



Beleidsthema
Volkshuisvesting

De Raad

Doel raadsinformatiebrief
Informeren door college

Betreft Wensen en bedenkingen op initiatiefvoorstel
Leegstandsverordening

Datum

Inleiding

Naar aanleiding van het door het CDA ingediende initiatiefvoorstel inzake het vaststellen van een Leegstandsverordening Rijswijk 2025, biedt het college u hierbij formeel haar wensen en bedenkingen bij dit voorstel aan¹. Hoewel wij de doelstellingen van het voorstel – het tegengaan van leegstand en het bevorderen van beter gebruik van vastgoed – onderschrijven, geven wij enkele kanttekeningen en overwegingen mee omtrent de effectiviteit en uitvoerbaarheid van het initiatiefvoorstel. Hierbij richten wij ons hoofdzakelijk op woningen.

1. Actuele omvang van leegstand in Rijswijk

Leegstandscijfers zijn een momentopname. Woningen en bedrijfspanden staan doorgaans tijdelijk leeg (zogenoemde frictie- of mutatieleegstand). Daarnaast speelt mee dat er bij een aanzienlijk deel van de panden sprake is van 'administratieve leegstand' (er staat dan geen persoon of bedrijf ingeschreven op dit adres). Dit betekent echter niet dat het pand ook daadwerkelijk leeg staat. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een tweede woning.

Het Centraal Bureau voor de Statistiek doet jaarlijks onderzoek naar de leegstand van vastgoed in Nederland. Aan de hand van geconstateerd energieverbruik meet men of de panden toch in gebruik zijn (toepassing 'energicorrectie'). Daarom is het belangrijk om ons te richten op de langdurige leegstand van panden waarbij sprake is van nihil energieverbruik.

In Rijswijk stonden begin 2025 naar schatting totaal 1.230 verblijfsobjecten administratief leeg, waarvan 990 woningen. Bij de woningleegstand gaat dit om circa 3% van de woningvoorraad. Dit is hoger dan het landelijk en regionaal gemiddelde van 2% (zie bijlage 1). Ook zien we een stijging ten opzichte van de leegstand per november 2024 (zie tabel 1 hieronder).

Uit cijfers van 2024 bleek dat 15% van de leegstaande woningen langer dan 1 jaar daadwerkelijk leeg stond (géén inschrijving en geen geconstateerd energieverbruik op een adres). Dit is 0,4% van de totale woningvoorraad. Deze cijfers geven echter geen inzicht op wijk of adresniveau, waardoor niet bepaald kan worden of dit met name gaat om woningen in (her)ontwikkelingsgebieden.

¹ Conform artikel 147a Gemeentewet, vierde lid, alsmede in artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad Rijswijk 2025 wordt het college in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen op het initiatiefvoorstel in te dienen.

Tabel 1: Woningleegstand Rijswijk 2024, cijfers CBS (peildatum november 2024)

Woningleegstand Rijswijk	Per november 2024		Per 1 januari 2025 (voorlopige cijfers)	
	Aantal woningen	% van de totale woningvoorraad	Aantal woningen	% van de totale woningvoorraad
Totale woningvoorraad	28750	100%	29310	100,0%
Aantal leegstaande woningen	790	2,7%	990	3,4%
Aantal leegstaande woningen na energiecorrectie	560	1,9%		
Aantal leegstaande woningen > 1 jaar	350	1,2%		
Aantal leegstaande woningen > 1 jaar na energiecorrectie	120	0,4%		

Uitgaande van de cijfers uit 2024 is de langdurige woningleegstand naar schatting 0,4% van de woningvoorraad, wat neerkomt op ongeveer 150 woningen begin 2025. Deze cijfers zijn slechts een indicatie. Om welke aantallen dit precies gaat en of de leegstand in specifieke gebieden speelt moet nader onderzocht worden.

In dit perspectief is de (langdurige) leegstandsproblematiek in Rijswijk beperkter dan in het initiatiefvoorstel wordt vermeld. Doelmatigheid van de leegstandsverordening, inclusief bijbehorende uitvoeringslasten (zie verder), dient volgens ons dan ook in dat licht beschouwd te worden.

2. Positieve impact op korte termijn

De leegstandsverordening kan op korte termijn een effect hebben op:

- Het in beeld hebben van zogenoemde ‘spookpanden’ (geen inschrijving op het adres, maar wel energieverbruik/verblijf);
- Het vergroten van bewustwording onder eigenaren, dat leegstand in tijden van woningnood ongewenst is;
- Het stimuleren van (tijdelijke) verhuur van leegstaande panden;
- Het voeren van gerichte gesprekken over tijdelijke invulling of aanpassing van incurante panden.

In deze zin kan de verordening waardevol zijn als onderdeel van een bredere strategie.

3. Beperkte structurele impact van de verordening

De leegstandsverordening fungeert voornamelijk als signaalinstrument. Veel leegstand is tijdelijk van aard of kent complexe oorzaken (zoals eigendomsstructuren of crimineel gebruik of door vertraging in het proces van herontwikkeling), waarvoor andere middelen nodig zijn dan een leegstandsverordening. Hierbij speelt onder meer de inzet van de Rijswijkse Pandbrigade nu ook al een belangrijke rol.

De verordening verplicht eigenaren om langdurige leegstaande panden te melden bij de gemeente. De gemeente kan handhaven (opleggen van een last onder dwangsom of bestuurlijke boete) voor het niet (tijdig) registreren van de leegstand, maar niet op de leegstandsduur zelf. Daarvoor zijn aanvullende maatregelen nodig. Zo heeft de raad in 2015 al besloten de OZB af te schaffen voor in gebruik zijnde panden met als doel de leegstand tegen te gaan. Deze maatregel is in 2020 geëvalueerd en nog steeds van kracht.

In Rijswijk spelen op dit moment in meerdere wijken grote ontwikkelingen, waardoor veel woningen en bedrijfspanden leegstaan in afwachting van herontwikkeling of renovatie. Er is een heldere strategie voor locaties waar we leegstaande bedrijfspanden juist transformeren naar wonen (Havenkwartier, Kessler Park e.o., Bogaard stadscentrum). In de periode 2015 tot 2018 waren dit de gebieden met een hoge leegstand (ruim 30%). Met de huidige transformaties wordt dit al actief aangepakt. De invoering van een leegstandsverordening gaat geen aanvullende impact hebben op deze leegstand.

4. Uitvoeringslast en benodigde capaciteit en middelen

De uitvoering vraagt aanzienlijke inzet van menskracht binnen de organisatie. Denk aan communicatie naar eigenaren, opzetten en bewaken van een leegstandsregistratie, het uitvoeren van nader onderzoek, het voeren van leegstandsgesprekken met de eigenaren, het opleggen van mogelijke sancties (zoals leegstandsbeschikkingen of bestuurlijke dwangsom of boetes) en de bewaking van nakoming hiervan. De verordening biedt de mogelijkheid aan de gemeente om potentiële huurders voor te dragen. Hiermee kan een effectievere invulling gegeven worden aan de verordening om de leegstand te beperken. Maar dit vergt ook extra capaciteit om deze nieuwe rol als woningbemiddelaar in te vullen.

Het gaat dus om een bredere inzet van capaciteit dan alleen handhaving vanuit de Rijswijkse Pandbrigade. Het opzetten van deze organisatie kost tijd en de hiervoor benodigde capaciteit is op dit moment maar zeer beperkt beschikbaar binnen de bestaande formaties van de betrokken teams. Daarnaast zijn de benodigde middelen nog niet goed inzichtelijk gemaakt en niet voorzien in de begroting. Duidelijk is dat voor de handhaving op deze verordening extra capaciteit nodig is bij de Rijswijkse Pandbrigade die niet is voorzien binnen de voorgenomen uitbreiding van dit team. Dit brengt risico's met zich mee wat betreft de uitvoerbaarheid en prioritering van andere taken.

5. Eerder raadsbesluit en doorkruising door initiatiefvoorstel

In juni 2024 heeft de raad unaniem de motie 'Leegstand is stilstand!' aangenomen. Daarin werd het college verzocht om:

- het leegstandsprobleem nader in kaart te brengen;
- te onderzoeken welke maatregelen het meest effectief zijn tegen leegstand;
- en uiterlijk in het eerste kwartaal van 2026 met een voorstel voor een leegstandsverordening te komen.

Het nu ingediende initiatiefvoorstel doorkruist deze eerder genomen beslissing. Hierdoor is het college nog niet in staat een duidelijke beleidslijn of inhoudelijk kader op te stellen voor het effectief vormgeven van een verordening. Ook is er nog geen zicht op de kosten en arbeidscapaciteit die hiermee gepaard gaan en is er nog geen kosten-batenanalyse opgesteld. Het vervroegen van besluitvorming over de invoering van een verordening zet de zorgvuldigheid en samenhang met andere beleidsontwikkelingen onder druk.

6. Advies en voorgestelde aanpassingen

Om de uitvoerbaarheid en effectiviteit te vergroten, adviseert het college om vast te houden aan het eerder door de raad vastgestelde tijdpad en:

- Allereerst nader onderzoek te verrichten naar de daadwerkelijke omvang en aard van de langdurige leegstand in Rijswijk en onder meer hierbij inzichtelijk te maken of dit met name speelt in specifieke gebieden of bij specifieke panden;
- Een plan van aanpak op te stellen op welke wijze deze leegstand het beste bestreden kan worden;
- Inzichtelijk te maken welke capaciteit en middelen nodig zijn om hieraan uitvoering te geven (kosten-batenanalyse);
- Vóór 1 april 2026 te komen met een voorstel voor een leegstandsverordening.

Indien de raad besluit het ingediende initiatiefvoorstel vooruitlopend hierop vast te stellen, adviseert het college:

- De verordening niet eerder in werking te laten treden dan per 1 april 2026, zodat er voldoende voorbereidingstijd is voor inrichting van de organisatie en de communicatie richting eigenaren.
- De verordening alleen te richten op de leegstand van woningen en corporatiewoningen hiervan uit te sluiten. In het bijgesloten voorstel leegstandsverordening Rijswijk geven we nadere toelichting waarom we corporatiewoningen willen uitsluiten.
- De invoering gefaseerd te laten plaatsvinden, waarbij we ons in eerste instantie richten op het verkrijgen van inzicht in de leegstand middels een leegstandsregister.
- De voorgestelde wijzigingen in de leegstandsverordening, zoals weergegeven in bijlage 2, over te nemen onder voorbehoud van een juridische toets.
- Extra middelen ter beschikking te stellen om uitvoering te kunnen geven aan deze verordening:
 - o Voorbereidings- en implementatiekosten (projectleiding, onderzoek, juridisch advies en communicatie): €120.000,-
 - o Uitvoeringskosten: nader vast te stellen na uitvoering van het voorbereidend onderzoek.

Het college hoopt met deze wensen en bedenkingen een constructieve bijdrage te leveren aan de verdere bespreking van het voorstel in uw raad. Wij zijn vanzelfsprekend bereid nadere toelichting te geven of samen met u te verkennen hoe het beleid tegen leegstand doelgericht en uitvoerbaar kan worden vormgegeven.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):

1. Overzicht voorlopige leegstand per 1 januari 2025, CBS
2. Aangepast model: Leegstandsverordening Rijswijk

Bijlage 1: Overzicht voorlopige leegstand per 1 januari 2025,
Centraal Bureau voor de Statistiek
([Voorlopige leegstandscijfers van vastgoed, 1 januari 2025 | CBS](#))

Gemeente Rijswijk

Gebruiksfunctie	Totale voorraad	Onderzoeks- populatie	Leegstand (aantal)	Leegstand (percentage)
Totaal verblijfsobjecten	33 600	30 960	1 230	4%
Totaal logies, bijeenkomsten, onderwijs, gezondheidszorg en sport	300	280	20	9%
Bijeenkomsten	170	150	20	10%
Gezondheidszorg	60	60	.	.
Industrie	550	510	110	22%
Kantoren	500	450	60	13%
Logies	10	10	.	.
Niet-woning met meerdere functies	50	40	10	14%
Onderwijs	40	40	.	.
Sport	30	20	.	.
Winkels	420	390	40	11%
Woningen	29 310	29 290	990	3%
Overige	2 470	.	.	.

Agglomeratie 's-Gravenhage*

Gebruiksfunctie	Totale voorraad	Onderzoeks- populatie	Leegstand (aantal)	Leegstand (percentage)
Totaal verblijfsobjecten	480 810	453 400	8 080	2%
Totaal logies, bijeenkomsten, onderwijs, gezondheidszorg en sport	5 210	4 660	240	5%
Bijeenkomsten	2 850	2 740	160	6%
Gezondheidszorg	540	530	10	2%
Industrie	7 970	7 540	400	5%
Kantoren	4 340	4 080	360	9%
Logies	930	520	50	9%
Niet-woning met meerdere functies	1 000	970	50	5%
Onderwijs	600	580	20	3%
Sport	290	290	10	2%
Winkels	6 940	6 740	370	5%
Woningen	434 910	429 410	6 670	2%
Overige	20 440	.	.	.

**) gemeenten Den Haag, Rijswijk, Zoetermeer, Wassenaar, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp.*