

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Afdeling Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art. 46 RvO-GL-PvdA-GL-aanpak leegstand

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-11-2025
Notanummer	: 2025-852
Datum	: 4-11-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-GL-PvdA-D66 aanpak leegstand.docx,SV GroenLinks PvdA D66 Aanpak leegstand.pdf

Parafering

31-10-2025: Wethouder31-10-2025: Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling31-10-2025: Afdelingsmanager Ruimte en Economie

Agendering

* 31-10-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

4-11-2025

B & W d.d.: 4-11-2025

Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de D66, PvdA en GroenLinks-fracties vast te stellen
2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Per brief van 8 oktober 2025 heeft P. Varenbrink van de fractie van PvdA, J. van Straaten van de fractie van GroenLinks en O. Akdemir van de fractie van D66 uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over aanpak leegstand. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

Betrokken partijen en participatie

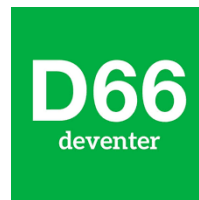
Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Financiële consequenties en dekking

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering



Gemeente Deventer
t.a.v. College van B&W
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Betreft: **Schriftelijke vragen ex. Art. 46 RvO**
Onderwerp: **Aanpak leegstand**

Deventer, 8 oktober 2025

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Recente berichtgeving toont dat begin 2025 circa 2% van de woningen in Deventer leegstaan, wat neerkomt op ongeveer 910 woningen en zo'n 87.910 m² aan ongebruikte woonruimte. Dit is het hoogste niveau sinds 2020. Daarnaast wordt gesproken over ongeveer 300 langdurig leegstaande panden.¹ Wat GroenLinks, de PvdA en D66 betreft is het onwenselijk als panden langdurig leeg staan terwijl er een nijpend woningtekort is.

Tegelijkertijd is op 23 september 2025 in de Tweede Kamer een amendement² van Kamerlid Stultiens (GroenLinks-PvdA) aangenomen op de Fiscale Verzamelwet 2026, waarin gemeenten de mogelijkheid krijgen om een leegstandsheffing op woningen in te voeren (in relatie tot artikelen 220 en 221 Gemeentewet). De wet ligt nu ter behandeling bij de Eerste Kamer. Over dit onderwerp hebben de fracties van GroenLinks, PvdA en D66 de volgende vragen:

1. Is het college bekend met het landelijk aangenomen amendement-Stultiens c.s., waardoor gemeenten een leegstandsheffing kunnen invoeren?
2. Heeft het college inzicht in het aantal woningen in onze gemeente dat langer dan een jaar leegstaat (zoals bedoeld in de Leegstandswet)?
3. Heeft het college inzicht wat de mogelijke oorzaken zijn van langdurige leegstand?
4. Gebruikt het college momenteel instrumenten om de leegstand in kaart te brengen en te bestrijden? Zo ja, welke? Zo nee, is het college bereid dat te gaan doen?
5. Ziet het college de leegstandsheffing als een effectief aanvullend instrument om leegstand aan te pakken en woningen beschikbaar te maken voor woningzoekenden? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?
6. Is het college bereid om te onderzoeken of een leegstandheffing effectief zal zijn in onze gemeente en daarbij vooraf in kaart te brengen:

¹ Landelijke monitor Leegstand 2024, CBS. <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/48/landelijke-monitor-leegstand-2024>

² Amendement-Stultiens c.s. d.d. 2 september 2025 (36735-10)
<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/amendementen/detail?id=2025Z16113&did=2025D37178%20%20>

- a. De verwachte omvang van het probleem;
 - b. De mogelijke hoogte en vormgeving van de heffing (vast bedrag, oplopend bedrag, of WOZ-waarde-gerelateerd);
 - c. De preventieve werking die verwacht mag worden;
 - d. En de wijze waarop de opbrengsten (indien aanwezig) ingezet zouden kunnen worden voor volkshuisvestelijke doelen
7. Kan het college de raad op korte termijn informeren over de uitkomsten van dit onderzoek?

Alvast hartelijk dank voor de beantwoording en met vriendelijke groet,

Peter Varenbrink (gemeenteraadslid PvdA)

Jarno van Straaten (gemeenteraadslid GroenLinks)

Oğuzhan Akdemir (gemeenteraadslid D66)

Bas Evers (raadsopvolger D66)

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de fracties van GroenLinks, PvdA en D66
t.a.v.
P. Varenbrink
J. van Straaten
O. Akdemir

Interne Post

2025-852
kenmerk

uw referentie

4 november 2025
datum

MC. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte heer Varenbrink, heer van Straaten en heer Akdemir,

In uw brief van 8 oktober jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over aanpak leegstand.

Leegstand

Voor we verder ingaan op het beantwoorden van de schriftelijke vragen, gaan we eerst in op wat we onder langdurige leegstand verstaan. Het amendement-Stultiens c.s. wil het bij wet mogelijk maken om een leegstandsheffing op te leggen aan eigenaren van woningen die langdurig leegstaan. In het amendement is bepaald dat gemeenten zelf de grondslag en hoogte van de heffing mogen bepalen.

Voor ons beeld van leegstand baseren we ons op gegevens van het CBS. Daarin geeft het CBS inzicht in de omvang van de administratieve leegstand. Administratieve leegstand wordt bepaald op basis van gegevens uit verschillende registers. Er is sprake van administratieve leegstand van verblijfsobjecten uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) als er op 1 januari geen bewoning is volgens de Basisregistratie Personen (BRP). Langdurig leegstaande woningen zijn woningen die op twee peildata met een tussentijd van een jaar administratief niet in gebruik waren, terwijl in die tussenperiode geen sprake is geweest van een substantieel energieverbruik. De leegstand wordt alleen gemeten voor woonruimten met een eigen toegang vanaf de openbare weg. Hieronder vallen vrijstaande woningen en flat- of portiekwoningen, maar ook studentenhuizen.

Algemeen wordt gesteld dat voor een goede werking van de woningmarkt een leegstand van 2% à 3% wenselijk is. Dat noemen we de frictieleegstand.

Vraag 1

Is het college bekend met het landelijk aangenomen amendement-Stultiens c.s., waardoor gemeenten een leegstandsheffing kunnen invoeren?

Antwoord

Ja, het college is bekend met het amendement-Stultiens c.s.. Wij zien het als een belangrijk signaal van de Tweede Kamer die zich zorgen maakt over langdurige leegstand van woningen terwijl er sprake is van woningnood. Het amendement moet nu in wetgeving worden omgezet en ook door de Eerste Kamer worden goedgekeurd. Nu weten we nog niet hoe de definitieve wetstekst eruit ziet en kunnen we dit amendement ook nog niet in lokale regelgeving in een leegstandsverordening omzetten.

Vraag 2

Heeft het college inzicht in het aantal woningen in onze gemeente dat langer dan een jaar leegstaat (zoals bedoeld in de Leegstandswet)?

Antwoord

Ja, dat heeft het college. Er staan 220 woningen langer dan een jaar leeg (1-1-2024, Landelijke Monitor Leegstand 2024). Dat is 25% van alle 870 leegstaande woningen in Deventer. We zien dat de langdurige leegstand van woningen sinds 2021 gestaag is afgenomen van 300 woningen tot 220 woningen. Het CBS corrigeert langdurige leegstand ook nog op basis van geconstateerd energieverbruik. De aanname is dat woningen niet langdurig leegstaan als er in dat jaar wel energie is verbruikt. Het CBS houdt hiervoor een drempelwaarde van 10% met een vergelijkbare woning aan. Houden we daar rekening mee dan staan er in Deventer 110 woningen langdurig leeg in 2024. Dat aantal is vrij constant over de afgelopen jaren.

In de voorlopige cijfers voor 2025 is sprake van een lichte toename van de leegstand tot 910 woningen. Er zijn nog geen voorlopige cijfers over de langdurige leegstand beschikbaar. Definitieve cijfers over langdurige leegstand in 2025 komen pas in de tweede helft van 2026 beschikbaar.

Tabel 1: ontwikkeling leegstand in Deventer 2021 t/m 2024

	Leegstand	Percentage van alle woningen	Langdurig (langer dan 1 jaar leeg)	Langdurige leegstand na energiecorrectie
2021	870	1,9%	300	110
2022	800	1,7%	280	140
2023	870	1,9%	260	120
2024	870	1,8%	220	110

Bron: CBS, Landelijke Monitor Leegstand (2024)

Het aandeel leegstaande woningen op de totale woningvoorraad in Deventer (2024) is 1,8% en ligt lager dan het landelijk gemiddelde van 2,3%. Ook ligt het aandeel langdurig leegstaande woningen van alle leegstaande woningen lager dan landelijk, namelijk landelijk 38% en in Deventer 25%.

Het grootste deel van deze langdurig leegstaande woningen staat in de binnenstad: 80 woningen (40 woningen na energiecorrectie) en in Zandweerd: 40 woningen (20 woningen na energiecorrectie).

Algemeen wordt gesteld dat een frictieleegstand van 2% tot 3% nodig is voor een goed werkende woningmarkt. In Deventer ligt de frictieleegstand daaronder, wat duidt op een krappe woningmarkt. Alleen in de Binnenstad ligt de leegstand net boven het niveau van wenselijke frictieleegstand.

Langdurige leegstand komt alleen voor in de particuliere woningvoorraad. Navraag bij de woningcorporaties leert dat er bij hen, op een enkele uitzondering na, geen woningen langdurig leegstaan. In dat geval gaat het vaak om een woning die vrij wordt gehouden bij renovatieprojecten als 'wisselwoning'. Als het project is afgerond wordt de woning weer verhuurd.

Vraag 3

Heeft het college inzicht wat de mogelijke oorzaken zijn van langdurige leegstand?

Antwoord

De oorzaken van woningleegstand zijn divers: het kan gaan om tijdelijke leegstand in afwachting van verkoop of verbouwing, administratieve leegstand (zoals bij overlijden), tijd tussen vertrek oude bewoner en intrek nieuwe bewoner, woningen in slechte staat, of vastgoed in bezit van beleggers die wachten op een gunstig moment om te verkopen of te verbouwen. Bij leegstaande woonruimte boven winkels kan het ook gaan om hoge kosten die gemaakt moeten worden om daadwerkelijk toegankelijke woonruimte te realiseren. Dat zou in de binnenstad een reden kunnen zijn voor het relatief hoge aandeel langdurig leegstaande woningen. Het college heeft op dit moment geen inzicht in de specifieke redenen voor langdurige leegstand op woning- of pandniveau.

Vraag 4

Gebruikt het college momenteel instrumenten om de leegstand in kaart te brengen en te bestrijden? Zo ja, welke? Zo nee, is het college bereid dat te gaan doen?

Antwoord

Het college heeft een globaal inzicht in de leegstand en de verspreiding ervan over wijken in Deventer op basis van de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS.

De gemeente Deventer heeft geen leegstandsverordening en het college kan daarom ook geen gebruik maken van instrumenten die de huidige leegstandswet biedt.

Samen met Wonen boven Winkels zijn we in de binnenstad bezig om kansen voor wonen boven en achter winkels beter te benutten.

Leegstaande panden waar problemen zijn gemeld of worden vermoed, worden besproken in een multidisciplinair overleg waarna indien nodig passende actie volgt.

Het college is bereid is om verder te onderzoeken hoe langdurige leegstand het best kan worden tegengegaan. Zie ook onze antwoorden bij vraag 5 en vraag 6.

Vraag 5

Ziet het college de leegstandsheffing als een effectief aanvullend instrument om leegstand aan te pakken en woningen beschikbaar te maken voor woningzoekenden? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De leegstandsheffing lijkt een effectief aanvullend instrument gezien ervaringen in Vlaanderen. Dit wordt ook door de VNG onderschreven. Het college ziet de leegstandsheffing als een effectief instrument om langdurige leegstand te bestrijden.

Vraag 6

Is het college bereid om te onderzoeken of een leegstandsheffing effectief zal zijn in onze gemeente en daarbij vooraf in kaart te brengen:

- a. De verwachte omvang van het probleem;
- b. De mogelijke hoogte en vormgeving van de heffing (vast bedrag, oplopend bedrag, of WOZ-waardegerelateerd);
- c. De preventieve werking die verwacht mag worden;
- d. En de wijze waarop de opbrengsten (indien aanwezig) ingezet zouden kunnen worden voor volkshuisvestelijke doelen

Antwoord

Het college is bereid om te onderzoeken of een leegstandsheffing in de Deventer context effectief kan zijn.

Het college vindt ook dat daarbij gekeken moet worden naar de noodzaak, gezien de omvang van de langdurige leegstand in Deventer, en de efficiëntie van de inzet van een leegstandsheffing. Met andere woorden welke ambtelijke inzet moet de gemeente plegen afgezet tegen het te verwachten resultaat.

Vraag 7

Kan het college de raad op korte termijn informeren over de uitkomsten van dit onderzoek?

Antwoord

Het college wil de raad in Q1 2026 informeren over de uitkomsten van het onderzoek.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,