

| | |
|--|--|
| Raadsvergadering 23 juni 2026 Agendapunt nr. Corsanr. 26.100959 | Portefeuillehouder(s) G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie, Armoedebestrijding en Welzijn Beleidsthema Volkshuisvesting |
|--|--|

Aan de Raad,

1. Onderwerp

Derde wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023

2. Beoogd effect voorstel

De huisvestingsverordening is opgebouwd in een lokaal en een regionaal vastgesteld deel.

De voorgestelde wijzigingen in het lokale deel hebben betrekking op:

1. De invoering van een huisvestingsvergunningplicht voor middenhuur woningen.
2. De vrijstelling van de vergunningplicht voor kleinschalige vormen van inwoning (hospitaverhuur) en woningdelen.

De voorgestelde wijziging in het regionale deel wordt gezien als technisch verbeterpunt in de verordening en betreft geen beleidswijziging. Dit betreft de volgende wijziging:

3. Aanpassing Artikel 3:8 Lokaal Maatwerk, waarbij de mandaatbevoegdheid wordt gecorrigeerd en in lijn gebracht met de Huisvestingswet.

Naast bovengenoemde wijzigingen bevat de derde wijziging een aantal kleinere technische wijzigingen. Deze aanpassingen hebben als doel de verordening beter leesbaar te maken en aan te sluiten op de meest actuele wet- en regelgeving. Zo zijn definities verduidelijkt en verwijzingen naar landelijke wetgeving geactualiseerd.

De voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingsverordening zijn uitgewerkt in een was-woordt lijst (bijlage 1)

3. Inleiding

Op 1 juli 2023 is de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 (hierna: HVO of verordening) in werking getreden. Deze heeft een looptijd tot 1 juli 2027. In verband met wijzigingen in wet- en regelgeving en de wens van uw raad om de opkoopbescherming in te voeren, is deze verordening inmiddels twee keer herzien¹. In de vergadering van 17 december 2024 heeft uw raad de wens uitgesproken om te onderzoeken of de module middenhuur zo snel mogelijk kan worden opgenomen in de huisvestingsverordening. De voorliggende versie voorziet hierin. In februari 2026 is uw raad met een raadsinformatiebrief (corsanummer 26.007417) hierover geïnformeerd. Deze derde wijziging van de HVO heeft een beoogde inwerkingtreding per 1 juli 2026.

In regionaal verband (Woningmarktregio Haaglanden) is een voorstel opgemaakt voor een noodzakelijke wijziging in de huisvestingsverordeningen van alle gemeenten in Haaglanden. Dit betreft de aanpassing van Artikel 3:8 Lokaal Maatwerk, waarbij de mandaatbevoegdheid wordt gecorrigeerd (van het college naar de raad) en in lijn wordt gebracht met de Huisvestingswet. Deze wijziging wordt gezien als technisch verbeterpunt ten aanzien van de bestaande HVO en betreft geen beleidswijziging.

De gemeente Rijswijk maakt in deze wijziging lokaal gebruik van de mogelijkheid die de Huisvestingswet biedt om het toepassingsbereik van de verordening uit te breiden met een vergunningplicht voor middenhuurwoningen. Hiermee geeft het college invulling aan de wens van uw raad om te onderzoeken of een huisvestingsvergunningplicht voor middenhuurwoningen

¹ 01-07-2024: Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 (opkoopbescherming) en 01-01-2025: 2e verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023.



ingevoerd kan worden. Daarnaast voeren we nog een beleidswijziging door waarmee kleinschalige vorm van hospitaerverhuur en woningdelen wordt vrijgesteld van een vergunningsplicht.

4. Argumenten

Huisvestingsvergunningsplicht middenhuur

1.1 Er is een tekort aan woningen in het betaalbare huursegment.

In de HVO wordt in de Toelichting onderbouwd waarom er sprake is van schaarste in de sociale huursector en wat de effecten zijn van schaarste in de particuliere huursector. Dit is gebaseerd op een onderzoek uit 2022.

- *Schaarste sociale huurwoningen*

Afgelopen jaren is de schaarste aan betaalbare woningen toegenomen. Dit uit zich onder andere in een lagere slaagkans op een sociale huurwoning (corporatiewoning). De gemiddelde wachttijd voor een sociale (corporatie)huurwoning in Rijswijk was in 2021 nog 77 maanden en de slaagkans voor woningzoekenden op een woning was 10%. In 2025 is de gemiddelde wachttijd opgelopen naar 85 maanden en de slaagkans verder gedaald naar 5,4%².

- *Schaarste middenhuurwoningen³*

De woonvoorraad in Rijswijk kenmerkt zich door een steeds verder oplopend tekort aan middenhuurwoningen. Het aandeel middenhuur- en dure huurwoningen van de Rijswijkse woningcorporaties is marginaal: slechts 2,5% van alle corporatiewoningen (±250 woningen) heeft een huurprijs in het middenhuursegment. Het aanbod middenhuurwoningen van woningcorporaties in Rijswijk dat via Woonnet Haaglanden wordt aangeboden is op dit moment nog zeer beperkt (gemiddeld 15 woningen per jaar).

Het merendeel van de middenhuurwoningen wordt nu nog verhuurd binnen het particuliere huursegment. In 2024 waren ±5000 woningen particulier verhuurd in Rijswijk (ca 17% van de totale woningvoorraad). Hiervan wordt naar schatting 37% in het betaalbare segment verhuurd, waarvan ongeveer 1/3 sociaal en 2/3 in het middenhuursegment. Dit betekent dat slechts 5% van alle woningen in Rijswijk momenteel verhuurd worden in het middenhuursegment.

Daarnaast zien we dat de huurprijzen binnen het particuliere verhuursegment afgelopen 5 jaar gemiddeld ruim 50% zijn gestegen (van ca. € 945 naar € 1.450), waarbij de hoogste stijging in 2024 plaatsvond. Een van de aanleidingen voor deze stijging kan worden gevonden in de invoering van de Wet betaalbare huur en wijzigingen in de fiscale wetgeving. Sindsdien zijn vooral veel kleine woningen, die niet langer in de vrije sector verhuurd konden worden, door beleggers uitgeponnd. Hierdoor is het aantal woningen binnen deze categorie afgenomen, terwijl de vraag blijft toenemen. Deze marktwerking zorgt binnen de particuliere verhuursector voor verder stijgende prijzen in vrijwel elke huurprijs- en woningcategorie. Ondanks de Wet betaalbare huur worden veel particuliere huurwoningen nog te duur aangeboden en verhuurd. We kunnen stellen dat de schaarste in het middenhuursegment verder toeneemt.

- *Terugdringen schaarste: Inzet op nieuwbouw*

Rijswijk heeft een ambitieus woningbouwprogramma: tot 2040 bouwen we 10.000 tot 11.000 woningen erbij. Een groot deel hiervan wordt gebouwd in het betaalbare segment, waaronder veel middenhuur woningen in het particuliere segment. Daarbij krijgen nu ook woningcorporaties meer mogelijkheden om middenhuurwoningen te ontwikkelen. Hiermee werken we hard aan het terugdringen van het tekort aan woningen in het betaalbare segment.

² Managementinformatie Sociale verhuurders Haaglanden
(<https://www.socialeverhuurdershaaglanden.nl/managementinformatie/>).

³ Bijlage 2: Rapport Realstats, Onderzoek particuliere huurmarkt gemeente Rijswijk, 2025



1.2 Vergunningsplicht is nodig omdat er schaarste is aan middenhuurwoningen.

De situatie rond het vinden van passende woonruimte in de gemeente staat onder druk. Er is sprake van schaarste aan betaalbare woningen, zowel in het huur- als koopsegment. Hierdoor hebben huishoudens met lage en middeninkomens steeds vaker moeite om een passende huurwoning te vinden. Ook huishoudens met een middeninkomen worden regelmatig verdrongen door huishoudens met hogere inkomens die – indien gewenst – ook kunnen uitwijken naar duurdere huurwoningen (huurprijs boven middenhuurgrens van €1.228,07).

Met het oog op deze schaarste en verdringing is een regionaal afgestemd instrument beschikbaar voor de huisvestingsverordening: de 'module middenhuur'. Deze module is optioneel in te voeren door gemeenten. In de regio maken Den Haag en Zoetermeer al enige jaren gebruik van deze huisvestingsvergunningsplicht voor middenhuurwoningen.

1.3 Met de huisvestingsvergunning zorgen we voor een eerlijkere verdeling van de middenhuurwoningen.

Het doel van de voorgestelde wijziging is het gericht toewijzen van middenhuurwoningen aan huishoudens die inkomensmatig op deze categorie woningen zijn aangewezen. Door het invoeren van een vergunningsplicht kan beter worden gestuurd op een rechtvaardige en doelmatige verdeling van deze woningen. Hiermee wordt voorkomen dat middeninkomens worden verdrongen door huishoudens met hogere inkomens en worden de kansen voor deze doelgroep bij het vinden van passende woonruimte vergroot.

Definitie middenhuur en middeninkomen

Middenhuurwoningen zijn huurwoningen met een kale aanvangshuur tussen de € 932,93 (Sociale of DAEB-huurgrens) en € 1.228,07 (maximale middenhuurgrens).

Huishoudens met een middeninkomen komen met voorrang in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Dit betekent een huishoudinkomen van maximaal:

€ 70.149 voor éénpersoonshuishoudens

€ 93.531 voor meerpersoonshuishoudens.

Bovengenoemde prijzen zijn door de overheid vastgesteld en gelden vanaf 1 januari 2026

Kleinschalige vormen van inwoning (hospitaverhuur) en woningdelen

2.1 Vergunningsvrij woningdelen stimuleert om snel en efficiënt meer woonruimte te realiseren.

Het vergunningsvrij maken van kleinschalige woonvormen draagt direct bij aan de volkshuisvestelijke opgave. Hiermee kunnen we de bestaande woningvoorraad efficiënter benutten en snel extra woonruimte creëren voor spoedzoekers en starters. Door administratieve drempels weg te nemen, worden inwoners en woningeigenaren gestimuleerd om "overcapaciteit" in hun woning te delen. Dit verbetert niet alleen de betaalbaarheid van woonlasten voor beide partijen, maar biedt ook sociale voordelen zoals het tegengaan van eenzaamheid. Bovendien vermindert dit de regeldruk voor de burger en stelt het de gemeente in staat om handavingscapaciteit gericht in te zetten op grootschalige overlast en excessen in de verhuurmarkt.

2.2 Meer eenduidigheid in regels voor omzetting van woningen

Voor het omzetten van een zelfstandige woning in meer dan 2 onzelfstandige woonruimten (kamer- of hospitaverhuur) is zowel een omgevingsvergunning (o.g.v. het Omgevingsplan) als een voorraadvergunning (o.g.v. de Huisvestingsverordening) nodig. Vanaf januari 2026 geldt er in het Omgevingsplan (als gevolg van vaststelling van de Basisregeling) geen verbod meer op het gedeeltelijk omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte bij inwoning (hospitaverhuur) aan 1 persoon of het delen van een woning door twee personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Met dit voorstel geldt er ook in de huisvestingsverordening géén vergunningsplicht meer voor deze vormen van woningdelen. Zo zorgen we voor eenheid en duidelijkheid in regelgeving.



Technische wijzigingen

3.1 De wijziging van artikel 3:8 verduidelijkt de kaders waarbinnen college nadere regels kan vaststellen

De wijziging van artikel 3:8 verduidelijkt de juridische taakverdeling tussen de raad en het college. Hierbij wordt expliciet geborgd dat de beleidskaders — zoals de keuze voor doelgroepen en woningcategorieën — het exclusieve domein van de raad blijven. Met deze aanpassing wordt de mandaatbevoegdheid formeel in lijn gebracht met de Huisvestingswet.

De raad stelt de kaders vast in bijlage V, terwijl het college de ruimte houdt voor de nadere uitwerking en uitvoering van het lokale maatwerk voor woningzoekenden met een economische of sociale binding aan Rijswijk of de regio Haaglanden.

3.2. De toevoeging van bijlage V geeft meer duiding aan de wijze waarop woningen kunnen worden 'gelabeld'.

De in bijlage V genoemde categorieën van woonruimten en woningzoekenden sluiten aan bij de gehanteerde definities binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem. Binnen de regio kunnen huurwoningen gelabeld worden voor één van deze categorieën van woningzoekenden, waarmee deze huishoudens voorrang krijgen op andere huishoudens. Dit is een gebruikelijke werkwijze die al jarenlang gehanteerd wordt binnen het systeem. De bijlage geeft nu meer duiding aan deze werkwijze.

5. Kanttekeningen

Huisvestingsvergunningsplicht middenhuur

1.1 Een vergunningsplicht voor middenhuur vergroot de regeldruk voor verhuurders

Te veel regels kunnen het voor verhuurders en investeerders minder aantrekkelijk maken om middenhuurwoningen te bouwen of te verhuren en kunnen de doorstroming op de woningmarkt vertragen. Door de procedure eenvoudig te houden (o.a. door digitalisatie van het aanvraagproces), verhuurders goed te informeren en de maatregel regelmatig te evalueren, kan de gemeente deze nadelen beperken en de vergunningsplicht gebruiken als een passend middel om middenhuurwoningen beschikbaar te houden voor huishoudens met een middeninkomen.

1.2 Er is ook schaarste aan betaalbare koopwoningen

De Huisvestingswet biedt sinds 2024 ook de mogelijkheid om een huisvestingsvergunningsplicht voor betaalbare koopwoningen in te voeren (koop prijs tot € 420.000, prijspeil 2026). In regionaal verband is inmiddels een optionele 'module betaalbare koop' opgesteld. De invoering van deze module vereist nog wel nader onderzoek naar de omvang van de schaarste aan woningen in dit segment en naar de uitvoering van dit instrument, zoals het inrichten van het proces, de benodigde capaciteit en de financiële dekking daarvan.

Kleinschalige vormen van inwoning (hospitaverhuur) en woningdelen

2.1 Geen vergunningplicht zorgt voor meer woonoverlast

Hoewel er soms vrees bestaat voor een toename van woonoverlast, leidt het schrappen van de vergunningplicht voor kleinschalig woningdelen – zoals hospitaverhuur of het delen van een woning door twee personen – in de praktijk niet tot een afname van de woon- en leefkwaliteit. De bewoningsintensiteit bij deze vormen van woningdelen is vergelijkbaar met die van een regulier klein huishouden, waardoor er geen sprake is van een onevenredige druk op de openbare ruimte, de parkeercapaciteit of de sociale samenhang in de buurt. Integendeel, de aanwezigheid van een hospita borgt direct toezicht en een hoge mate van sociale cohesie. Dit zorgt voor een stabiel woonklimaat en minimaliseert de kans op overlast in de directe omgeving.

6. Juridisch perspectief

De voorgenomen wijzigingen passen binnen het wettelijke kader van de Huisvestingswet.

7. Financiën

De extra kosten die de invoering van de module middenhuur met zich meebrengt kunnen worden opgevangen binnen de bestaande begroting en formatie.



8. Vervolg

In regionaal verband werken we komend jaar samen aan een nieuwe HVO, die per 1 juli 2027 van kracht moet worden. Belangrijk onderwerp hierbij is de nadere uitwerking van de nieuwe wet Versterking regie volkshuisvesting die zeer waarschijnlijk per 1 juli 2026 van kracht wordt. Deze wet voorziet in een uitbreiding van urgentiedoelgroepen, waardoor onze urgentieregels herzien moeten worden.

In 2026 zal ook de definitieve regionale woonzorgvisie ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd. De hierin gemaakte afspraken moeten ook deels vertaald worden in de nieuwe HVO. Tenslotte ronden we, onder leiding van Sociale Verhuurders Haaglanden, het onderzoek af om een alternatieve route binnen het woonruimteverdeelsysteem te bouwen gericht op woningzoekenden met een urgente woonvraag ('spoedzoekersrij').

Omdat deze zaken nog enige voorbereidingstijd nodig hebben, is het waarschijnlijk niet mogelijk om het ontwerp voor de nieuwe HVO al begin 2027 gereed te hebben voor het bestuurlijke besluitvormingsproces. Om deze reden bereiden we in regionaal verband een voorstel voor om de huidige HVO met één jaar te verlengen. Uw raad wordt tijdig en nauw betrokken bij dit proces en bij de voorbereiding van de wijzigingsbesluiten.

9. Communicatie en Participatie

- *Participatie*

Met de woningcorporaties en huurdersorganisaties is overleg geweest over de invoering van de huisvestingsvergunningplicht voor middenhuurwoningen. Zij geven hier een positief advies op.

- *Zienswijze procedure*

Volgens de wettelijke vereisten heeft het ontwerp van de 'Derde wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023' gedurende de benodigde termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen hierop ontvangen.

Ook is, volgens de wettelijke vereisten, een adviesaanvraag ingediend bij de Provincie Zuid-Holland. De provincie heeft een positieve zienswijze hierop gegeven die niet leidt tot een aanpassing van de ontwerp-wijzigingsverordening (zie bijlage 3).

- *Communicatie*

Na vaststelling wordt de gewijzigde huisvestingsverordening gepubliceerd via de officiële kanalen. Daarnaast zal via lokale media en eigen website gecommuniceerd worden over de nieuwe huisvestingsvergunningplicht voor middenhuur. Ook zullen commerciële (grote) verhuurders gericht aangeschreven worden over deze nieuwe regelgeving

10. Wat gebeurt er bij niet (tijdig) beslissen?

Met de regio is afgesproken om de wijziging in het regionale deel van de HVO per 1 juli 2026 in te laten gaan in alle regiogemeenten. Niet tijdig beslissen leidt tot ongelijkheid in de regionaal vastgestelde teksten van de lokale huisvestingsverordeningen. Als de wijzigingsverordening niet wordt vastgesteld blijft de huidige HVO ongewijzigd van kracht tot 1 juli 2027 of tot de datum waarop de wijzigingsverordening wordt vastgesteld.

11. Bijlage(n)

| | |
|---|--------------------|
| 1. Derde wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 (was/wordt lijst) | Corsanr. 26.006735 |
| 2. Rapport Realstats, Onderzoek particuliere huurmarkt gemeente Rijswijk (2025) | Corsanr. 26.006952 |
| 3. Zienswijze Provincie Zuid-Holland | Corsanr. 26.102279 |
| 4. Bekendmaking | Corsanr. 26.101010 |

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



RAADSBESLUIT

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 23 juni 2026
Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2026 nr.
26.100959

BESLUIT:

1. De Derde wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 23 juni 2026

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin