

## **Voorkom leegstand, hef belasting op lege panden.**

Ondanks het woningtekort kent Nederland een structurele leegstand van gebouwen. In Vlaanderen is leegstandsbelasting effectief. Met een kleine wetsaanpassing kan die maatregel ook hier geïntegreerd worden.

Ondanks de dwingende woningtekorten in ons land is er sprake van een structurele leegstand van woningen, winkels, kantoren en ander vastgoed. [Volgens het CBS](#) staan in Nederland 186.000 woningen 'administratief' leeg. Dat is een totale oppervlakte van ruim 20 miljoen vierkante meter. Als je de lege kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen, kerken, scholen en agrarisch vastgoed ook meetelt, kom je zelfs uit op een totaal van 36 miljoen onbenutte vierkante meter, verdeeld over maar liefst 226.000 'verblijfsobjecten'. Het gaat hier uiteraard niet om kortdurende leegstand, zoals bij een verbouwing of verhuizing. Deze gebouwen staan jaren achtereen leeg.

Waarom wordt deze ruimte niet beschikbaar gemaakt, desnoods tijdelijk, vragen raadsleden, journalisten, politici en wanhopige woningzoekenden zich af met de handen in het haar. [In Nederland pakken maar weinig gemeenten leegstand actief aan](#), vaak vanwege een gebrek aan capaciteit. We kunnen veel leren van het Vlaamse voorbeeld. In Vlaanderen wordt een gemeentelijke belasting geheven op lege panden, met veel effect.

### **Effectief instrument.**

Op dit moment pakken Nederlandse gemeenten leegstand vooral aan door een leegstandverordening vast te stellen. Dit is een meldplicht op straffe van een boete voor eigenaren van panden die zes maanden of langer leeg staan. In 2024 hanteren 25 gemeenten zo'n verordening – dat is nog geen 10% van alle gemeenten. De regelgeving wordt in de praktijk amper ter handhaving ingezet omdat zij ontoereikend blijkt en omdat ze geld en arbeid kost; capaciteit die vaak ontbreekt. De gemeenten dienen onder meer een leegstandsregister bij te houden, overleg af te dwingen en eventueel over te gaan op bestuursdwang.

### **'Door het snel groeiende bedrag worden eigenaren gestimuleerd om iets met hun panden te doen'.**

In Vlaanderen betalen eigenaren extra gemeentebelasting over hun lege pand. Dit blijkt een effectief instrument te zijn om hen te bewegen tot het beëindigen van de leegstand. Gemeenten kunnen na het constateren van langdurige leegstand een belastingaanslag sturen. Dit wordt jaarlijks herhaald, waarbij de aanslag vijf jaar lang elk jaar hoger wordt. Het vaststellen van leegstand doen gemeenten door bestanden te vergelijken, af te gaan op meldingen van burgers of door zelf te gaan kijken.

In 2023 hadden 282 van de 300 Vlaamse gemeenten een leegstandsbelasting. In dat jaar werd er [gemiddeld €1467 belasting](#) geheven over een eengezinswoning die een jaar leegstond. De individuele hoogte van de heffing bepalen gemeenten zelf: het kan een vast bedrag zijn, of een tarief per vierkante meter. Zo heft Antwerpen een belasting van €2800 na het eerste jaar. Mechelen is duurder, met een basisbedrag van €4562, waarbij de stad ook belasting heft op verwaarloosde panden. De kleinere, West-Vlaamse gemeenten Vleteren en Poperinge hanteren een leegstandsbelasting van €1500.

In alle voorbeelden worden de bedragen vijf jaar lang jaarlijks met eenzelfde bedrag opgehoogd. Door het snel groeiende bedrag worden vastgoedeigenaren actief gestimuleerd om iets met hun pand te doen. Vaak gaan zij hiervoor zelfs in overleg met de gemeente. Een bijkomend voordeel zijn

de gemeentelijke inkomsten uit de belastingheffing, die in de praktijk vaak tegenvallen – maar laat dat nu precies de bedoeling zijn.

### **Aangepaste gemeentewet.**

Leegstandsverordening en belastingheffing zouden in Nederland geïntegreerd kunnen worden in één aanpak. Dat zou er bijvoorbeeld zo uit kunnen zien: er geldt een meldingsplicht voor de eigenaar van een langdurig leegstaand pand, met een boete bij nalatigheid. De gemeente legt langdurige leegstand vast in een openbaar register. Gemeenten kunnen ook zelf bij gebouwen langsgaan, bestanden vergelijken of afgaan op meldingen van burgers. De belasting wordt elk jaar hoger. Er volgt verplicht overleg van de pandeigenaar met de gemeente, een leegstandsbeschikking, met zo nodig verplichte voordracht van een gebruiker en bestuursdwang als stok achter de deur.

Voor de belastingheffing kan worden aangesloten bij de onroerendezaakbelastingen (ozb), maar een kleine aanpassing van de Gemeentewet is dan wel nodig. Alle vastgoedeigenaren in Nederland betalen momenteel namelijk hetzelfde tarief voor hun pand, gebruikt of leeg. De gemeente kan niet zomaar voor een leeg pand een hogere ozb vaststellen. Met een kleine aanpassing in de Gemeentewet is dat wel mogelijk: panden die opgenomen zijn in het leegstandregister, zouden een hoger tarief moeten krijgen binnen de ozb. Dit tarief stijgt vervolgens jaarlijks, net als in Vlaanderen.

Leegstand moet gezien de huidige woningtekorten voorkomen worden. Maar de praktijk leert dat bestrijding van leegstand in Nederland een arbeidsintensieve en kostbare aangelegenheid is die te weinig prioriteit krijgt. Het huidige instrumentarium blijkt ontoereikend. Een lokale leegstandsbelasting is daarom een welkome aanvulling op de regelgeving. Met oplopende heffingsbedragen komen eigenaren snel in actie. Aan de wetgever de vraag om deze uitdaging op te pakken. Het verwachte resultaat is minder lege panden, minder verloedering en meer mensen met een dak boven hun hoofd.