

# NOTITIE

Aan : De Raad  
Van : Larissa Bentvelzen, wethouder volkshuisvesting  
Betreft : **Beantwoording raadsvragen**  
**n.a.v. Raadsvoorstel 3e wijziging Huisvestingsverordening Rijswijk**

---

## **Aanleiding**

Tijdens de forumvergadering van 12 mei jl. zijn door uw raad een aantal vragen gesteld over de voorgenomen wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk. Mijn voorganger heeft destijds toegezegd hierop terug te komen. Via deze weg ontvangt u de beantwoording van de vragen die op korte termijn konden worden uitgewerkt. Ook hebben we nogmaals een algemene toelichting opgenomen waarom de module middenhuur een effectief instrument is om middenhuurwoningen voor de middeninkomens beschikbaar te houden.

## **Algemene toelichting op module middenhuur**

In het forum van 12 juni jl. zijn een aantal kritische vragen gesteld over het invoeren van een huisvestingsvergunningsplicht voor middenhuurwoningen. Met name welke impact dit zal hebben op de lokale woningmarkt (voor zowel de huurders als verhuurders). Omdat dit onderwerp nog veel vragen oproept, geef ik hieronder nog graag een aanvullende toelichting.

### ***Ambitie coalitieakkoord***

Eén van de ambities uit het nieuwe coalitieakkoord is om de beschikbaarheid van middenhuur en betaalbare koopwoningen te bevorderen en ervoor te zorgen dat deze woningen beschikbaar zijn en blijven voor de middeninkomens. De huisvestingsvergunning is een effectief instrument om dit te bereiken.

### ***Doel vergunningsplicht middenhuur: positie middeninkomens verbeteren***

Het doel van de huisvestingsvergunningsplicht is om ervoor te zorgen dat de schaarse middenhuurwoningen terecht komen bij middeninkomen en niet bij ‘goedkope scheefwoners’ met een hoger inkomen. *Het belang van de woningzoekenden staat voorop.*

We zien dat het aanbod middenhuurwoningen in het private huursegment afgelopen jaren is afgenomen, terwijl de vraag is toegenomen. Middeninkomens komen klem te zitten, omdat zij teveel verdienen voor sociale huur en te weinig voor een dure huurwoning. Ook op de koopmarkt kunnen zij niet slagen omdat er te weinig aanbod van betaalbare koopwoningen is (lees: tot € 420.000). Daarbij moeten zij op deze markt concurreren met huishoudens met een hoger inkomen. Onder deze inkomensgroep bevinden zich ook juist veel huishoudens met een vitaal beroep. Met deze vergunningsplicht kunnen we ook hen een betere positie op de woningmarkt bieden, o.a. door in de huisvestingsverordening op te nemen dat zij met voorrang een huisvestingsvergunning krijgen.

### ***Beperkte administratieve last voor verhuurders***

De vergunningsplicht dient in eerste instantie het belang van de huurder en hiervoor verwachten we ook een inspanning van de verhuurder. Deze moet er namelijk op toezien dat de middenhuurwoningen wordt verhuurd aan een huishouden met een middeninkomen. De verhuurder mag de woning niet verhuren aan een huishouden zonder huisvestingsvergunning, anders riskeert deze (net als de huurder) een boete. Het is dus van belang dat de verhuurder toeziet op een correcte toewijzing volgens de inkomenscriteria. Verhuurders stellen nu ook al inkomenseisen, waarbij ze een 'risicomijdend' profiel hanteren: zij stellen daarbij bijvoorbeeld geen bovengrens (maximaal inkomen) en vaak wel een hogere ondergrens (minimaal inkomen).

### ***Maatschappelijk verantwoordelijkheid: ook voor verhuurders***

Door de diepe woningnood is de woningmarkt geen puur economisch spelletje meer. Het huisvesten van onze inwoners is een urgente maatschappelijke opgave. Dit legt ook een duidelijke plicht bij private verhuurders om schaarse, betaalbare woningen daadwerkelijk toe te wijzen aan de lagere en middeninkomens die er recht op hebben.

De nieuwe landelijke Regiewet eist al dat betaalbare nieuwbouw hard voor deze doelgroep behouden blijft. Maar de maatschappelijke opgave is breder. Juist van grote, institutionele verhuurders mag worden verwacht dat zij hun verantwoordelijkheid nemen en ook in hun *bestaande* voorraad sturen op een eerlijke toewijzing. Ervaringen uit de markt laten zien dat er onder deze professionele partijen een groeiend draagvlak is voor deze visie: een stabiele, vitale gemeente met betaalbare huisvesting is immers ook in het belang van de verhuurders zelf.

### ***Impact op een groeiende woningmarkt***

Gerekend naar de bestaande particuliere woningvoorraad is de directe impact van de vergunningsplicht relatief beperkt. Jaarlijks vinden er in dit specifieke particuliere segment nu (naar schatting) slechts 100 woningmutaties (nieuwe verhuringen) plaats. De werkelijke en cruciale waarde van deze vergunningsplicht ligt echter in de nabije toekomst. De komende vijf jaar worden er binnen onze gemeente naar verwachting maar liefst 2.000 nieuwe middenhuurwoningen gebouwd. De maatregel is weliswaar bescheiden in de huidige bestaande markt, maar van strategisch en doorslaggevend belang voor de effectiviteit en betaalbaarheid van onze totale lokale bouwopgave.

### ***Welk alternatief instrument heeft de gemeente?***

Sturen op woningtoewijzing kan via de publiekrechtelijke weg (Huisvestingsverordening of het omgevingsplan) en de privaatrechtelijke weg (anterieure overeenkomsten), maar dan alleen voor nieuw te bouwen woningen. Als alternatief op de vergunningsplicht via de huisvestingsverordening kan de gemeente sturen via afspraken in anterieure overeenkomsten en het Omgevingsplan. Maar dan controleren we achteraf of de woningen correct zijn toegewezen en niet aan de voorkant. De bewijslast ligt dan volledig bij de verhuurder/woningeigenaar.

In het Omgevingsplan Rijswijk (en voorheen Verordening doelgroepen woningbouw Rijswijk) is al vastgesteld dat nieuwbouw middenhuurwoningen minimaal 10 jaar beschikbaar moeten blijven voor de middeninkomensdoelgroep. Dit geldt alleen voor woningen die zijn gebouwd na juli 2023. Daarbij is het noodzakelijk dat in een anterieure overeenkomst (AOK) duidelijk afspraken zijn gemaakt over de feitelijke uitvoering en verantwoording dat de woningen beschikbaar blijven

voor de doelgroep. Op basis van deze afspraken in een AOK kan de gemeente eisen dat een woningeigenaar/verhuurder met een accountantsverklaring verantwoording aflegt over de naleving van deze regel. Dit betekent dat de woningeigenaar/verhuurder jaarlijks moet aantonen dat de woningen zijn verhuurd aan de aangewezen doelgroep. Er vindt dus een toetsing achteraf plaats (na verhuring) i.p.v. aan de voorkant (bij woningtoewijzing). Dit is in het belang van de woningzoekenden minder effectief en levert meer administratieve last voor de verhuurder op. De invoering van de vergunningsplicht ontslaat de woningeigenaar/verhuurder echter niet van deze verplichting uit de AOK en Omgevingsplan als de gemeente daarom verzoekt.

### ***Wat is het gevolg als we de vergunningsplicht niet invoeren?***

Als we deze huisvestingsvergunningsplicht niet invoeren, heeft dat direct gevolgen voor de wettelijke taken onder de Wet versterking regie volkshuisvesting (Regiewet) én breken we met onze eigen lokale ambities zoals vastgelegd in het coalitieakkoord:

- **Risico voor de wettelijke bouwopgave (2/3 betaalbare woningen):** De Regiewet verplicht gemeenten om 2/3 van de nieuwbouw betaalbaar te maken. Hierbij krijgt Rijswijk ook de verplichting om hiervan tenminste **40% in het middensegment** (middenhuur en betaalbare koop) te bouwen. Het gaat hierbij niet allen om het bouwen, maar ook om het beschikbaar houden voor de doelgroep. Dit moeten we via instandhoudingstermijnen en inkomensgrenzen van doelgroepen vastleggen in het omgevingsplan om de beschikbaarheid te borgen. Voor middenhuur staat dit al; voor betaalbare koop moet dit nog gebeuren, anders tellen deze woningen wettelijk niet eens mee voor onze opgave.
- **Geen grip op de bestaande bouw:** Zonder vergunningsplicht hebben we geen sturing op de middenhuurwoningen die jaarlijks in de bestaande particuliere sector vrijkomen. Daarbij is een hoog risico dat deze worden verhuurd aan hogere inkomens.
- **Handhaving achter de feiten aan:** De gemeente móét wettelijk toezien op de beschikbaarheid. Zonder de vergunningsplicht aan de voorkant, rest alleen de controle aan de achterkant (via jaarlijkse audits door verhuurders). We ontdekken misbruik dan pas achteraf, wanneer de huurder er door het strenge huurrecht al niet meer uitgezet kan worden.

Kortom: Zonder vergunningsplicht halen we de tanden uit ons eigen omgevingsplan en het coalitieakkoord. We voldoen dan wel op papier aan de Regiewet, maar verliezen in de praktijk de grip op de betaalbaarheid.

## Raadvragen over de module middenhuur

### PRO:

#### Vraag: aantal middenhuurwoningen?

1. *Hoeveel middenhuurwoningen hebben we nu in de bestaande woningvoorraad?*
2. *Hoeveel woningen verwachten we binnen Module middenhuur te gaan vergunnen?*

#### Antwoord:

1. Het is in de praktijk lastig om de exacte omvang van de middenhuurmarkt in beeld te krijgen, omdat het aanbod in het particuliere segment voortdurend schommelt. Woningen worden immers regelmatig verkocht of verschuiven naar een andere prijsklasse. Het bijgevoegde rapport van Realstats biedt echter een reëel en betrouwbaar vertrekpunt. Op basis daarvan schatten we de huidige totale omvang op ongeveer 1.500 woningen. Dit is als volgt opgebouwd:
  - Circa 1.250 woningen in het particuliere (private) segment.
  - Circa 250 woningen in het bezit van woningcorporaties.
2. Zoals tijdens de vergadering aangegeven staan er tot 2030 ruim 2.000 middenhuurwoningen gepland in onze woningbouwprogrammering. Deze zullen zowel bij de eerste verhuring aan middeninkomens verhuurd moeten worden, maar ook in jaren daarna bij mutatie. Daarnaast worden er nu naar schatting rond de 100 middenhuurwoningen per jaar verhuurd binnen het private huursegment.

### DENK-PGenR:

#### Vraag : Centraal punt woningaanbod?

*Is het mogelijk om het aanbod van middenhuurwoningen via een centraal punt zichtbaar te maken voor woningzoekenden?*

#### Antwoord:

Het college deelt de wens om woningzoekenden in het middenhuursegment beter en centraler te faciliteren. Het voornemen is om op de gemeentelijke website een specifieke informatiepagina in te richten. Het doel van deze pagina is primair informatief: het bieden van algemene projectinformatie (per wooncomplex) en het gericht doorverwijzen naar de websites van de desbetreffende verhuurders.

De zorgvuldige voorbereiding van deze informatieve webpagina — waaronder het afstemmen van de informatievoorziening en het inrichten van de techniek — vraagt echter de nodige tijd. Naar verwachting kan een eerste versie van deze pagina in het vierde kwartaal van dit jaar worden gepubliceerd.

De realisatie van dit centrale punt zal worden vormgegeven als een groeimodel:

- *Eerste fase (Nieuwbouw):* De focus ligt in eerste instantie op nieuwbouwprojecten van private ontwikkelaars waarin sociale- of middenhuurwoningen worden gerealiseerd. Dit aanbod is op dit moment het meest overzichtelijk in kaart te brengen.
- *Tweede fase (Bestaande bouw):* In overleg met private verhuurders van bestaande wooncomplexen wordt onderzocht hoe ook hun aanbod op deze gemeentelijke pagina kan worden ontsloten.

Door deze stapsgewijze aanpak wordt toegewerkt naar een steeds completer overzicht van het private huursegment van grotere verhuurders binnen onze gemeente.

## DENK-PGenR:

### Vraag: Inkomenstoetsjaar?

*Welk jaar wordt gehanteerd als toetsjaar voor het huishoudinkomen?*

#### Antwoord:

Bij de berekening van het huishoudinkomen voor een huisvestingsvergunning volgen wij de wettelijke richtlijnen (Wet op de huurtoeslag) en werkwijze van woningcorporaties:

Als basis geldt het meest recent vastgestelde verzamelinkomen van de Belastingdienst óf het actuele inkomen als bij een aantoonbare inkomensdaling of stijging wordt gerekend met een actuele inkomensprognose.

#### VVD:

### Vraag: Ervaringen bij andere gemeenten?

- 1. Zoetermeer en Den Haag maken al gebruik van de module middenhuur. Kunnen de effecten van deze module in deze gemeenten gedeeld worden?*
- 2. Waarom gebruiken de andere gemeenten deze nog niet? En zijn zij dit wel van plan?*

#### Antwoord:

1. De gemeenten Den Haag en Zoetermeer maken al sinds 2019 gebruik van de module. Het doel van de vergunningsplicht is ervoor te zorgen dat de middenhuurwoningen bij de juiste doelgroep terecht komen. Op basis van het aantal aanvragen en afwijzingen werkt het beleid als dusdanig. Bij nieuwe verhuring wordt nu namelijk gecontroleerd op het inkomen en als deze niet passend is, dan wordt de aanvraag afgewezen. Uit de eerste evaluatie in Den Haag bleek het aandeel hoge inkomens dat naar een middenhuurwoning verhuisde afnam van van 28% naar slechts 8%. Actieve handhaving vond daar in eerste instantie wel plaats op basis van een administratieve controle (verhuismutaties in BRP) en huisbezoeken. Later is de Haagse pandbrigade hiermee gestopt, omdat dit te arbeidsintensief was en beperkt wordt door privacywetgeving.

Ervaringen zijn dat er nog weinig zicht is op de verhuringen in het huursegment van de kleine particuliere verhuurders, maar dat de grote (institutionele) verhuurders er inmiddels goed op toezien dat de huisvestingsvergunningen worden aangevraagd en verkregen.

Vanaf 2019 nam het aantal aanvragen voor middenhuurwoningen toe, maar sinds 2023 neemt dit weer af. Dit hangt samen met de afname van het aantal middenhuurwoningen in de bestaande particuliere woningvoorraad, omdat deze verkocht werden door de woningeigenaren naar aanleiding van wijzigingen in wet- en regelgeving.

Verwachting is dat het aantal vergunningsaanvragen komende jaren weer gaat toenemen in verband met de oplevering van nieuwbouw in het middenhuursegment.

Op dit moment wordt de evaluatie van de werking van de Huisvestingsverordening in de regio Haaglanden opgesteld. Hierin is ook een paragraaf over de module middenhuur opgenomen. Zodra de evaluatie gereed is, kan deze ook gedeeld worden met de raad.

2. Sinds 1 januari 2025 maakt ook de gemeente Leidschendam-Voorburg gebruik van de module middenhuur. Een eerste evaluatie moet hier nog opgesteld worden.

Andere gemeenten zullen komend jaar opnieuw afwegen of de huisvestingsvergunning voor middenhuur ingevoerd wordt als instrument om betaalbare nieuwbouwwoningen ook beschikbaar te houden voor de doelgroep en hiermee uitvoering te geven aan de Wet versterking regie volkshuisvesting.

## Overige vragen

### PRO:

#### Vraag: Wet goed verhuurderschap

- 1. Hoeveel meldingen over te hoge huren hebben we tot op heden ontvangen in zowel sociale als middenhuursegment en hoe gaan we hiermee om? Kan dit gedeeld worden met de raad?*
- 2. Wat kunnen we er nog aan doen om bewoners bewust te maken van de meldings- en ondersteuningsmogelijkheden?*

### Antwoord:

1. Zeer binnenkort ontvangt uw raad een raadsinformatiebrief over de stand van zaken van de Rijswijkse Pandbrigade (RPB). Hierin zijn de meldingen op grond van de Wet goed verhuurderschap (waaronder de meldingen over 'te hoge huren' vallen) niet apart in beeld gebracht. De RPB heeft slechts 5 meldingen over te hoge huren ontvangen: 1 hiervan betrof een melding waarbij met de verhuurder afspraken zijn gemaakt om de huurprijzen voor alle onzelfstandige woningen in het betreffende complex aan te passen. De andere meldingen zijn nog in behandeling. Op dit moment handhaven we op alleen naar aanleiding van een melding door een huurder.
2. Eind 2026 werken we een plan van aanpak uit hoe we actiever invulling kunnen geven aan de Wet goed verhuurderschap. Hierbij kijken we zowel naar preventieve aanpak via actieve communicatie naar huurders en verhuurders, als naar mogelijkheden om meer gerichte controle in te zetten bij een vermoeden van ongewenst verhuurdersgedrag.

### PRO:

#### Vraag:

- 1. Wat is de status van de 'spoedzoekersroute' binnen het woonruimteverdeelsysteem en hoe verschilt dit met de huidige werkwijze? En wanneer wordt dit gedeeld met de raad?*

### Antwoord:

Zoals eerder aangegeven is SVH (in samenspraak met de regiogemeenten, woningcorporaties en huurderskoepel) op dit moment bezig om een voorstel hiervoor uit te werken dat naar verwachting eind dit jaar klaar is. Doelstelling is om een alternatieve route binnen het woonruimteverdeelsysteem op te zetten, waarbij woningzoekenden met een urgente woonvraag eerder in aanmerking kunnen komen voor een woning en daarbij dan genoeg nemen met minder woonwensen. Hoe dit inhoudelijk vorm moet krijgen is nog volop in onderzoek en kan naar verwachting pas eind dit jaar met de raad gedeeld worden.

**PRO:****Vraag:**

1. *Wat is de effectiviteit van de nieuwe regels rondom ‘verkamering/splitsing’? Zijn hier al eerste ervaring van bekend?*
2. *Kan de wethouder voorbeelden geven van vormen van hospitaverhuur en woningdelen wat wél goed werkt bij andere gemeenten? En kunnen we dat dan ook aanmoedigen?*

De evaluatie van deze nieuwe regels moet nog plaatsvinden. Als deze evaluatie is afgerond informeren wij uw raad. Hierbij nemen we dan ook uw verzoek mee om voorbeelden te geven van woningdelen en hospitaverhuur die goed werken bij andere gemeenten en op welke wijze wij dat in Rijswijk zouden kunnen toepassen.

**VVD:****Vraag: Vergunningen voor inwoning en hospitaverhuur?**

1. *Hoeveel vergunningen zijn er nu verleend voor inwoning en hospitaverhuur?*
2. *Kan het college zich inspannen voor een heldere communicatie over de bestaande regels richting verhuurders?*

**Antwoord:**

1. Vanaf 2023 zijn er geen (definitieve) vergunningsaanvragen voor inwoning/hospitaverhuur ontvangen.
2. Met de afdeling communicatie werken we al aan een verbetering van de communicatie op onze website. Hierbij voegen we een nieuwe webpagina toe voor (potentiële) verhuurders, waarop we aangeven welke mogelijkheden er zijn om een woning te verhuren en welke vergunningen daarvoor nodig zijn. Planning is dat deze in het 4<sup>e</sup> kwartaal gereed is.