikel 2 van de [Leegstandswet](#) en is één van de instrumenten die de gemeente kan inzetten in haar beleid gericht op het tegengaan van leegstand. Sinds 1 januari 2026 is het tevens mogelijk een leegstandsheffing, een belasting op leegstand bij woningen, in te voeren. De VNG gaat hiervoor een handreiking schrijven. Conform het reglement van de orde mag het college schriftelijk bedenkingen delen ten aanzien van initiatiefvoorstellen.

Bedenking 1: Er is weinig leegstand die langer dan één jaar duurt in Maastricht

Het initiatiefvoorstel baseert zich met name op de grote leegstand die Maastricht zou hebben (2.610 leegstaande woningen / 4,2%) én dat "*Maastricht kan niet uitsluitend varen op 'de langdurige leegstand is marginaal'*". Het klopt dat wij als het gaat om leegstand ons met name baseren op cijfers die de leegstand over een langere periode bekijkt. Voor leegstand over de langere termijn is het namelijk mogelijk energiecorrecties uit te voeren. Met een energiecorrectie corrigeert de [Landelijke Monitor Leegstand](#) 'leegstaande' woningen die vergelijkbare hoeveelheden gas / elektra verbruiken als bewoonde woningen. Bij woningen met een dergelijk gas / elektra verbruik is leegstand namelijk zeer onwaarschijnlijk en is de leegstand waarschijnlijk enkel 'administratief'.



DATUM
28 januari 2026

Om u een beeld te geven wat deze correctie betekent tegenover de aantallen uit het initiatiefvoorstel:

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	2.680	490	4,3%	0,8%
2022	63.277	2.110	420	3,3%	0,7%
2023	64.382	2.540	450	3,9%	0,7%
2024	65.942	2.940	500	4,5%	0,8%
2025	66.249	2.560	560	3,9%	0,8%

Bron: [Landelijke Monitor Leegstand](#) (CBS, 2026)

Bedenking 2: De Leegstandverordening biedt geen (snelle) oplossing voor leegstand

Het initiatiefvoorstel vermeldt dat *“Ook indien wordt gesteld dat slechts 0,76% van de woningen langer dan één jaar leegstaat, betekent dit niet dat de maatschappelijke schade van leegstand verwaarloosbaar is, omdat (a) leegstand vanaf zes maanden al een relevant verlies aan woonruimte betekent, (b) de verordening juist daarop aanhaakt en (c) de absolute aantallen in de stad, zoals lokaal gerapporteerd, aanleiding geven om leegstand systematisch te registreren en te reduceren.”*

Met deze Leegstandverordening wordt dus beoogd om ook kortdurende leegstand aan te pakken. Echter, in het uiterste geval (na overleg én een leegstandbeschikking) kunnen burgemeester en wethouders een gebruiker pas voordragen aan de eigenaar wanneer de leegstand langer duurt dan twaalf maanden, dus langer dan een jaar.

Een Leegstandverordening verplicht het om leegstand te melden. Een mogelijke boete ligt op het niet melden van leegstand, en niet op het oplossen van de leegstand. Als woningen zes maanden leegstaan en worden gemeld dan moeten er 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 de verwachting dat dit instrument geen geschikte oplossing biedt voor (kortdurende) leegstand.

Bedenking 3: 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.



DATUM
28 januari 2026

Bedenking 4: Een Leegstandverordening zorgt voor meer regels / bureaucratie.

Een Leegstandverordening zorgt niet alleen voor meer regeldruk bij de gemeente, maar ook voor bewoners en pandeigenaren. 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 door de gemeente. Dit alles straalt geen vertrouwen uit naar onze inwoners en pandeigenaren.

Bedenking 5: De landelijke regels over leegstand verduidelijken / veranderen op korte termijn.

De Leegstandsheffing is een belasting die een gemeente sinds 1 januari 2026 kan heffen op woningen die langer dan 1 jaar leeg staan. De VNG is een modelverordening op aan het stellen die handvaten en duidelijkheid rondom de interpretatie van deze nieuwe belasting moet gaan bieden. Verder is het Rijk bezig met de [Wet aanpak leegstand](#). Wet aanpak leegstand. Deze wet beïnvloedt de instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft in de omgang met leegstand, en daarmee de afwegingen die de gemeente dient te maken over het heffen van een belasting op leegstand of het invoeren van een Leegstandverordening. We adviseren in ieder geval de handreiking van de VNG af te wachten zodat uw raad kan overwegen wat het meest wenselijk is: een leegstandsheffing, een leegstandsverordening, geen van beide, beide of een nieuw instrument uit de Wet aanpak leegstand.

Samenvattend: het college verzoekt het initiatiefvoorstel voor de Leegstandverordening aan te houden en adviseert te wachten op de handreiking van de VNG voor de Leegstandsheffing.

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. Verder zorgt de invoer van een Leegstandverordening naar verwachting voor hoge maatschappelijke kosten en meer regels voor inwoners en pandeigenaren. Tot slot werkt de VNG aan een handreiking voor de Leegstandsheffing en het Rijk aan de Wet aanpak leegstand, waardoor het raadzaam is deze informatie af te wachten en mee te wegen in de besluitvorming over de invoer van een Leegstandverordening.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

De Burgemeester,

G.G.H.M. Haanen

W.A.G. Hillenaar