Vragen onderhandelaars

Antwoorden Wonen en G&O d.d. 19 mei 2026

AAV

- *Kan je een beeld schetsen wat er voor wonen nodig is incidenteel op basis van de plannen (grove schatting dus, we hoeven nu niet per onderdeel het uiteen te zetten) en structureel nodig tot en met 2034 om de huidige AAV uit te voeren? Er zitten naast capaciteit ook subsidies, leningen en programma's in.*

Deze vraag wordt door Wonen beantwoord in een apart memo.

- *Hoeveel tijdelijke woningen kunnen we extra realiseren?*

Amsterdam heeft het Ontwikkel & Bouwteam dat gespecialiseerd is in de versnelde planvorming (parallelwerken) en realisatie van flexwoningen. Flexwoningen heeft zich bewezen als concept om bovenop de bestaande planvoorraad woningen snel (binnen 2-3 jaar van vinden locatie tot sleuteloverdracht) te realiseren voor Amsterdammers. De bestuurlijke ambitie van Amsterdam is 2500-3000 flexwoningen.
Deze ambitie is in een bestuurlijke overeenkomst met het Rijk vastgesteld.

Momenteel zijn er 1.304 flexwoningen gerealiseerd/in aanbouw. Het streven is om de overige flexwoningen (circa 1.500) komend bestuursperiode te realiseren. Inzet op extra tijdelijke woningen zal echter ten koste gaan van andere (tijdelijke) functies in de stad. Vrije locaties zijn zeer schaars.

- Momenteel worden in de Gebiedsontwikkeling geen tijdelijke locaties beschikbaar gesteld, zoals Brasa Village (ZO). Een tijdelijke locatie kost ca 18 jaar (15 jaar exploitatie plus tijd voor de voorbereiding en tijd voor de afbouw aan het eind van de exploitatie).
- Locaties in de bestaande stad, zoals parkjes en parkeerterreinen, zijn complex en klein (kost relatief veel personele capaciteit t.o.v. relatief weinig woningen).
- Als er een locatie is, is er ook nog 'concurrentie' van bijv. woonwagens en/of andere kwetsbare doelgroepen.

➔ Om de huidige en eventuele nieuwe aanvullende ambitie met flexlocaties te realiseren, is het noodzakelijk dat bestuurlijke keuzes worden gemaakt.

Is er echt alleen programmageld nodig?
Bij flexwoningen worden de proceskosten tot op heden vergoed vanuit programmageld van de integrale aanpak.
De investeringen voor het bouw- en woonrijp maken voor de flexwoningen worden betaald met opbrengsten van het project, dit zijn grondhuurinkomsten en de SFT subsidie. Hiervoor hebben we tot nu toe geen aanspraak gemaakt op het programmageld vanuit de integrale aanpak.

Was eerder niet ook geld nodig om risico's af te kopen van corporaties?
Bij de voormalige gemengde complexen, die vanuit de huisvesting bijzondere groepen werden gerealiseerd, werd het risico afgekocht van corporaties.
Dit doen we bij de nieuwe flexprojecten niet meer op die manier. Echter zit er een onrendabele top bij de businesscase van de corporatie bij realiseren van de flexwoningen. Dit speelt met name als de locatie 15 jaar of korter beschikbaar is.
Bij de eerste tranche flexprojecten hebben we daarom € 4000,- per woning bijgedragen aan deze onrendabele top. Het zou ons inziens bijdragen aan de realisatie, als we een dergelijk bedrag bij de toekomstige flexwoningen aan de corporatie kunnen toekennen.

- *Ook de vraag wat extra tijdelijke woningen meer gaan kosten.*

Het Rijk stelt voor flexwoningen een subsidie (SFT) van € 20.000 per woning ter beschikking mits er 30% statushouders in gehuisvest worden. Met de Rijkssubsidie kunnen in principe de kosten voor het bouw- en woonrijp maken gedekt worden. Van de rijksubsidie kan € 6.000 per woning worden besteed voor de gemeentelijke kosten voor sociaal beheer/community building, die tot nu toe door de gemeente werd bekostigd.

De proceskosten van het team worden nu gefinancierd uit budget van het programma integrale aanpak. Met deze middelen kan het Ontwikkel en Bouwteam projecten realiseren en innoveren. De proceskosten bedragen circa €2.500-4.400 per woning. Deze proceskosten zijn circa 50% minder dan proceskosten bij een regulier woningbouwproject (circa € 5.000-€ 15.000 per woning). In deze kosten zitten bij flexwoningen ook budgetten om extra onderzoeken naar voor te halen t.b.v. haalbaarheid en vergunningen van de projecten. Door deze onderzoeken naar voor te halen is parallelwerken mogelijk om sneller de woningen te kunnen opleveren (scheelt in proceskosten).

Het zoeken naar nieuwe kavels binnen de stad voor flexwoningen is onderdeel van de integrale aanpak. De bestaande zoekcapaciteit naar kavels voor alle doelgroepen kost op dit moment ongeveer € 110.000 per jaar.

Extra kosten zijn ook afhankelijk van het aantal extra projecten in de stad en de gewenste programmering. Om draagvlak te creëren in stadsdelen zijn er soms additionele zaken nodig, zoals mogelijke flankerende maatregelen. Indien meer flexwoningen met statushouders, is in de toekomst mogelijk meer ruggensteunregeling nodig, dit is organisatorisch meer werk. Ook de reguliere instroom en uitstroom vanuit flexwoningen zijn extra werk en brengen extra kosten met zich mee.

Het realiseren van tijdelijke woningen voor statushouders draagt wel degelijk bij aan de provinciale taakstelling die Amsterdam heeft voor huisvesting van deze doelgroep. In 2025 was het voor het eerst dat Amsterdam voldeed aan de taakstelling, mede door de flexwoningen die door statushouders in 2025 zijn opgeleverd.

Netcongestie

- *En als de netcongestie zand in de wielen gooit van gebiedsontwikkeling?*

Netcongestie is in de afgelopen jaren uitgegroeid tot één van de grootste knelpunten in de gebiedsontwikkeling. Bij aanvang werden met name niet-wonen functies en gemengde projecten (bijv. woningen boven een maatschappelijke plint) geraakt. We bouwen echter een complete stad. Als er geen maatschappelijk functies of bedrijfsruimte kan worden gerealiseerd, heeft dat ook negatieve invloed op de woningbouw.
Ondertussen heeft het Rijk besloten dat er een nieuw prioriteringskader voor elektriciteitsaansluitingen gaat gelden, waardoor woningbouw per 1 juli 2026 wordt toegevoegd aan de wachtlijst voor grootverbruikers.
In de oude situatie reserveerden netbeheerders capaciteit voor kleinverbruikers, waaronder woningen. In de nieuwe werkwijze wordt geen onderscheid gemaakt tussen klein- en grootverbruikers maar geldt een integrale wachtlijst. Het gereserveerde vermogen wordt vanaf 1 juli 2026 stapsgewijs vrijgegeven aan de wachtlijst. Hierbij geldt dat woningbouw waarvan startbouw plaatsvindt vóór 1 juli 2029 in aanmerking komen voor het vooraanmeldproces mits dit vóór 1 juli 2026 is gedaan. Deze projecten kunnen aanspraak maken op de gereserveerde capaciteit voor woningbouw en dus doorgang vinden. Het gaat om ongeveer 57.000 woningen. Het gaat om projecten in de planvoorraad waarvoor grotendeel al een Investeringsbesluit is genomen. Voor geplande woningen na 2030 is de onzekerheid groot.

Er wordt – wat betreft prioritering – geen onderscheid gemaakt in permanente of tijdelijke woningbouw. De problematiek is voor beide categorieën hetzelfde.

Jongeren en studenten

- *Wat voor middelen zouden we kunnen gebruiken om de bouw van jongeren/studenten huisvesting verder vlot te trekken?*

Voor de periode tot en met 2030 zijn circa 3.000 studentenwoningen opgenomen in de planvoorraad. De realisatie van deze woningen maakt onderdeel uit van de reguliere gebiedsontwikkeling. Voor studentenhuisvesting lijkt op dit moment geen noodzaak tot 'vlottrekken'.
Daarnaast maakt Amsterdam waar mogelijk gebruik van incidentele rijksregelingen, zoals de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA), om de onrendabele top bij woningcorporaties bij de ontwikkeling van studentenwoningen deels weg te nemen. Vooralsnog lijkt deze regeling door het Rijk te worden voortgezet.

- *Als we kijken naar de doelgroep van jongeren en studenten: wat is de afspiegeling in de stad tussen die twee*

Er is uitgegaan van de urgente vraag van studenten en jongeren die nu in Amsterdam wonen. De totale vraag naar huisvesting onder jongeren en studenten is veel groter. Er zijn jongeren en studenten in Amsterdam met een verhuiswens die minder urgent is en er is een vraag aan woningen van studenten die van buiten de stad komen. Om een idee te krijgen van de verhouding jongeren/studenten is de urgente vraag bruikbaar.

Aantal studenten collegejaar 24/25 ingeschreven in Amsterdam (Kences)

- Hbo/wo thuiswonend in Amsterdam: 13.200
- Mbo thuiswonend in Amsterdam: 8.800
- Hbo/wo uitwonend in Amsterdam: 49.700
- Mbo uitwonend in Amsterdam: 2.800

Totaal student en wonend in Amsterdam: 74.500

Aantal jongeren 18-tm 27 jaar (2025, CBS): 161.169
Er is overlap tussen jongeren en studenten: uitgaande van meerderheid studenten studie afgerond voor 28 jaar (dus niet rekening houdend met lang-studeerder): **verhouding student (alle leeftijden) - jongere: grofweg 50/50.**

Woningbehoefte van Amsterdamse jongeren o.b.v. WiA 2023:
Thuiswonende jongeren met verhuiswens binnen Amsterdam (uithuis): **15.500** (gaat uit van verhuiswens van 1 thuiswonend kind, bij huishoudens met >1 meerderjarige kinderen mogelijk ook meer kinderen met een verhuiswens. Dit is dus een minimumgetal)

- Student ca. 7.400
- Niet student ca. 8.100

Uitwonende jongeren (18-27) met urgente verhuiswens (binnen 2 jaar moeten verhuizen): **13.800**

- Student ca 5.600
- Niet student ca 8.100

Schatting aandeel studenten met urgente verhuiswens/op kamers willen binnen Amsterdam: 17% ((7400+5600)/74500)
Schatting aandeel jongeren met urgente verhuiswens/op kamers willen binnen Amsterdam: 19% ((8100+8100)/87000)

- *en hoe zouden we daar qua bouwprogramma een goede balans in kunnen vinden?*

Het huidige product dat voor jongeren wordt gerealiseerd (studio +/- 25m2) sluit steeds minder goed aan bij de woonwensen van een brede doelgroep jongeren. Deze kleine studio's blijken met name aantrekkelijk voor specifieke doelgroepen, zoals recent afgestudeerden en expats, maar zijn veelal minder geschikt voor jongeren die vanuit de ouderlijke woning doorstromen en op zoek zijn naar een woning waarin samenwonen en gezinsvorming mogelijk is. Woningcorporaties geven daarom aan steeds minder behoefte te hebben aan het realiseren van kleine studio's voor jongeren en nemen in nieuwbouwplannen vaker reguliere sociale huurwoningen op van circa 40 m² met twee kamers, die bij oplevering worden gelabeld als jongerenwoning. Jongeren worden daarmee in toenemende mate een toewijzingsdoelgroep. Het ligt daarom meer voor de hand om afspraken over toewijzing van jongerenwoningen vast te leggen in de samenwerkingsafspraken met corporaties, dan hierop in te zetten middels een specifiek woningbouwprogramma.
Voor studenten blijft de studio, naast onzelfstandige woningen, wel een gewild en passend product.
De Wet versterking regie op de volkshuisvesting zal naar verwachting op MRA-niveau sturen op streefaantallen voor de realisatie van studentenwoningen, maar niet op afzonderlijke aantallen voor jongerenwoningen in de nieuwbouw. Ook het Rijk beschouwt jongeren niet als een doelgroep waarvoor een aparte specifieke bouwvorm in de nieuwbouw noodzakelijk wordt geacht.

- *Ik ben vergeten hoe de jongeren voorrang heet die niet meer nodig is*

- De 'voorrang voor Amsterdamse jongeren' geldt op dit moment voor 30-50% van de jongerenwoningen in de sociale huur die op WoningNet komen. Voor deze woningen geldt een voorrang voor jongeren die binding hebben met Amsterdam (omdat ze de afgelopen 10 jaar 6 jaar hier hebben gewoond). De woningcorporaties houden dit percentage in de gaten. In eerste instantie was de voorrang geldig op 100% van de jongerenwoningen, dit is later afgeschaald naar 30-50%.
- Uit de evaluatie van de voorrangsregelingen kwam naar voren dat er sinds de invoering van de voorrang niet meer sociale woningen naar Amsterdamse jongeren gaan (ongeveer 84% van de jongerenwoningen, voordat de voorrang bestond en nu nog steeds). De vraag is dus of de voorrang echt nuttig is. Daarbij komt ook dat Amsterdam al veel voorrangen kent en dat er maar 50% lokale voorrang mag worden gegeven van de huisvestingswet. Misschien is het dus beter om de voorrang af te schaffen.
- Het afschaffen van de jongerenvoorrang ligt gevoelig. Een groep die nu voorrang krijgt, krijgt dat straks niet meer. De voorrang staat op dit moment wel maar weinig aan (in 2025 is de 30% van het aanbod niet gehaald), het percentage woningen voor Amsterdamse jongeren is er dus niet door toegenomen en er is kritiek op de regeling omdat jongeren die bijvoorbeeld korte tijd ingeschreven waren in het buitenland, of in de regio (bijvoorbeeld op Uilenstede), volgens de criteria uit de huisvestingswet niet in aanmerking komen voor de voorrang.

<u>Besluitvorming woningbouw</u>

- *Welke stappen zijn er in het besluitvormingsproces voor woningen en wanneer liggen woningen "vast"? Bv kunnen we nog iets veranderen aan het bouwprogramma van woningen na de komende 2 jaar of is dat 3 of 4 jaar?*

Wat betreft besluitvorming en het vastleggen van het woningbouwprogramma, kunnen de volgende situaties zich voordoen:

- Indien er een ondertekende privaatrechtelijke overeenkomst ligt waarin het woningbouwprogramma vastligt, wordt hier niet meer aan getornd. Een contract openbreken betekent vertraging en – als dit eenzijdig gebeurt – waarschijnlijk een schadeclaim.
- Indien een tenderprocedure in gang is gezet, liggen alle voorwaarden vast. Je kan niet tijdens het selectieproces nog de spelregels aanpassen.
- Voor projecten waarvoor een Investeringsbesluit is genomen, geldt dat de programmatische voorwaarden bestuurlijk zijn vastgelegd. Of op een specifieke kavel nog ruimte is voor een ander

programma, hangt af van de ruimte binnen het Investeringsbesluit. Veelal is deze ruimte beperkt. Indien beoogd wordt af te wijken, moet dit bestuurlijk (i.i.g. college) worden voorgelegd.
- Voor projecten waarvoor een Principe- of Projectbesluit is genomen, kan – middels het vaststellen van de Investeringsnota – het programma nog worden aangepast (mits er geen privaatrechtelijke afspraken zijn vastgelegd). Ook hiervoor geldt dat dit waarschijnlijk vertraging gaat opleveren.
- Projecten waarvoor privaatrechtelijk niks is vastgelegd, die geen onderdeel zijn van een tenderprocedure en waarvoor ook bestuurlijk nog geen randvoorwaarden vastliggen, zijn het meest flexibel.

Voor woningen die gepland zijn voor de komende 2 jaar (start bouw) ligt het programma grotendeels vast. Nieuwe plannen en het zo mogelijk aanpassen van programma's zal na 3 à 4 jaar een eerste effect kunnen hebben op de startbouw-cijfers. Ter illustratie: de invoering van de 40-40-20 kreeg na ca. 7 à 8 jaar een zichtbaar effect op de in aanbouw genomen woonsegmenten. Kanttekening hierbij is dat aanpassingen van programma's leiden tot risico op vertraging.

Vereveningsfonds

➢ *Het VEF breder bespreken, als het goed is sluit iemand van het VEF ook aan*

(NB Jan Olthof, financieel directeur G&O, zal aansluiten).
In de beantwoording van de door Tijs van Lieshout gestelde verdiepingsvragen wordt uitgebreid ingegaan op het VEF. Deze beantwoording wordt hier niet in zijn geheel herhaald (zie antwoorden Verdiepingsvragen fysiek domein (P1 / P2 / ORM)).
De boodschap wat betreft de stand van het VEF is hieronder samengevat weergegeven:
- Het MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitaties) 2026 laat zien dat het voor het VEF nodig is om kosten te verlagen en het resultaat te verbeteren om daarmee financiële ruimte vrij te spelen voor het vaststellen van nieuwe plannen met een financieel tekort (met name plannen in de stedelijke vernieuwing). Het MPG is de afgelopen jaren aanzienlijk verslechterd en de vereveningsruimte is vrijwel verdwenen. Er komt met de huidige afspraken over de afdrachten de komende 15 jaar geen nieuwe vereveningsruimte bij.
- De huidige portefeuille is als geheel nog net betaalbaar en uitvoerbaar. Maar om ook in de toekomst "ongelijk te kunnen blijven investeren voor gelijke kansen", is met de huidige financiële situatie van het VEF niet mogelijk.
- Wanneer aan de conditie wordt voldaan om duidelijkere bestuurlijke keuzes te maken ten aanzien van realistische ambities, zien we mogelijkheden om op termijn de proceskosten te verlagen. Daarmee zou de ruimte in het VEF kunnen verbeteren met daarbij de randvoorwaarden van terughoudendheid in (nieuw) beleid en ruimte voor flexibiliteit bij projecten. Dit sluit ook aan bij het recente advies van de Rekenkamer waarin nadrukkelijk wordt geadviseerd rekening te houden met de effecten op de ambtelijke capaciteit van de bestuurlijke ambities.
- Daarnaast kan als, in lijn met de consequenties van de Wet Regie (naar verwachting ingaande per 1 juli 2026), programma zou worden aangepast naar 30-40-30, op termijn tussen de EUR 150 miljoen en EUR 300 miljoen worden toegevoegd aan het VEF.

Middenhuurwoningen

➢ *Aandachtspunt is het stimuleren van middenhuur*

Het stimuleren van de bouw van middenhuurwoningen vindt plaats middels de 40-40-20. Met de invoering van de Wet regie zal Amsterdam sowieso minimaal 40% middensegment moet realiseren.
De consequenties op woonsegmenten van de Wet Regie komen terug in de beantwoording van Vraag 5.23. Deze consequenties worden hier niet nogmaals herhaald (zie beantwoording Vraag 5.23. Effecten Wet Regie).
NB. Een nieuw punt is dat invoering van de Wet gevolgen gaat hebben voor het toepassen van de nieuwbouwopslag op Amsterdamse middenhuurwoningen. Om te voldoen aan de in de Wet regie zijn gemeenten gehouden aan de wettelijke definities van middensegment. Hierdoor kunnen middenhuurwoningen

met meer dan 186 WWS-punten die op privaatrechtelijke gronden in de huur begrensd zijn, geen 10% nieuwbouwopslag vragen. Gebeurt dat wel, dan tellen deze woningen volgens de Wet regie niet mee als middenhuurwonig in de 40%. Met als consequentie dat in de nieuwbouw straks kleinere middenhuurwoningen een hogere huur kunnen vragen dan grotere middenhuurwoningen. Dit komt de bouw van grotere middenhuurwoningen niet ten goede.

Corporaties

- Om de verhuur van middenhuurwoningen door corporaties te stimuleren is in prestatieafspraak 2.17 vastgelegd dat gemeente geen aanvullende erfpachtafdracht in rekening brengt voor woningen die van het sociale naar het middensegment worden gebracht.
- Om corporaties meer middenhuur te laten realiseren, is het nodig dat corporaties voor dit segment geborgd kunnen lenen bij het WSW. Ondanks positieve signalen vanuit de Europese Commissie over het verruimen van de (financierings)mogelijkheden voor het betaalbare segment (in het bijzonder middenhuur), lijkt het erop dat doorvoering op landelijk niveau nog even op zich laten wachten.
- Corporaties hebben beperkte capaciteit en middelen. Meer middenhuur realiseren zou op korte termijn ten koste kunnen gaan van andere kernopgaven van corporaties. Corporaties kunnen sowieso niet de totale opgave voor hun rekening nemen gezien hun investeringsmogelijkheden. Marktpartijen zijn en blijven nodig voor de realisatie van het beoogde hoge aantal middenhuurwoningen in Amsterdam.

➢ *En behouden van middenhuur*

Nieuwbouw middenhuur

Het huidige gemeentelijk beleid voor nieuwbouw van middenhuurwoningen gaat ervan uit dat na 25 jaar de woning mag worden uitgepond. Dit betekent dat deze nieuwbouwwoningen op termijn uit het middensegment kunnen verdwijnen. In het kader van de Bestuursopdracht Bouwen voor een Complete Stad is indicatief berekend wat het zou betekenen als we in de nieuwbouw uitgaan van eeuwigdurende middenhuurwoningen (zonder uitpondmogelijkheid). Dit heeft een grote financiële impact op het VEF. Berekend is dat als er 8.000 woningen middenhuurwoningen van 25 jaar naar eeuwigdurend gaan, dit een derving betekent van ca. 250 à 350 miljoen aan grondopbrengsten. Aandachtspunten hierbij zijn o.a.:

- Het risico bestaat dat marktpartijen geen eeuwigdurende middenhuurwoningen willen bouwen. Dit heeft een substantieel negatief effect op businesscase.
- Corporaties hebben niet voldoende (investerings)capaciteit om het volledige aandeel middenhuurwoningen te realiseren. Overigens is ook niet elke corporatie geïnteresseerd in eeuwigdurende middenhuur.

Bestaande voorraad middenhuur

De Wet betaalbare huur zorgt er sinds 1 juli 2024 voor dat een groter deel van de Amsterdamse woningvoorraad is gereguleerd. Uit WiA 2023 komt naar voren dat in Amsterdam ongeveer 78.000 private huurwoningen een puntenaantal voor middenhuur (144-186) hebben. Dit wil niet zeggen dat deze woningen nu voor een middenhuurprijs worden verhuurd, want pas bij mutatie gaat de regulering gelden. De mutatiegraad in de vrije sector is 22% en in de sociale huur veel lager. Deze woningen komen niet allemaal in één keer beschikbaar. Wanneer deze woningen opnieuw worden verhuurd gebeurt dat vaak met een te hoge huurprijs. De meldingsbereidheid bij huurders is laag. De angst om hun woning te verliezen is hoog. Om beter zicht te krijgen op het online aanbod van private huurwoningen hebben we sinds kort toegang tot informatie van de grootste aanbodplatforms. In de praktijk zien we veel huurprijsoverschrijdingen in het online aanbod en deze overschrijdingen zijn fors. Sinds het ingaan van de Wet betaalbare huur gemiddeld € 860 per maand te veel voor een woning met een geschat puntenaantal in het middensegment. Het intensiveren en effectueren van data oplossingen gaat ons helpen deze gevallen proactief op te sporen en te handhaven. De proactieve handhavingsaanpak wordt momenteel verder uitgewerkt, maar er

wordt sinds deze week al op gelopen op de nieuwe data van verhuurplatforms. De eerste ervaringen zijn dat de hitkans vele malen hoger ligt Hierdoor kunnen we gericht en effectief huurders bijstaan en zorgen voor meer betaalbare huren. NB De incidentele middelen lopen af (1,1 milj in 2026) en maken plaats voor 500K structureel. Daarmee gaat de helft van de slagkracht verloren. Diepgaand investeren op handhaven op huurprijs en financieel passend wonen (huisvestingsvergunning) vergt extra investeringen en/of herprioritering van bestaande capaciteit (zie financiële onderbouwing AAV). Proactief en projectmatig handhaven is voor de gemeente van grote meerwaarde, omdat het zich niet beperkt tot individuele klachten, maar zich richt op verhuurders en panden als geheel. Hierdoor kan gelijktijdig de situatie van meerdere huurders worden beoordeeld en verbeterd. Dit is met name relevant in een context van lage meldingsbereidheid, waardoor niet alle misstanden via reguliere kanalen zichtbaar zijn.
Gemeenten hebben geen mogelijkheden om verkoop van private woningen - met puntenaantal in het middensegment (144-186) - tegen te houden.

Leegstand

- *Wat levert de leegstandsheffing straks jaarlijks op?*

De leegstandbelasting is in 2026 in de Gemeentewet opgenomen voor uitsluitend woningen die meer dan 12 maanden leegstaan. De VNG komt met een modelverordening als duidelijk is hoe de Leegstandwet gaat wijzigen. De VNG adviseert, gelet op de nog lopende wijziging van de Leegstandwet, dat het verstandig is om nog te wachten met besluiten te nemen over invoering van een leegstandbelasting. Daarmee wordt het risico vermeden dat de leegstandsbelasting al moet worden aangepast voor deze daadwerkelijk is geheven.
Belastingen concludeert dat er op dit moment nog te weinig aanknopingspunten beschikbaar zijn om concreet antwoord te kunnen geven of het opstellen van een dergelijke belastingheffing zinvol is, of deze het beoogde effect zal sorteren en wat deze financieel zou opleveren. Een specifiekere duiding van de opbrengsten is mede afhankelijk van beleidskeuzes en eventuele gedragseffecten. Tevens hangen de opbrengsten samen met de effectiviteit van het gehele leegstandsbeleid, inclusief de al operationele Leegstandverordening.
Indien alle daarvoor benodigde voorwaarden en besluitvorming nog dit jaar concreet zal worden, zal een invoering van deze heffing op z'n vroegst voor belastingjaar 2028 gelden, gezien de implementatie van een heffing ruim één jaar kost. Gezien de aanlooptijd voor alle gestelde eisen gering is zal het haalbare invoeringsjaar al snel 2029 betreffen.
De gemeente heeft op dit moment een operationele leegstandsverordening met een meldplicht voor eigenaren van woningen die langer dan 6 maanden leeg staan. Eventuele baten die zijn verbonden aan de leegstandsverordening worden begroot binnen Wonen, Belastingen int enkel de verbeurde bestuurlijke boetes (2025: 3 stuks, totaal 22.500 euro) en ingevorderde lasten onder dwangsom (2025: 2 stuks, totaal 36.000 euro).

Parkeernormen (nagekomen vraag)

- *Klopt het dat er bij nieuwbouw voor sociale huurwoningen de parkeer norm standaard nul is? En middenhuur en vrije sector? Daar kreeg ik vragen over*

Voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen is de minimale norm 0 (meer mag wel). Bij vrije sector is de norm afhankelijk van de locatie en varieert deze tussen de 0 tot maximaal 1 parkeerplaats per nieuwbouwwoning. Parkeren kan nodig zijn voor de afzetbaarheid van de woning, zeker als het gaat om grotere vrije sectorwoningen.
In de praktijk worden er voor sociale huur en middenhuurwoningen in veel gevallen geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeren is een dure investering, zeker als dit – door schaarse ruimte – in een gebouwde voorziening moet. De keuze die op projectniveau wordt gemaakt hangt af van verschillende

projectspecifieke factoren zoals o.a. de inpasbaarheid (is er plek voor parkeren op maaiveld), de samenstelling van het nieuwbouwprogramma, de type woningen en OV-voorzieningen in de omgeving.