

Leegstandverordening Rijswijk 2026

Besluit van de raad van de gemeente Rijswijk tot vaststelling van de Leegstandverordening Rijswijk 2026

De raad van de gemeente Rijswijk;
gelezen het voorstel van de CDA fractie dd. 8 juli 2025;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet;
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Leegstandverordening Rijswijk

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning;
- gebruiker: een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door burgemeester en wethouders als gebruiker van een daartoe aangewezen woning;
- gemeente: gemeente Rijswijk
- leegstand: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze verordening;
- werkingsgebied: een door de raad aangewezen gebied of delen daarvan binnen de gemeente, waarvan leegstand moet worden gemeld overeenkomstig de regels van deze verordening;
- woning: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woongelegenheden vormt. Onder zelfstandige woongelegenheden wordt verstaan een woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.
- woningcorporatie: toegelaten instellingen zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied

1. Deze verordening geldt voor alle woningen in de gemeente.
2. Deze verordening is niet van toepassing voor woningen van woningcorporaties.

Artikel 3. Plicht tot leegmelding

1. De eigenaar van een woning gelegen in het werkingsgebied binnen de gemeente is verplicht de leegstand van de woning te melden aan burgemeester en wethouders, zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. De leegmelding is ook van toepassing op woningen die door een leegstandbeheerbedrijf worden beheerd.
3. Voor de leegmelding wordt gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld papieren of digitaal formulier.
4. Bij de leegmelding worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. adres van de woning;
 - c. kadastrale aanduiding van de woning;
 - d. aantal te verhuren vierkante meters van de woning;
 - e. aantal leegstaande vierkante meters van de woning;
 - f. bouwjaar van het de woning;
 - g. laatste gebruiksbestemming;
 - h. ingangsdatum van de leegstand;
 - i. reden van de leegstand
5. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens en bescheiden verlangen.
6. In afwijking van het eerste lid is de eigenaar verplicht de leegstand van de woning binnen vier weken te melden, wanneer de woning na een verplichtende voordracht als bedoeld in artikel 8 binnen één jaar weer leeg komt te staan.

Artikel 4. Leegstandlijst

1. Burgemeester en wethouders houden een leegstandlijst bij waarin de volgende woningen worden opgenomen:
 - a. overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gedane leegmeldingen door de eigenaar;
 - b. woningen waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gemeld had moeten worden door de eigenaar.
2. De leegstandlijst bevat de gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 3, vierde lid, voor zover deze beschikbaar zijn en de datum van inschrijving van de woning in de leegstandlijst.
3. De opname van de woning in de leegstandlijst wordt aan de eigenaar bekendgemaakt.

Artikel 5. Actueel houden leegstandlijst en beëindiging inschrijving

1. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve en op aanvraag van de eigenaar, de inschrijving doorhalen indien de woning niet langer leegstaat. De eigenaar wordt bekendgemaakt met doorhaling.
2. De inhoud en de datum van de doorhaling worden in de leegstandlijst aangetekend.
3. De inschrijving wordt geacht te zijn doorgehaald, indien de woning sinds de leegmelding meer dan één jaar in gebruik is geweest.

Artikel 6. Overleg met eigenaren

Burgemeester en wethouders voeren binnen drie maanden na ontvangst van de leegmelding als bedoeld in artikel 3, eerste lid, dan wel een ambtshalve melding als bedoeld in artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b, overleg met de eigenaar over het gebruik van de woning.

Artikel 7. Leegstandbeschikking

1. Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg als bedoeld in artikel 6, of indien de eigenaar geen medewerking verleent aan dit overleg een leegstandbeschikking vaststellen.
2. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of de woning geschikt is voor gebruik.
3. Burgemeester en wethouders kunnen, indien of de woning noodzakelijke voorzieningen behoeft om weer op redelijke wijze tot gebruik te kunnen dienen, de eigenaar verplichten om binnen een door hen te bepalen termijn de door hen aan te geven voorzieningen te treffen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van het bepaalde in de leegstandbeschikking.

Artikel 8. Voordracht gebruiker

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebruiker voordragen aan de eigenaar indien de woning in een leegstandbeschikking is aangewezen als geschikt voor gebruik en als de leegstand langer duurt dan twaalf maanden.
2. De eigenaar is verplicht de gebruiker als bedoeld in het eerste lid binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van de woning.
3. Het tweede lid is niet van toepassing indien de eigenaar binnen drie maanden na de voordracht een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die de woning binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.

Artikel 9. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van artikel 3, eerste lid en zesde lid, overeenkomstig de boetetabel in bijlage 1 bij deze verordening.
2. De bedragen in bijlage 1 bij deze verordening worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 10. Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de door burgemeester en wethouders aangewezen personen.

Artikel 11. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2026
2. Deze verordening wordt aangehaald als: **Leegstandsverordening Rijswijk 2026**

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 december 2025

De voorzitter,

De griffier,

Toelichting

In Rijswijk wordt een enorme woningbouwopgave gerealiseerd. Niet alleen in het buitengebied, maar ook binnenstedelijk. Naast het belang van de woningzoekenden is hiermee ook het belang van de inwoners van Rijswijk gemoeid. De ruimte en onze voorzieningen voor groen, verkeer, en recreatie komen sterk onder druk te staan door de groei van het aantal inwoners. Daarom is het gemeentebestuur verplicht om te bevorderen dat naast het realiseren van nieuwbouw, ook bestaande gebouwen optimaal worden benut voor de woningnood.

Daartoe geeft de Leegstandwet het gemeentebestuur een aantal bevoegdheden. Deze treden echter pas in werking na vaststelling van een Leegstandsverordening. Deze verordening dient daartoe. In grote lijnen kent de Leegstandwet een meldingsplicht voor eigenaren als een woning een half jaar leegstaat. Als na de melding de woning na weer een half jaar nog steeds leegstaat mag het gemeentebestuur een woningzoekende voordragen. Daarmee dient de eigenaar tot een huurovereenkomst te komen.

Zowel deze meldingsplicht als de plicht tot verhuur ontstaat pas als in de gemeente een Leegstandsverordening van kracht is. De termijn beginnen pas te lopen na inwerkingtreding van deze verordening. Daarom is het goed deze voor Rijswijk vast te stellen en daarmee niet langer te wachten dan nodig is.

Artikelsgewijs

Enkel die bepalingen die verdere toelichting behoeven, worden hieronder nader behandeld.

Artikel 1. Definities

Eigenaar

In de Leegstandverordening is de strikt juridische definitie van 'eigenaar', namelijk degene die als zakelijk gerechtigde in de kadastrale legger en aan de hypothecaire schuldeisers bekend staat, verbreed tot degene die bevoegd is over de woning te beschikken. Onder 'eigenaar' valt derhalve niet alleen de privaatrechtelijke eigenaar maar ook degene die een woning in gebruik mag geven. Dit kan een (leegstand)beheerder of makelaar zijn.

Leegstand

Van leegstand is sprake als een woning niet door een huurder of andere gebruiker feitelijk wordt gebruikt. Dat is ook het geval als geen sprake is van gebruik krachtens zakelijk of persoonlijk recht. Tot slot is sprake van leegstand als het gebruik de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet of deze verordening.

Woning

Het begrip 'gebouw' in de Leegstandwet omvat ook woonruimte. Het begrip 'woning' is in de Leegstandverordening afzonderlijk gedefinieerd. Daarmee wordt duidelijk dat de Leegstandverordening betrekking kan hebben op zowel gebouwen als op woningen. De Leegstandwet bepaalt dat alleen zelfstandige woningen kunnen vallen onder de Leegstandverordening.

Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied

De Leegstandsverordening is van toepassing op alle categorieën van woningen binnen de gemeente.

Tweede lid

Woningen van woningcorporaties worden uitgesloten van de leegstandsverordening, omdat zij een wettelijke volkshuisvestelijke taak hebben en hun leegstand doorgaans tijdelijk en functioneel van aard is. Bovendien staan zij al onder toezicht en maken zij afspraken met de gemeente over hun voorraadbeheer. Hierdoor levert opname in de leegstandsverordening geen meerwaarde op en vergroot het slechts de administratieve lasten.

Artikel 3. Plicht tot leegmelding

Eerste lid

Het eerste lid regelt dat de eigenaar een woning die leeg staat op grond van de Leegstandverordening moet melden bij het burgemeester en wethouders van burgemeester en wethouders (hierna: het

burgemeester en wethouders). De plicht tot melden geldt ook voor een (leegstand)beheerder, als zij de woning in gebruik mogen geven.

In de Leegstandverordening is bij de wettelijk minimale termijn van zes maanden aangesloten.

Tweede lid

Ook woningen die door een leegstandbeheerbedrijf (anti-kraakbedrijf) worden beheerd, moeten worden gemeld in het kader van de leegmeldingsplicht. Om kraken en verloedering van leegstaande panden te voorkomen, maken eigenaren ook vaak gebruik van een leegstandbeheerorganisatie (ook wel «anti-kraakbeheer» genoemd), die het pand in beheer geeft aan een «anti-kraakwacht» op grond van een beheerovereenkomst. Anti-kraakbeheer is geen tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet.

Derde lid

De eigenaar doet de leegmelding op een door het burgemeester en wethouders vastgesteld papieren of digitaal aanvraagformulier.

Vierde lid

Het vierde lid geeft aan welke gegevens en bescheiden de eigenaar in ieder geval moet aanleveren bij een leegmelding.

De eigenaar wordt onder meer gevraagd de reden van de leegstand aan te geven. Hiermee krijgt de gemeente inzicht in de redenen van leegstand. Renovatie kan een reden van leegstand zijn.

Vijfde lid

Op grond van het vijfde lid kan het burgemeester en wethouders aanvullende informatie vragen als zij deze nodig hebben om de leegmelding te kunnen beoordelen.

Zesde lid

Er bestaat ook een meldingsplicht voor eigenaren als een woning die in gebruik genomen is met een voordracht van de gemeente of een andere gebruiker, wederom leegkomt (zie artikel 8). Dan moet de eigenaar de leegmelding binnen vier weken doen. Deze termijn geldt niet als de woning na de voordracht langer dan één jaar in gebruik is geweest. In die gevallen moet weer na zes maanden leegstand worden gemeld (eerste lid).

Artikel 4. Leegstandlijst

Ingevolge artikel 3, tweede lid, van de Leegstandswet dient het burgemeester en wethouders een lijst bij te houden van woningen. Voorts wordt hierin geregeld op welke wijze de eigenaar van wijzingen van inschrijvingen op de hoogte wordt gehouden, respectievelijk hoe de eigenaar daar zelf aan kan bijdragen. Bijvoorbeeld als er onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt. Of als er een wijziging is in de gebruikersstatus van de woning waarvoor leegstandmelding is ontvangen dan wel waar leegstand ambtelijk is geconstateerd.

Artikel 5. Actueel houden leegstandlijst en beëindiging inschrijving

Eerste lid

Dit lid regelt de bevoegdheid van het burgemeester en wethouders om de leegstandlijst actueel te houden. Ook is geregeld dat de eigenaar van doorhaling in kennis wordt gesteld.

Derde lid

Het derde lid regelt dat een inschrijving geacht wordt te zijn doorgehaald, indien de woning meer dan één jaar in gebruik is sinds de leegmelding.

Artikel 6. Overleg met eigenaren

Wanneer een eigenaar voldoet aan de meldingsplicht dan wel sprake is van een ambtshalve leegmelding, wordt binnen drie maanden na de melding van de leegstand een overleg gehouden met de eigenaar (of een beheerder namens hem) van de woning. Een dergelijk overleg vindt eveneens plaats wanneer de eigenaar een leegstaande woning niet meldt terwijl hij daartoe wel verplicht is. Het overleg kan meerdere gesprekken omvatten. Tijdens het overleg worden alle omstandigheden van de leegstand besproken. In ieder geval zal aan de orde komen hoe de woning weer in gebruik kan worden genomen. Van belang hierbij is onder meer de weging van het publieke belang van de

leegstandbestrijding en de last die het opheffen van leegstand voor de eigenaar met zich meebrengt. Hierbij kan gedacht worden aan de investeringen die redelijkerwijs van de eigenaar kunnen worden gevraagd om de woning overeenkomstig de bestemming opnieuw te gebruiken.

Artikel 7. Leegstandbeschikking

Eerste en tweede lid

Na het overleg kan het burgemeester en wethouders in een leegstandbeschikking vaststellen of een leegstaande woning geschikt is voor gebruik. Een leegstandbeschikking kan ook worden vastgesteld als de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg. In een leegstandbeschikking wordt vastgesteld of een woning overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt. Als dat niet het geval blijkt, kan de vraag aan de orde komen of het wellicht wenselijk is om de bestemming te wijzigen. Tegen de leegstandbeschikking staat bezwaar en beroep open.

Derde lid

Het kan zijn dat er investeringen nodig zijn om weer tot gebruik te komen overeenkomstig de bestemming. Van de eigenaar mogen investeringen worden gevraagd die binnen het redelijke noodzakelijk zijn om het leegstaande woning overeenkomstig de bestemming te kunnen gebruiken. Bij woningen gaat het om de mogelijkheid weer te komen tot gebruik als woning. Daarvoor dienen de voor wonen wezenlijke voorzieningen aanwezig te zijn en te functioneren of functionerend te kunnen worden gemaakt. Als woningen die ernstig verwaarloosd of beschadigd zijn, kan het zijn dat bevorderen van herstel buiten de Leegstandverordening valt. Het ligt dan voor de hand om in het kader van de Woningwet op te treden.

Artikel 8. Voordracht gebruiker

Eerste en tweede lid

Burgemeester en wethouders kunnen aan de eigenaar van een leegstaande woning, een gebruiker voordragen zodra die leegstand langer duurt dan twaalf maanden en in de leegstandbeschikking is vastgesteld dat de woning geschikt is voor gebruik overeenkomstig de bestemming. Bovendien geldt dat de voordracht pas wordt gedaan als de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg dan wel hetgeen is overeengekomen tijdens een dergelijk overleg niet nakomt.

Een gebruiker kan één of meer natuurlijke personen of een rechtspersoon zijn. Als voor gebruik van de woning voorzieningen nodig zijn om weer op redelijkerwijze tot gebruik te kunnen dienen, kan het burgemeester en wethouders bij de voordracht een termijn aangeven waarbinnen de eigenaar de aan te geven voorzieningen moet treffen. De gemeente kan geen extra eisen stellen aan de gebruikers, bijvoorbeeld de eis van inschrijving als woningzoekende op grond van de Huisvestingswet.

Derde lid

De verplichtende voordracht vervalt indien de eigenaar binnen drie maanden een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die de woning binnen een redelijke termijn, dat wil zeggen twee maanden nadat die overeenkomst tot stand is gekomen, in gebruik neemt. De eigenaar bepaalt binnen de wettelijke grenzen zelf de vorm en inhoud van de overeenkomst met de nieuwe gebruiker.

Artikel 9. Bestuurlijke boete

De Leegstandverordening geeft het burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 3, eerste en zesde lid (niet tijdige leegmeldingen op grond van de artikelen 3, eerste lid, en 7, derde lid, van de Leegstandwet), een bestuurlijke boete op te leggen. De boetes kunnen worden opgelegd voor het niet melden van een woning die meer dan zes maanden leegstaat, evenals voor het niet melden van de beëindiging van het gebruik van een woning na een verplichtende voordracht. Ook indien de eigenaar onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag (als bedoeld in artikel 15m, tweede lid, van de Leegstandwet) kan een bestuurlijke boete volgen.

Tweede lid

De bestuurlijke boete kan met ingang van 1 januari 2024 ten hoogste € 10.300 bedragen, overeenkomstig artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, een boete van derde categorie. In bijlage 1 bij de Leegstandverordening is de boetetabel opgenomen. In de boetetabel is verwezen naar de artikelen van de Leegstandwet.

In de boetetabel is een onderscheid gemaakt tussen een professionele en niet-professionele verhuurder of eigenaar van een woning.

Artikel 10. Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van de Leegstandverordening zijn de door het burgemeester en wethouders aangewezen personen belast. Bij het opleggen van een bestuurlijke boete is op grond van titel 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), ter zake van deze overtredingen de zogenoemde zware procedure van toepassing. Dat betekent dat de overtreder in de gelegenheid moet worden gesteld, zijn zienswijze te geven en dat altijd een rapport moet worden opgemaakt.

Voor het vaststellen van overtredingen zijn waarnemingen en andere handelingen door het burgemeester en wethouders nodig. De door het burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder heeft daartoe de beschikking over de bestuursrechtelijke toezichtbevoegdheden van titel 5.2 van de Awb.

De verplichting om een rapport op te stellen ten aanzien van het niet melden van leegstand (nadat de woning meer dan zes maanden heeft leeggestaan), volgt uit artikel 5:48 juncto 5:53 van de Awb. Artikel 5:53 van de Awb stelt het opmaken van een rapport verplicht indien de bestuurlijke boete meer dan €340 bedraagt.

Artikel 11. Inwerkingtreding en citeertitel

In artikel 3, derde lid, van de Leegstandwet is bepaald dat de termijnen, bedoeld in artikel 3, eerste lid, en artikel 8, eerste lid, aanvangen op de dag na de datum van inwerkingtreding van de Leegstandverordening.

De meldingsplicht voor eigenaren gaat derhalve pas in, nadat de termijn genoemd in artikel 3, eerste lid, is verstreken, ook al stond een woning op het moment van inwerkingtreding van de Leegstandverordening leeg. Hiermee wordt voorkomen dat de meldingsplicht feitelijk met terugwerkende kracht wordt ingevoerd. Een voordracht kan niet eerder worden gedaan nadat de leegstand van een woning die als geschikt voor gebruik is aangewezen langer duurt dan twaalf maanden, na de inwerkingtreding van de Leegstandverordening.

Bijlage 1. Boetetabel

Woningleegstand

Boete leegmelding ex artikelen 3, eerste lid, en 7, derde lid, van de Leegstandwet	Hoogte
Particuliere verhuurder of eigenaar	€ 2.800
Professionele verhuurder (meer dan één woning)	€ 5.000