

Leden van de Gemeenteraad van de
gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
3724092

Datum
9 december 2025

Onderwerp
Afdoen toezegging onderzoek opstellen
leegstandverordening Alphen aan den Rijn

Team Mobiliteit en Wonen

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van vragen in de commissie Ruimte van 1 september jl. over een concrete casus, te weten de hoge leegstand aan het Valeriusplein, is door de wethouder toegezegd dat uitgezocht wordt wat er nodig is om voor de gemeente Alphen a/d Rijn een leegstandverordening te implementeren. Via deze brief doen wij deze toezegging af.

In het verleden zijn meerdere malen vragen gesteld over het invoeren van een leegstandverordening in de gemeente Alphen a/d Rijn. Hierop is elke keer geantwoord dat de leegstand in Alphen a/d Rijn gezond is en dat dat niet nodig is. Nu deze specifieke casus speelt is toegezegd hier opnieuw naar te kijken, onder andere omdat er geen budget beschikbaar is voor implementatie en handhaving.

In de afgelopen periode is zowel geïnventariseerd wat de leegstand is in de gehele gemeente, als wat nodig is om een goed werkende leegstandverordening op te stellen en te implementeren. Aangezien de leegstand aan het Valeriusplein de directe aanleiding was voor dit verzoek en wij geen andere signalen van langdurige leegstand hebben ontvangen, is naast algemeen, ook specifiek naar dit complex gekeken.

De leegstand in de gehele gemeente Alphen aan den Rijn ligt al jaren tussen de 2,2 en 2,5%. Landelijk gezien wordt een leegstand tussen de 2% en 3% als gezond en wenselijk beschouwd. Het gaat hierbij voornamelijk om zogenaamde frictieleegstand, leegstand die nodig is om mensen ruimte te geven om bijvoorbeeld te verbouwen of te verhuizen. Leegstand telt al mee als een woning minimaal 1 dag leegstaat. Alphen aan de Rijn kent dus een gezond leegstandspercentage dat soms

zelfs wat aan de lage kant is. Het aantal woningen dat langer dan een half jaar leegstaat is zeer beperkt.

Het Valeriusplein lijkt een negatieve uitzondering te zijn. In september 2025 stonden er 22 woningen in dit complex leeg. Dat is erg veel voor een complex en terecht reden voor zorg. Het vermoeden was dat de eigenaar de woningen met opzet leeg liet staan om zo later meer winst te maken. Echter, in november 2025 is geconstateerd dat 9 woningen in dit complex te koop staan of recent zijn verkocht onder voorbehoud. Het gaat om 8 woningen die in september leegstonden en 1 woning die recent is vrijgekomen. Gezien de foto's die gepubliceerd zijn van de interieurs, is het merendeel van deze woningen recent gerenoveerd, wat een legitieme verklaring kan zijn voor de leegstand.

Het opstellen en vooral het implementeren en handhaven is een intensief proces. Dit kan niet opgepakt en uitgevoerd worden met de huidige capaciteit of door her prioritering. Om dit te kunnen doen is het nodig om voor een half jaar een extra fte in te huren voor het opstellen en implementeren. Daarnaast is structureel 2 fte nodig voor handhaving en opvolging. Hier is geen budget voor.

Aangezien, zoals hierboven beschreven, uit onderzoek blijkt dat de leegstand in de gemeente Alphen a/d Rijn vrij laag is en dat de specifieke leegstand die aanleiding gaf tot het opnieuw stellen van vragen, redelijk te verklaren is, en er geen budget of capaciteit is om dit te implementeren en uit te voeren, adviseren wij om geen leegstandverordening op te stellen. Wel gaat het college pro actief in gesprek met pandeigenaren, mochten er signalen zijn van excessieve leegstand.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris,



F. (Flora) van den Berg

de burgemeester,



F.D. (Erik) van Heijningen