

Raadsvergadering 16 december 2025 Agendapunt nr. 1 Corsanr. 25.055704	Portefeuillehouder(s) G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie, Armoedebestrijding en Welzijn Beleidsthema Volkshuisvesting
---	---

Aan de Raad,

- Onderwerp**
Initiatiefvoorstel van het raadslid M.J. van Enk van het CDA inzake het vaststellen van een Leegstandsverordening Rijswijk 2026.
- Beoogd effect voorstel**
In Rijswijk is volgens administratieve gegevens het aantal leegstaande woningen (opnieuw) gestegen tot bijna 1000, het hoogste niveau sinds 2020. De leegstand komt daarmee uit op zo'n 3 % van het totale woningaanbod in de gemeente.
Dat blijkt uit nieuwe cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). En het betekent dat in Rijswijk bovengemiddeld veel woningen leegstaan. Ook al kan de situatie in de praktijk afwijken door bijvoorbeeld illegale onderhuur, de trend maakt dat de urgentie hoog is om hier wat aan te doen.
De fractie van het CDA komt om die reden met een voorstel tot het vaststellen van een Leegstandsverordening waarmee het gemeentebestuur bevoegdheden en instrumenten in handen krijgt om onnodige en langdurige woningleegstand te voorkomen en te bestrijden. Op deze manier wordt voor een sterk groeiende gemeente als Rijswijk een betere benutting van de bestaande woningvoorraad bereikt. Ook wordt op deze manier de negatieve effecten van (langdurige) leegstand op de leefbaarheid en veiligheid in de buurten en wijken van de stad tegengegaan.
- Inleiding**
Namens de fractie van het CDA heeft raadslid de heer M.J. van Enk in de raad van 8 juli 2025 in de raad een Initiatiefvoorstel ingediend voor het vaststellen op korte termijn van een Leegstandsverordening en deze aangeboden aan de voorzitter van de raad en het college.

In het voorstel licht de CDA-fractie het voorstel toe en wat de reden is van het indienen van dit (initiatief) voorstel:

In Rijswijk wordt een enorme woningbouwopgave gerealiseerd; niet alleen in het buitengebied, maar ook binnenstedelijk. Naast het belang voor woningzoekenden, worden hiermee echter ook belangen van de inwoners van Rijswijk geraakt. De leefruimte en de voorzieningen voor groen, verkeer, en recreatie komen sterk onder druk te staan door de groei van het aantal woningen. Daarom zijn wij als gemeentebestuur verplicht om te bevorderen dat naast het realiseren van nieuwbouw, ook bestaande gebouwen optimaal worden benut voor de woningnood. De Leegstandwet geeft het gemeentebestuur daartoe een aantal bevoegdheden. Deze treden echter pas in werking na vaststelling van een gemeentelijke Leegstandsverordening. Dit raadsvoorstel dient daartoe.

In grote lijnen kent de Leegstandverordening een meldingsplicht voor eigenaren als een woning een half jaar leegstaat. Als een woning eigenaar de leegstand niet (tijdig) meldt kan de gemeente een boete opleggen. Na de leegmelding kan de gemeente in overleg treden met de woningeigenaar om afspraken te maken over het zo spoedig mogelijk weer in gebruik nemen van de woning voor bewoning. Deze afspraken kunnen bindend worden vastgelegd in een leegstandsbeschikking.

Deze meldingsplicht ontstaat pas als in de gemeente een Leegstandsverordening van kracht is. De termijnen beginnen namelijk pas te lopen na inwerkingtreding van deze verordening. Daarom is het goed deze voor Rijswijk zo snel mogelijk – liefst per 1 januari 2026 - vast te stellen en daarmee niet langer te wachten dan nodig is.

4. Argumenten en aanpassingen

Aangepast voorstel:

Het Initiatiefvoorstel is reeds in het Forum Stad van 9 september 2025 besproken. Op deze zelfde dag kwam ook de reactie met Wensen en bedenkingen van het college beschikbaar. Dit is de zienswijze van het college op basis van artikel 147a van de Gemeentewet, alsmede artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad Rijswijk 2025. Na bespreking in dit Forum heeft initiatiefnemer in overleg met de portefeuillehouder Wonen in het presidium van 22 september 2025 voorgesteld de verdere behandeling van dit raadsvoorstel uit te stellen tot de raad van 16 december 2025. Zo was mogelijk om nader te preciseren wat de consequenties zijn van de uitvoering van de Leegstandverordening en welke personele en financiële ruimte daarvoor beschikbaar is na vaststelling van de begroting 2026 in november.

Met dit (aangepaste) voorstel zijn in reactie op het uitgebrachte collegeadvies, met ambtelijke ondersteuning, en met inachtneming van een juridische toetsing, de volgende zaken gewijzigd, c.q. aangevuld in dit raadsvoorstel:

- A. In de tekst van de Leegstandverordening is de werking beperkt tot leegstand van woningen, niet zijnde corporatiewoningen, In de verordening is daarom het gebruik van de term Gebouw geschrapt en vervangen door louter die term Woning (gedefinieerd conform de Leegstandwet en met de beperking tot zelfstandige woningen), Zo worden kantoor- en bedrijfsgebouwen, die eventueel als woning geschikt zijn te maken, voorlopig buiten beschouwing gelaten.
- B. Verder zijn de aanvankelijk op 9 september door het college voorgestelde wijzigingen in de concept Leegstandverordening, na juridische toetsing alsnog achterwege gelaten. Belangrijkste daarvan is het voorstel om regels te stellen aan vastgoedbeheerders. De grondslag daarvoor is dus niet in de Leegstandverordening opgenomen,
- C. Tot slot is in dit raadsvoorstel alsnog een budget van 105.000 euro opgenomen voor de voorziene kosten van uitvoering en handhaving. Deze kosten waren volgens de portefeuillehouder op 11 november jl. niet in de begroting 2026 opgenomen. Deze kosten betreffen zowel de uitvoering op straat (structureel) en op het stadhuis (vooralsnog incidenteel) en worden hier toegelicht.

Financiën

Het benodigde budget bestaat allereerst uit een structurele component van 40.000 euro voor extra 0,5 fte formatie bij toezicht en handhaving van de Pandbrigade (dus bovenop de extra 2 fte in de begroting 2026) . De werving daarvoor kan praktisch mogelijk direct worden meegenomen in die voor de al in de begroting voorziene uitbreiding.

Verder zijn incidenteel in 2026 uren nodig voor organisatorische maatregelen bij het Ruimtelijk Domein (eenmalig 40.000). Te zijner tijd zullen namelijk leegstandmeldingen worden geregistreerd en bijgehouden volgens een door B&W vast te stellen formulier. En dat zal afhankelijk van de aantallen al dan niet middels een nieuwe (web)applicatie (eenmalig 20.000) gebeuren. En daar worden na 1 juli 2026 ook de gesprekken met eigenaren van leegstaande woningen gevoerd. De omvang van het aantal meldingen zal uitwijzen of en in welke mate na 2026 nog structureel extra uren nodig zullen blijven.

Na het vaststellen van de Leegstandverordening zal deze via de gebruikelijke weg gepubliceerd worden. Daarnaast is het raadzaam op gezette tijden via lokale media extra communicatie te organiseren om woningeigenaren te attenderen op de termijnen en verplichtingen van deze nieuwe verordening. Daarvoor is eenmalig 5000 euro aan kosten geraamd.

Groeimodel

De omvang van het werk voor de leegstandverordening zal in hoge mate afhangen van de omvang van de feitelijke leegstand in Rijswijk. Daarom wordt zoveel mogelijk gekozen voor een groeimodel. Na de voorlopige indicatie van cijfers van het CBS over administratieve leegstand begin dit jaar (aanleiding voor dit initiatiefvoorstel), wordt sinds oktober administratief door datakoppeling nader onderzocht waar deze in Rijswijk het meest reëel en omvangrijk lijkt. Dit

kan de Pandbrigade vanaf inwerkingtreding helpen prioriteren van hun controles. Daarna zullen vervolgens na een half jaar per 1 juli 2026 de eerste leegstandmeldingen binnenkomen. Zo komt geleidelijk de feitelijke omvang van leegstand in beeld en kan de organisatie daar geleidelijk en vooral ook doelmatig op inspelen.

5. Kanttekeningen N.V.T.

6. Financiën

Zie ook punt 4: onderdeel Financiën

Hieronder volgt een opsomming van de kosten:

Inrichting leegstandsregister en datakoppelingen	ca.	: € 20.000 (eenmalig)
Extra personele inzet:		
0,3 fte projectleider (inhuur)		: € 40.000
pilot/voorbereiding (éénmalig)		
0,5 fte handhaving/administratie ca.		: € 40.000 per jaar
Communicatie en informatievoorziening		: € 5.000 (eenmalig)
Totale indicatie (2026)		105.000,=

Dekking: het budget van 105.000 euro komt ten laste van de algemene middelen en wordt verwerkt in de 1^e halfjaarrapportage 2026.

7. Vervolg

Na inwerkingtreding van de leegstandsverordening stelt het college van B&W een formulier vast als bedoeld in artikel 3, derde lid van de verordening.

8. Communicatie en Participatie

Zie ook punt 4: communicatie:

Na het vaststellen van de Leegstandsverordening 2026 zal de verordening via de gebruikelijke digitale weg gepubliceerd worden alsmede volgt publicatie in het Gemeentebblad. Tevens zal er extra (externe) communicatie nodig zijn. Over deze acties is afstemming geweest met team Communicatie en dit zal worden uitgevoerd.

9. Wat gebeurt er bij niet (tijdig) beslissen?

De belangrijkste consequentie is dat de gemeente haar bevoegdheden op basis van de Leegstandswet niet kan uitoefenen. Hierdoor ontbreekt het instrumentarium om de leegstand in Rijswijk aan te pakken.

10. Bijlage(n) 2

De gemeenteraad
de griffier,

de burgemeester,

J.A. Massaar, Bpa

H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 16 december 2025
Gelezen het voorstel van de CDA-fractie d.d. 8 juli 2025

BESLUIT:

De nieuwe Leegstandverordening 2026 vast te stellen

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 16 december 2025

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin