



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SP
mevrouw S. Blom

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Invoering
Leegstandsbelasting
BEHANDELD DOOR
N. (Norbert) Thijssen

DATUM
15 juni 2026
Verzonden: 15-06-2026
TELEFOONNUMMER
043 350 5152

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2026.01619

E-MAILADRES
Norbert.Thijssen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Is het college bekend met de op 21 maart 2026 in werking getreden leegstandbelasting op grond van artikel 221a van de Gemeentewet, en hoe beoordeelt het college de mogelijkheden die dit instrument biedt voor het terugdringen van woningnood in Maastricht?

Antwoord 1:

Het college is bekend met bovengenoemd instrument. In het antwoord op schriftelijke vragen van de Partij Veilig Maastricht d.d. 2 februari 2026 ([Antwoord SV-PVM Wettelijke mogelijkheid leegstandsheffing](#)) hebben wij aangegeven dat met de BsGW contact is geweest over de mogelijkheden van deze belasting. BsGW heeft destijds geadviseerd de modelverordening van de VNG af te wachten, omdat nog te veel onduidelijk is om deze heffing juridisch en praktisch uit te kunnen voeren.

Onlangs heeft de BsGW ons college in kennis gesteld van een advies van het Erasmus Studiecentrum voor belastingen van lokale overheden (ESBL). Het advies van de ESBL komt voort uit een onderzoek naar de fiscaal-juridische gevolgen van invoering van een leegstandbelasting op basis van het in maart 2026 in werking getreden art. 221a van de Gemeentewet. Op basis van de voorlopige onderzoeksresultaten adviseert het ESBL gemeenten om het besluit tot invoering van een leegstandbelasting uit te stellen. Wij volgen dit advies.

Vraag 2:

Is uw college het met onze fractie eens dat de leegstandbelasting, mede vanwege haar preventieve werking, een effectieve en proportionele bijdrage kan leveren aan het terugdringen van de woningnood in Maastricht? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2:

In antwoord op de vragen van de PVM van 2 februari 2026 hebben wij aangegeven dat de langdurige leegstand minder dan 1% van alle woningen in Maastricht betreft. Het (deels) oplossen van leegstand draagt daardoor in mindere mate bij aan het oplossen van de woningnood in Maastricht.

Schriftelijke vragen



DATUM
15 juni 2026

Vraag 3:

Deelt het college de opvatting van de SP dat elke maand uitstel bij het vaststellen van een (basis)verordening leegstandbelasting automatisch betekent dat de daadwerkelijke heffing een maand later kan starten, en dat dit maatschappelijk onwenselijk is in het licht van de Maastrichtse woningnood? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Zie het antwoord op vraag 2.

Vraag 4:

Is het college bereid om, vooruitlopend op de definitieve beleidskeuzes en de nog te verschijnen VNG-modelverordening voor de volledige Verordening leegstandsbelasting, zo spoedig mogelijk een beleidsarme basisverordening leegstandbelasting aan de raad voor te leggen – met als uitsluitend doel de termijn van twaalf maanden als bedoeld in artikel 221a Gemeentewet in gang te zetten? Zo ja, wanneer mag de raad dat raadsvoorstel tegemoet zien? Zo nee, waarom niet en welke juridische of beleidsmatige bezwaren ziet het college specifiek tegen het vaststellen van een dergelijke basisverordening, die uitsluitend de termijn doet aanvangen en geen onomkeerbare beleidsverplichtingen schept?

Antwoord 4:

In het advies van het ESBL zijn meerdere argumenten aangedragen waarom gemeenten wordt geadviseerd om te wachten met de mogelijke invoering van de leegstandsbelasting. Dit heeft te maken met de in behandeling zijnde Wet aanpak leegstand.

De voornaamste argumenten zijn de volgende:

- In het Wetsvoorstel aanpak leegstand worden de begrippen ‘woning’ en ‘leegstand’ dusdanig aangepast dat het ‘belastbare feit’ en de ‘heffingsgrondslag’ ook gaan wijzigen;*
- In de concept Wet aanpak leegstand zijn voorstellen gedaan ter verbetering van het instrumentarium van de Leegstandwet, maar niet tot introductie van een leegstandbelasting. Omdat de leegstandsbelasting op basis van de Gemeentewet wel is ingevoerd, zal de concept-Wet aanpak leegstand vermoedelijk worden aangepast. Dat voorstel biedt namelijk diverse mogelijkheden om de uitvoering en handhaving van de leegstandsbelasting te verbeteren.*
- Vermoedelijk zal bij de behandeling van het wetsvoorstel ook worden ingegaan op de wenselijkheid van de stapeling van bestuurlijke boetes (Leegstandwet) en de fiscale verplichtingen (hoogte van tarieven in combinatie met fiscale boetes).*
- Er ontbreekt momenteel specifiek instrumentarium dat gemeenten kan helpen bij die bewijslast om leegstand aan te tonen; het gaat dan met name over de gegevensverstrekking (bijvoorbeeld van energieverbruik) die nodig is om leegstand aan te kunnen tonen.*
- Momenteel is nog niet bekend wanneer het wetsvoorstel Aanpak leegstand wordt behandeld in de Tweede Kamer en wat dan de gevolgen zijn voor de uitvoering voor gemeenten.*

Het college gaat mee in deze argumentatie en wacht het vaststellingsproces van de Wet aanpak leegstand af. Het wetsvoorstel ligt momenteel voor advies bij de Raad van State. Daarna zal (ook) de VNG zo nodig reageren op de vervolgstappen en dan met name over de uitvoerbaarheid van de nieuwe Wet aanpak leegstand.

Daarnaast zal het college de leegstandscijfers in Maastricht blijven monitoren en blijven afwegen of invoering van een leegstandsbelasting een proportionele maatregel is. Zoals bij het antwoord op vraag 2 aangegeven geven deze vooralsnog geen aanleiding om een leegstandsbelasting in te voeren.



DATUM
15 juni 2026

Vraag 5:

Is het college bereid om parallel aan de basisverordening leegstandbelasting een volledige Leegstandverordening vast te stellen op basis van de bestaande VNG-modelverordening, zodat ook de handhavingsinstrumenten – waaronder een meldingsplicht, een leegstandregister en de bevoegdheid tot het opvragen van gegevens — tijdig operationeel zijn en de uitvoering van de belasting kunnen ondersteunen, zoals de VNG gemeenten ook uitdrukkelijk adviseert te doen?

Antwoord 5:

Zie het antwoord op vraag 4.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas

Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen

Besluitvorming invoering leegstandbelasting

Memo



prof. mr. dr. A.W. (Arjen) Schep

hoogleraar heffingen van lokale overheden
wetenschappelijk directeur ESBL
Erasmus School of Law

© ESBL, Rotterdam, 8 mei 2026

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming. Aan het verzamelen en het verwerken van de gegevens voor deze uitgave is de grootst mogelijke zorg besteed. Iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van activiteiten die op basis van deze gegevens worden ondernomen wordt echter afgewezen.

Memo besluitvorming invoering leegstandbelasting

Inleiding

Na introductie van de leegstandbelasting in de Gemeentewet is er veel belangstelling onder gemeenten om deze belasting te introduceren. De belasting is bedoeld als instrument om het aantal beschikbare woningen te vergroten door langdurige leegstand tegen te gaan. Met dit memo wil het Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden (ESBL) een inhoudelijke bijdrage leveren aan de besluitvormingsprocedure rond deze belasting in gemeenten en belastinguitvoeringsorganisaties van gemeenten.

Dit Memo is opgesteld door prof. mr. dr. A.W. Schep, hoogleraar heffingen van lokale overheden aan Erasmus School of Law, tevens wetenschappelijk directeur van het ESBL.

Het advies

Het ESBL heeft onderzoek gedaan naar de fiscaal-juridische gevolgen van invoering van een leegstandbelasting op basis van het medio maart 2026 in werking getreden art. 221a van de Gemeentewet. De uitkomsten van dit onderzoek zullen voor de zomer worden gepubliceerd in Weekblad Fiscaal Recht. Op basis van voorlopige onderzoeksresultaten adviseren we gemeenten om het besluit tot invoering van een leegstandbelasting uit te stellen. De argumenten op basis waarvan we tot dit advies zijn gekomen worden hierna uitgewerkt.

Argumentatie

Het advies om het besluit tot invoering van een leegstandbelasting uit te stellen, hangt samen met de in aanstaande herziening van de Leegstandwet. Na een evaluatie van de Leegstandwet, is medio zomer 2025 een concept wetsvoorstel 'Wet aanpak leegstand' in consultatie gebracht op basis waarvan de Leegstandwet wordt gewijzigd.¹ De verwachting is dat het wetsvoorstel voor de zomer van 2026 aan de Tweede Kamer ter behandeling wordt aangeboden. Ondanks dat de leegstandbelasting uit art. 221a Gemeentewet is voorzien als een heffing die ook los van het instrumentarium uit de Leegstandwet zou kunnen worden ingevoerd, is de Leegstandwet wel van belang voor de uitvoering ervan.

De argumenten om de invoering van de Wet aanpak leegstand af te wachten alvorens tot invoering van de leegstandbelasting te besluiten, hebben te maken met de samenhang van deze belasting met de Leegstandwet. Deze zijn:

1. In art. 221a Gemw wordt voor de begrippen 'woning' en 'leegstand' aangesloten bij de definities die daarvoor gelden in de Leegstandwet. Juist deze begrippen worden gewijzigd, zo leiden wij af uit het in consultatie gebrachte wetsvoorstel van de Wet aanpak

¹ <https://www.internetconsultatie.nl/leegstandwet/b1>.

leegstand. Met name de wijziging van de definitie van het begrip woning zal grote consequenties hebben voor de reikwijdte van de leegstandbelasting. Waar de huidige Leegstandwet uitgaat van zelfstandige woningen, wordt in het in consultatie gebrachte wetsvoorstel voorgesteld om het instrumentarium uit te breiden naar ook onzelfstandige woonruimten. Dit heeft gevolgen voor het in een belastingverordening leegstandbelasting op te nemen belastbare feit, maar ook voor de in diezelfde verordening op te nemen heffingsmaatstaf:

a. Belastbare feit

Het belastbare feit zoals die uit art. 221a Gemeentewet kan worden afgeleid is “het aan het begin van het kalenderjaar zijn van eigenaar van een woning als bedoeld in art. 1, onderdeel a, van de Leegstandwet die voor een langere periode dan twaalf maanden leegstaat in de zin van artikel 1, onderdeel d van de Leegstandwet. Doordat de begrippen ‘woning’ en ‘leegstand’ momenteel worden herzien met de herziening van de Leegstandwet, zal het belastbare feit zoals dat nu is vastgelegd in art. 221a Gemeentewet na inwerkingtreding van de wijziging van de Leegstandwet inhoudelijk wijzigen. Zowel de verordening leegstandbelasting als de daarop afgestemde uitvoering van de heffing en inning ervan zal dan ook moeten worden gewijzigd wanneer nu al tot invoering ervan zou worden besloten.

b. Heffingsmaatstaf

Waar in de motie die leidde tot art. 221a Gemw werd uitgegaan van de WOZ-waarde als mogelijke maatstaf, lijkt die door wijziging van de Leegstandwet naar onzelfstandige woonruimten moeilijk voorstelbaar te zijn. Van onzelfstandige woonruimten wordt immers geen WOZ-waarde vastgesteld. Daarmee lijkt een vast bedrag per leegstaande woning een gegeven te zijn en worden de mogelijkheden voor het zelf kiezen van een heffingsmaatstaf (zoals de bedoeling is, blijkens lid 2 art. 221a Gemeentewet) beperkt. Mocht worden besloten ook al over 2026 leegstandbelasting te heffen, dan wordt geadviseerd om niet de WOZ-waarde als maatstaf van heffing te kiezen omdat deze na wijziging van de Leegstandwet vermoedelijk tot uitvoeringsproblemen zal leiden.

2. Het in consultatie gebrachte voorstel van de Wet aanpak leegstand is het resultaat van een evaluatie van de Leegstandwet.² Op basis van die evaluatie werd onder meer geconcludeerd dat geen behoefte bestaat aan een leegstandbelasting. In het in consultatie gebrachte wetsvoorstel werd derhalve voorstellen gedaan tot verbetering van het instrumentarium van de Leegstandwet, maar niet tot introductie van een leegstandbelasting. Nu die belasting er inmiddels wel is, zal het wetsvoorstel vermoedelijk worden aangepast. Dat voorstel biedt namelijk diverse mogelijkheden om de uitvoering en handhaving van de leegstandbelasting te verbeteren. In de Leegstandwet wordt namelijk een meldingsplicht voor de woningeigenaar bij leegstand geïntroduceerd. Ook wordt een bevoegdheid geïntroduceerd om bij energiebedrijven gebruiksgegevens op te vragen van woningen waar het vermoeden van leegstand bestaat. Door in de Leegstandwet de bevoegdheid op te nemen dat deze gegevens ook voor de

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/11/16/evaluatie-van-de-leegstandwet-2024>.

heffing en invordering van de leegstandbelasting kunnen worden gebruikt, zou de effectiviteit van de uitvoering van de leegstandbelasting kunnen worden verbeterd. Een vergelijkbare regeling is in de Huisvestingswet in art. 23f en 23g opgenomen bij introductie van de Wet toeristische verhuur van woonruimte. De gegevens die een gemeente verzamelt in het kader van de registratie en melding van toeristische verhuur van woonruimten, mogen op basis van genoemde artikelen ook worden gebruikt voor de heffing en invordering van toeristenbelasting.

3. Vermoedelijk zal in het wetsvoorstel ook worden ingegaan op de verhouding tussen de bevoegdheden van de gemeenten voor leegstandbestrijding op basis van de Leegstandwet enerzijds en de leegstandbelasting uit de Gemeentewet anderzijds. Er kunnen bijvoorbeeld vragen gesteld worden over de wenselijkheid van de stapeling van bestuurlijke boetes (Leegstandwet) en de fiscale verplichtingen (hoogte van tarieven in combinatie met fiscale boetes).
4. De kans bestaat dat de behandeling in de Tweede Kamer van de Wet aanpak leegstand ook gevolgen heeft voor de wettekst van art. 221a Gemeentewet. Wanneer de Kamer wil vasthouden aan de mogelijkheid om de leegstandbelasting ook in te voeren, zonder gebruikmaking van het instrumentarium uit de Leegstandwet, dan zullen mogelijk enkele aanpassingen worden gedaan aan de wettekst die deze belasting beter uitvoerbaar maken voor gemeenten.
5. Momenteel ontbreekt nog aanvullende regelgeving die wenselijk is vanuit het oogpunt van effectieve heffing en inning van de leegstandbelasting. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is dat de (heffingsambtenaar van de) gemeente moet kunnen aantonen dat een woning meer dan twaalf maanden leeg staat. Er ontbreekt momenteel specifiek instrumentarium die gemeenten kan helpen bij die bewijslast. Denkbaar is bijvoorbeeld aanpassing van het Besluit gegevensverstrekking gemeentelijke belastingheffing³. In dat Besluit is voor diverse gemeentelijke belastingen vastgelegd welke derde partijen verplicht zijn gegevens te verstrekken in het kader van het kunnen opleggen en innen van gemeentelijke belastingaanslagen. Voorstelbaar is dat dit Besluit wordt aangevuld met een mogelijkheid om ten behoeve van de heffing van Leegstandbelasting ook verbruiksgegevens van energiebedrijven en/of leidingwaterbedrijven kunnen worden opgevraagd om te kunnen verifiëren of een woning gedurende een bepaalde periode heeft leeggestaan. Zo kan de informatie uit de Basisregistratie Personen worden (administratieve leegstand) worden gecontroleerd met behulp van gegevens over verbruik van energie en/of water.
6. Het wetsvoorstel zal vermoedelijk ergens de komende maanden naar de Tweede Kamer worden gestuurd. De wijzigingen zullen dan mogelijk al per 1 januari 2027 in werking treden, afhankelijk van de snelheid van het wetgevingsproces.

³ Zie voor de actuele tekst van het Besluit: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0007466/2009-03-18>.

Resumerend

Ons advies luidt derhalve om de wijziging van de Leegstandwet af te wachten voordat een aanvang wordt gemaakt met de invoering en uitvoering van de leegstandbelasting door een gemeente. Niet alleen zal de leegstandbelasting vanaf 2027 vermoedelijk eenvoudiger en efficiënter uitvoerbaar zijn, maar bovendien is - door de verwijzing in art. 221a Gemw naar bepalingen uit de Leegstandwet - nog niet duidelijk hoe het belastbare feit van de belasting na wijziging van de Leegstandwet zal gaan luiden. Invoering per 2026 van de leegstandbelasting zal dus in ieder geval tot wijziging van zowel de belastingverordening als de uitvoering moeten leiden in 2027.

Vragen over deze memo?

Reageren kan via: schep@law.eur.nl

Bijlage 1 Het studiecetrum en de onderzoeker

Erasmus Studiecetrum voor Belastingen van Lokale overheden (ESBL)

Het ESBL verricht wetenschappelijk onderzoek op het terrein van de belastingen decentrale overheden en waardering van onroerende zaken ten behoeve van belastingheffing in binnen- en buitenland. Het onderzoek is vooral fiscaal-juridisch en beleidsmatig van aard. Een deel van het onderzoek vindt plaats in opdracht van derden, zoals gemeenten, ministeries en brancheorganisaties.

Het studiecetrum is onderdeel van het departement Law & Tax van Erasmus School of Law van de Erasmus Universiteit Rotterdam. Website: www.esbl.nl

Bio prof. mr. dr. A.W. Schep

Arjen Schep (1974) is hoogleraar heffingen van lokale overheden, wetenschappelijk directeur van het ESBL en voorzitter van het departement Law & Tax van Erasmus School of Law. Van zijn hand verschenen tientallen rapporten, wetenschappelijke en vakpublicaties op het terrein van de lokale belastingheffing en de waardering van onroerende zaken (Wet WOZ). Ook was hij 15 jaar rechter-plaatsvervanger bij de Rechtbanken Zeeland-West-Brabant en Rotterdam. Hij promoveerde in 2012 met zijn proefschrift: "Naar evenwichtig bijzonder kostenverhaal door gemeenten. Bekostiging van voorzieningen met baatbelasting, grondexploitatiebijdrage, ondernemersfondsen en BIZ-bijdrage" (Eburon). Hij is mede-auteur van het Compendium Gemeentelijke belastingen & Wet WOZ, lid van de redactie van Belastingblad en annotator bij BNB, allen uitgaven van Kluwer.

Zie verder: <https://www.eur.nl/people/arijen-schep>