

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W

VOOR de gemeenteraad

CC

DATUM 17 juni 2026

ONDERWERP Leegstand in de gemeente Krimpenerwaard

Beste meneer, mevrouw,

De agendacommissie van de gemeenteraad heeft in 2025 gevraagd om een beeldvormende vergadering te organiseren over leegstand van woning/gebouwen in de gemeente Krimpenerwaard. De gemeenteraad had vooraf de volgende vragen meegegeven:

- wat is het totaal aantal leegstaande woningen/gebouwen;
- wat is de potentie hiervan;
- wat zijn lopende acties om deze bewoond te krijgen;
- en wat is er mogelijk om door middel van beleid leegstand tegen te gaan?

Op 23 september 2025 heeft deze vergadering plaatsgevonden waar een presentatie is gegeven over de leegstand in onze gemeente en mogelijke sturingsmogelijkheden. Daaruit zijn de volgende toezeggingen gedaan door wethouder Boere:

1. Wethouder Boere laat een korte analyse maken waaruit duidelijk wordt: hoeveel van de 370 langdurig leegstaande woningen hebben potentie om verhuurd te worden?
2. Met welke kosten en baten er grofweg rekening moet worden gehouden als deze verhuur wordt afgedwongen door bijvoorbeeld een leegstandsverordening?

Hoeveel van de 370 langdurige leegstaande woningen hebben potentie om verhuurd te worden?

Tijdens de beeldvormende raadsvergadering op 23 september is gepresenteerd dat op dat moment 370 woningen langer dan een jaar leegstaan. Om onderzoek te doen naar bovenstaande vraag, is gekozen om de eigenaren van deze woningen aan te schrijven. Om een completer beeld te krijgen, zijn alle eigenaren van woningen die langer dan een half jaar leegstaan aangeschreven. Dit zijn in totaal 482 woningen.

Van de 482 woningen blijkt dat:

- **49** adressen gekoppeld zijn aan een verzorgingshuis, waarvan de bewoners ingeschreven staan op het hoofdadres van het verzorgingshuis. Feitelijk staan deze adressen niet leeg.
- **283** adressen een reden van leegstand hebben gegeven naar aanleiding van de brief vanuit de gemeente. De verschillende redenen die gegeven worden zijn: verhuizingen, verbouwingen, overlijden, administratieve leegstand (bewoners waren nog niet ingeschreven), tweede woning, birdnesting (een vorm van co-ouderschap waarbij de kinderen in het ouderlijk huis blijven en de ouders er om en om wonen), onbewoonbare woningen, behorende bij bedrijfspand of anders woning of worden terzijnerijd gesloopt voor nieuwbouw. Feitelijk staan deze adressen niet leeg, behalve onbewoonbare woningen en enkele woningen die op korte termijn worden gesloopt.
- **14** brieven retour afzender zijn gekomen. De brieven zijn retour gekomen omdat er geen brievenbus zou staan. Dit vraagt verder onderzoek.

Van de overige **136** leegstaande adressen waarvan de reden van leegstand onbekend is, zijn de eigenaren opnieuw aangeschreven.

Het grootste deel van de leegstand lijkt legitiem of tijdelijk. Pas na afronding van het tweede aanschrijfproces kan een realistische schatting worden gemaakt van het aantal woningen dat mogelijk via beleid kan worden geactiveerd, doormiddel van een Leegstandsverordening.



Met welke kosten en baten moet er rekening worden gehouden als deze verhuur wordt afgedwongen door bijvoorbeeld een leegstandsverordening?

De gemeenteraad kan op basis van de Leegstandwet een leegstandverordening vaststellen. Eigenaren van leegstaande gebouwen moeten hun leegstand bij de gemeente melden als dit langer duurt dan 6 maanden. De gemeente houdt dan een lijst bij van leegstand. De gemeente voert na een melding overleg met de eigenaar van het gebouw. De gemeente kan in een leegstandsbeschikking vaststellen of het gebouw geschikt is voor gebruik en vervolgens een gebruiker voordragen. De eigenaar is verplicht de voorgedragen gebruiker een overeenkomst aan te bieden. Als het gebouw niet klaar is voor het gebruik kan de gemeente de eigenaar verplichten om voorzieningen te treffen in het gebouw, zodat het gebruikt kan worden. Verder wordt er bij het opstellen van een leegstandverordening een werkingsgebied vastgesteld, bijvoorbeeld een kern of deel van een kern.

Eind maart 2026 heeft de Tweede Kamer een nieuw instrument geïntroduceerd aan gemeenten: de leegstandsheffing. Hiermee kunnen gemeenten een belasting opleggen aan eigenaren van woningen die langer dan een jaar leegstaan. Gemeenten kunnen deze leegstandsheffing opnemen in de lokale belastingverordening. Vanaf dat moment begint de periode van een jaar te lopen dat een woning leeg moet staan, voordat de heffing kan worden opgelegd. Deze leegstandbelasting kan los, maar ook in combinatie met instrumenten van uit de Leegstandwet, zoals een leegstandverordening, worden ingezet.

Wat zijn de ervaringen?

Slechts een klein deel van de Nederlandse gemeenten gebruikt een leegstandsverordening, dit zijn 26 van de 342 gemeenten. Vaak hebben grote(re) gemeenten (dan Krimpenerwaard) een leegstandverordening, vanwege de hogere mate van leegstand en de problematiek waartoe dit leidt. Ook blijkt dat van de gemeenten die een leegstandsverordening hebben, deze niet actief gebruiken en bijvoorbeeld niet op handhaven. Dit suggereert dat alleen het hebben van een verordening niet automatisch leidt tot actieve leegstandbestrijding. In de praktijk zien gemeenten dat het vaststellen van een meldplicht bij leegstand en het daaropvolgende overleg met de eigenaar de meest gebruikte onderdelen zijn. Gemeenten benadrukken dat goed contact met eigenaren meestal effectiever is dan alleen formele instrumenten zoals boetes of dwangmaatregelen. Onderzoeksbureau RIGO constateert dat de Leegstandwet én de leegstandswetverordening op zichzelf niet altijd voldoende effectief zijn om leegstand substantieel terug te dringen. Een belangrijke reden is dat veel leegstand een legitieme oorzaak heeft (zoals verbouwingsprojecten, erfenissen, sloop/nieuwbouwtrajecten). In zulke gevallen is de prikkel van de verordening alleen niet doorslaggevend om tot snelle benutting te komen.

In de zoektocht naar een 'kleinere' gemeente met een leegstandverordening is er contact gezocht met de gemeente Dordrecht. De gemeente Dordrecht is bezig met de implementatie van de leegstandverordening. In Dordrecht staan 555 woningen langdurig leeg (volgens CBS). Om de leegstandverordening uit te voeren, gaan zij uit van structurele kosten van € 250.000 per jaar, dit gaat om 2,5 fte. Dit bedrag baseren ze op de kosten voor het uitvoeren van de leegstandsverordening van andere gemeenten. De uren worden onderverdeeld tussen een aantal medewerkers uit verschillende afdelingen en samen vormen ze een integraal handhavingsteam.

Inschatting voor Krimpenerwaard

Voor de gemeente Krimpenerwaard zullen de structurele kosten en het aantal fte dat benodigd is zeer waarschijnlijk lager uitvallen dan in Dordrecht omdat er minder leegstand is. Een leegstandsverordening vraagt structurele extra capaciteit voor uitvoering, toezicht, handhaving en juridische afhandeling. Deze werkzaamheden kunnen niet binnen de huidige formatie worden opgevangen zonder directe gevolgen voor andere bestuurlijke prioriteiten en wettelijke taken. Voor invoering en uitvoering moet daarom structureel aanvullende capaciteit worden toegevoegd. Dit heeft vooral betrekking op team Publiekszaken, Openbare Orde en Veiligheid, Vergunningen Toezicht en Handhaving en Advies Ruimtelijke Ontwikkeling.

Het is daarnaast mogelijk een leegstandheffing op te nemen in de belastingverordening. Voor mogelijke invoering van deze leegstandheffing zijn nog geen kosten en baten in beeld gebracht. Verder onderzoek hierbij is nodig. Naast bovenstaande teams, zal team financiën hierbij betrokken worden.

Conclusie

Op dit moment zijn er 136 woningen waarbij geen mensen staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen en waarvan we nog geen reactie hebben ontvangen op de brievenronde en 14 adressen waarbij de brief retour afzender is gekomen. Van deze adressen weten we nog niet of deze woningen daadwerkelijk leegstaan of dat er alleen sprake is van administratieve leegstand. Als we ervan uitgaan dat deze woningen daadwerkelijk



leegstaan, gaat het om 0,6% van de woningen in Krimpenerwaard. Iedere woning die bewoond wordt is er één, maar het investeren in een leegstandverordening biedt nog geen structurele oplossing voor de woningnood. Het is aan een nieuw college om hierin keuzes te maken.

We blijven de komende tijd de leegstand van woningen in de gaten houden via de gegevens uit de Basisregistratie Personen. Zo blijven we monitoren of de leegstand gelijk blijft, toe- of afneemt en of er stappen in de richting van een leegstandsverordening of leegstandsheffing moeten worden gezet.

Bijlagen RIB: 0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker