

Bijgaand mijn vragen voor het agendapunt wijziging huisvestingsverordening van het komende forum stad en samenleving.

- Is het rapport dat is bijgevoegd het resultaat van het onderzoek dat door het toenmalige college is aangekondigd in de raadsvergadering van 17 december 2024?

⇒ Dit rapport maakt inderdaad onderdeel uit van het onderzoek dat gedaan moest worden om de module middenhuur in te voeren. Enerzijds moest aangetoond worden dat er sprake is van schaarste aan middenhuurwoningen, anderzijds moest beoordeeld worden welke organisatorische maatregelen genomen moesten worden om deze module in te voeren.

- Klopt het dat de verhuurder van een midden-huurwoning geen vergunning aan hoeft te vragen bij verhuur?

⇒ Dat klopt; Een huisvestingsvergunning moet altijd door een huurder aangevraagd worden.

In de raadsvergadering van 17 december heeft het toenmalige college aangegeven dat een vergunning voor de verhuurder wel noodzakelijk is en dat dat een grote administratieve lastendruk met zich mee zou brengen.

⇒ De verhuurder hoeft geen huisvestingsvergunning aan te vragen.

Wel heeft de verhuurder de verantwoordelijkheid om erop toe te zien dat de woning alleen in gebruik gegeven (verhuurd) kan worden aan een huishouden mét een huisvestingsvergunning. Als een verhuurder de woning verhuurd aan een huishouden dat niet in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning (bijvoorbeeld omdat het huishoudinkomen te hoog is), dan kan de gemeente zowel de verhuurder als huurder een boete opleggen.

- Wie bepaalt of de woning voldoet aan de vereisten voor midden huur?

⇒ Elke verhuurder is verplicht zich te houden aan de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Bij verhuur moet de verhuurder een puntenwaardering overleggen aan de huurder, waaruit blijkt hoe hoog de maximale huur mag zijn. Als een woning minder dan 187 punten heeft, dan behoort deze woning tot het middenhuursegment. Daarbij hoort dan de maximale kale huurprijs van € 1.228,07. Deze huurprijsgrenzen worden jaarlijks door het Rijk vastgesteld.

⇒ De vergunningverlener (Team Vergunningen) beoordeelt of de huurprijs in het middenhuursegment valt.

- In 2024 was het ambtelijk apparaat niet voorbereid op het uitvoeren en handhaven van de module midden huur. Is dat inmiddels opgelost?

⇒ Ja.

Inmiddels is het proces van het aanvragen van een huisvestingsvergunning gedigitaliseerd, waardoor dit efficiënter verloopt.

Daarnaast zijn we op dit moment bezig om de verlening van huisvestingsvergunningen aan de woningcorporaties te mandateren. Dat betekent dat de woningcorporaties namens de gemeente de huisvestingsvergunningen gaan verlenen voor hun corporatiewoningen. Omdat dit een aanzienlijk deel van de vergunningsaanvragen betreft, ontstaat

er binnen onze ambtelijke organisatie meer ruimte. De gemeente neemt dan alleen nog de aanvragen voor huisvestingsvergunningen van niet-corporatie woningen in behandeling (zowel sociale als middenhuur woningen).

⇒ Voor de uitvoering van het toezicht op huisvestingsvergunningen wordt de huidige lijn van passieve handhaving voortgezet, waarbij enkel naar aanleiding van signalen of meldingen wordt opgetreden.

Tegelijkertijd wordt in samenspraak met de betrokken afdelingen onderzocht of een meer actieve wijze van handhaving voor de toekomst gewenst en organisatorisch mogelijk is.

- Wordt het aanbod van midden huurwoningen op dezelfde wijze geregeld als het aanbod van sociale huurwoningen?
 - ⇒ Woningcorporaties adverteren hun sociale en middenhuur woningen via Woonnet Haaglanden.
 - ⇒ Particuliere en commerciële verhuurders maken gebruik van andere platforms/media of verhuurmakelaars.
- In welke mate neemt de administratieve lastendruk voor de verhuurder toe door de module midden huur?
 - ⇒ De administratieve last voor de verhuurder blijft zeer beperkt. Zij moeten er alleen op toezien dat zij de woning verhuren aan de juiste inkomensdoelgroep, zodat het huishouden in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Gezien de grote vraag naar middenhuurwoningen zal het niet moeilijk worden voor verhuurders om de woning ondanks deze 'restrictie' snel te verhuren.
- Door de wet betaalbare huur zijn woningen uit de huurmarkt verdwenen. Hoe wordt voorkomen dat de invoering van de midden huurmodule hetzelfde effect heeft?
 - ⇒ De afname van het aantal huurwoningen in het particuliere huursegment is niet alleen het gevolg van de Wet Betaalbare huur, maar ook van wijzigingen in de fiscale wetgeving en de Wet vaste huurcontracten. Door de combinatie van deze wijzigingen werd het minder interessant voor beleggers om te beleggen in huurwoningen, wat resulteerde in uitponding (verkoop) van huurwoningen.
 - ⇒ De invoering van de module middenhuur heeft géén invloed op de huurprijs en brengt maar een zeer beperkte inspanningslast voor verhuurders met zich mee. Het is niet de verwachting dat particuliere/commerciële verhuurders om deze reden de woning gaan verkopen.
 - ⇒ Daarnaast speelt mee dat voor alle nieuwbouw na 2024 geldt dat de middenhuurwoningen tenminste 10 jaar beschikbaar moeten blijven voor de middeninkomens. Dit is vastgesteld in het Omgevingsplan Rijswijk. Bij mutatie moeten de woningen dan wéér aan een huishouden met een middeninkomen worden toegewezen. Verkoop of ophogen van de huurprijs van de woning naar het dure huursegment is binnen deze termijn niet toegestaan.
- Uit het rapport onderzoek particuliere huurmarkt blijkt dat sommige huurprijzen boven de wettelijke huurmarkt uitkomen. Wat gaat het college daaraan doen?
 - ⇒ Het rapport geeft inderdaad aan dat er afgelopen jaren (na de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur) veel woningen nog steeds

worden aangeboden tegen te hoge huurprijzen. De gemeente treedt pas handhavend op als een huurder hiervan melding maakt. Hiervoor is sinds 2024 het meldpunt 'ongewenst gedrag van verhuurders' ingericht. De Rijswijkse Pandbrigade onderzoekt de meldingen en handhaaft hierop indien nodig.

- Is nagegaan of er draagvlak voor deze maatregel bestaat bij de verhuurders voor wie de module midden huur gaat gelden?
 - ⇒ Er is vooraf geen specifiek overleg gevoerd met de verhuurders. De groep aanbieders van middenhuurwoningen is namelijk zeer gevarieerd, wat een representatieve peiling complex maakt. Daarnaast zijn grotere commerciële partijen al via andere gemeenten bekend met de werking van een huisvestingsvergunning.
 - ⇒ De introductie van deze vergunningsplicht is voor ons de concrete vertaling van de wettelijke plicht om het schaarse middenhuursegment effectief te beschermen en te behouden voor de middeninkomens. Dit wordt ook vastgesteld in de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting.
 - ⇒ Bij de invoering zullen wij verhuurders uiteraard helder informeren over de nieuwe werkwijze.

CDA Helma van Schie