

AANHANGSEL TOT DE HANDELINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

(Vragen van de fractie CDA)

No. VR 25 23

Rijswijk, 11 juni 2025

Corsa nummer: 25.039943

Artikel 44 vragen aan het College van B&W van de gemeente Rijswijk inzake leegstand en inzake misbruik van gesubsidieerde (sociale) woningen

1. Is het college bekend met de grote (bovengemiddelde) leegstand van woningen in Rijswijk, zoals beschreven in het AD van 12 mei jl.?
2. Is het college ook bekend met het fenomeen dat huurders in deze regio misbruik maken van woonruimte in de sociale woningsector, en dat Rijswijk in Haaglanden de randgemeente met het hoogste percentage goedkope woningen is?
3. Is het college met ons van mening, dat het Rijswijks gemeentebestuur zich in verband met de algemene woningnood enorme moeite getroost om woningbouw in Rijswijk mogelijk te maken, ondanks financiële risico's, verkeersproblemen en het opofferen van groen?
4. Vindt het college het acceptabel dat er dan tegelijkertijd in Rijswijk volgens het CBS zo'n 1000 woningen leeg staan?
5. Wat doet het college in Rijswijk met de bevoegden ingevolge de Leegstandwet?
6. En waarom leidt dat in Rijswijk niet tot betere resultaten in effectieve benutting en rechtvaardige verdeling van woonruimte?
7. Wat gaat het college doen met woningcorporaties om misbruik van sociale huurwoningen (door onderverhuur) beter aan te pakken?
8. Wat vindt het college van het door corporaties geconstateerde feit dat twee mensen die gaan samenwonen kennelijk geld genoeg hebben om twee sociale huurwoningen te blijven aanhouden? Komen gesubsidieerde woningen wel terecht bij de mensen die een normale woning niet kunnen betalen?
9. Is het college met ons van mening dat de in de krant beschreven ontwikkelingen in Rijswijk een rechtvaardige verdeling van de schaarse goedkope woningen in de weg staan?
10. Zo ja, wat gaat het college hier aan doen, in plaats van alleen bijbouwen?

Namens de fractie van het CDA Rijswijk

Menno van Enk

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

1. *Is het college bekend met de grote (bovengemiddelde) leegstand van woningen in Rijswijk, zoals beschreven in het AD van 12 mei jl.?*

Ja, het college is hiermee bekend.

2. *Is het college ook bekend met het fenomeen dat huurders in deze regio misbruik maken van woonruimte in de sociale woningsector, en dat Rijswijk in Haaglanden de randgemeente met het hoogste percentage goedkope woningen is?*

Ja, het college is bekend met vormen van woonfraude in de voorraad sociale huurwoningen. Daarbij moet aangetekend worden dat de leegstand zoals die uit CBS data naar voren komt naar inschatting van het college zich slechts beperkt in de voorraad sociale huurwoningen afspeelt. De corporaties in Rijswijk zetten zich actief in om misbruik van hun woningen tegen te gaan.

3. *Is het college met ons van mening, dat het Rijswijks gemeentebestuur zich in verband met de algemene woningnood enorme moeite getroost om woningbouw in Rijswijk mogelijk te maken, ondanks financiële risico's, verkeersproblemen en het opofferen van groen?*

Ja, het college steekt veel moeite in het tegengaan van de woningnood door veel woningen te (laten) bouwen. In de recent door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie zijn de ambities voor woningbouw bevestigd in samenhang met diverse andere ambities die moeten zorgen voor een goed evenwicht tussen woningbouw en daarmee samenhangende thema's als mobiliteit en groen.

4. *Vindt het college het acceptabel dat er dan tegelijkertijd in Rijswijk volgens het CBS zo'n 1000 woningen leeg staan?*

Nee, het college vindt leegstand van woningen niet acceptabel indien daadwerkelijk sprake is van langdurige leegstand en daar geen geoordeelde reden voor is.

5. *Wat doet het college in Rijswijk met de bevoegden ingevolge de Leegstandwet?*

In de op 5 november 2024 aangenomen motie "Leegstand is stilstand" (24-429) is het college opgeroepen om de leegstand in kaart te brengen en te onderzoeken op welke wijze de leegstand het beste kan worden tegengegaan. In het eerste kwartaal van 2026 dient het college een voorstel tot een Leegstandverordening voor woningen aan uw raad voor te leggen. Het college zal deze motie uitvoeren en met het opstellen van een verordening op grond van de Leegstandwet invulling geven aan de bevoegdheden die volgen uit de Leegstandwet.

6. *En waarom leidt dat in Rijswijk niet tot betere resultaten in effectieve benutting en rechtvaardige verdeling van woonruimte?*

Bij het onder 5. genoemde onderzoeken van leegstand en de wijze waarop leegstand het beste kan worden tegengegaan, zal ook zijn voor een effectieve benutting en rechtvaardige verdeling van woonruimte.

7. *Wat gaat het college doen met woningcorporaties om misbruik van sociale huurwoningen (door onderverhuur) beter aan te pakken?*

Misbruik van sociale huurwoningen, bijvoorbeeld door onderverhuur, staat grotendeels los van het vraagstuk van statistische leegstand zoals behandeld in de beantwoording van de vragen 1 t/m 6. De aanpak van misbruik van sociale huurwoningen is een bestaand proces binnen de corporaties. De omvang van oneigenlijke situaties zoals onderverhuur is in de voorraad sociale huurwoningen echter beperkt. De aanpak hiervan leidt tot gemiddeld ca. 15 huuropzeggingen op jaarbasis, afgezet tegen een voorraad van ca. 8.750 sociale huurwoningen. Het college is in overleg met de corporaties wat de gemeente kan doen om de aanpak van dit specifieke probleem te verbeteren, indien de corporaties dat noodzakelijk achten.

8. *Wat vindt het college van het door corporaties geconstateerde feit dat twee mensen die gaan samenwonen kennelijk geld genoeg hebben om twee sociale huurwoningen te blijven aanhouden? Komen gesubsidieerde woningen wel terecht bij de mensen die een normale woning niet kunnen betalen?*

De situatie waarbij mensen gaan samenwonen en twee sociale huurwoningen aanhouden vindt het college onwenselijk. De corporaties proberen dergelijke vormen van woonfraude tegen te gaan. De schaal waarop woonfraude in de woningvoorraad van de corporaties plaatsvindt is echter beperkt.

De toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties vindt plaats op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde regelgeving in de Huisvestingsverordening, waarmee wordt beoogd dat sociale huurwoningen uitsluitend worden toegewezen aan huishoudens die deze woningen ook daadwerkelijk nodig hebben (o.a. op basis van hun inkomen).

9. *Is het college met ons van mening dat de in de krant beschreven ontwikkelingen in Rijswijk een rechtvaardige verdeling van de schaarse goedkope woningen in de weg staan?*

Het artikel over de omvang van leegstand in Rijswijk betreft de statistische leegstand gebaseerd op data van het CBS. Dit betreft echter leegstand in de gehele woningvoorraad van Rijswijk, met naast sociale huurwoningen van corporaties, ook huurwoningen van private aanbieders en koopwoningen van eigenaar-bewoners. Naar inschatting zit het merendeel van de op basis van CBS data geregistreerde leegstand in de twee laatstgenoemde segmenten en niet zozeer in het segment sociale huurwoningen.

In het specifieke geval dat een sociale huurwoning niet wordt gebruikt door degene aan wie de betreffende woning is toegewezen, staat dat inderdaad een rechtvaardige verdeling van de schaarse sociale huurwoningen in de weg.

10. *Zo ja, wat gaat het college hier aan doen, in plaats van alleen bijbouwen?*

Het college heeft vertrouwen in de bestaande aanpak van de corporaties als het gaat om misbruik van woonruimte in bezit van de corporaties. Indien blijkt dat de corporaties daarbij ondersteuning van de gemeente nodig hebben, zal het college dat bieden. Als het gaat om het tegengaan van leegstand in de gehele woningvoorraad verwijst het college naar het toegezegde onderzoek naar aanleiding van de eerdere motie. Het college blijft daarnaast onveranderd overtuigd van de noodzaak tot woningbouw om de schaarste aan woonruimte tegen te gaan, alsmede van de noodzaak om het aandeel van 30% sociale huurwoningen (in eigendom van de corporaties) in de totale woningvoorraad op peil te houden.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin