

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

<i>Zaaknummer:</i>	Z/25/104662
<i>Datum collegebesluit:</i>	4 november 2025
<i>Datum commissievergadering:</i>	1 december 2025
<i>Datum raadsvergadering:</i>	16 december 2025
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Tweede wijziging Huisvestingsverordening Wassenaar 2023
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder R. Bloemendaal
<i>Programma:</i>	4. Ruimtelijke Ordening
<i>Kernboodschap:</i>	Om de woningmarkt in Wassenaar te reguleren heeft het college in afstemming met de regio Haaglanden besloten om de raad voor te stellen de Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 op de volgende punten aan te passen: Het verruimen van de vergunningsplicht voor huurwoningen in het middensegment, het aanpassen van de toewijzingsregels voor woonwagendplaatsen en er wordt een tekstuele correctie doorgevoerd in de toelichting bij artikel 3.10. Deze aanpassingen geven de gemeente meer grip op de woningmarkt en dragen bij aan een evenwichtige verdeling van woonruimte.
<i>Bijlagen:</i>	1. Tweede wijziging Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 (met zichtbare wijzigingen) 2. Was-woordt lijst Tweede wijziging Huisvestingsverordening Wassenaar 2023
<i>Stukken ter inzage:</i>	Geen
<i>Indien dit vertrouwelijke stukken zijn of persoonsgegevens bevatten</i>	Geen

Beslispunten:

1. De tweede Wijziging Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 vast te stellen.
2. Het college van Wassenaar de bevoegdheid te geven nadere regels op te stellen ten aanzien van toewijzing van woonwagenaanplaatsen volgens het familiale afstammingsbeginsel.

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Tweede wijziging Huisvestingsverordening Wassenaar 2023.

Inleiding

Op 14 oktober 2025 heeft de raad de Nota Woonbeleid gemeente Wassenaar 2025 vastgesteld. De woonruimteverdeling verloopt via de Huisvestingsverordening Wassenaar 2023. Met de tweede wijziging van deze huisvestingsverordening wordt uitvoering gegeven aan de gewijzigde Huisvestingswet 2014, die per 1 januari 2024 gemeenten meer ruimte biedt voor lokaal maatwerk in het woonbeleid. Dit is mede ingegeven door de Wet betaalbare huur en de komende Wet versterking regie volkshuisvesting. Het onderwerp toeristische verhuur wordt opgenomen in de volgende lokale wijziging van de Huisvestingsverordening, gelijktijdig met de regionale wijziging in 2026.

De wijzigingen richten zich op:

1. Bescherming van het middensegment huurwoningen

Door het middensegment expliciet te reguleren binnen de verordening, wordt het aanbod van betaalbare huurwoningen voor middeninkomens behouden en vergroot. Dit draagt bij aan een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt.

2. Aanpassing toewijzingscriteria woonwagenaanplaatsen

Door het afstammingsbeginsel juridisch te verankeren, wordt recht gedaan aan de culturele identiteit van woonwagenaanwoners en wordt de toewijzing van standplaatsen transparanter en doelmatiger ingericht. Participatie door de woonwagenaanwoners is gaande over het voorstel voor toewijzing op basis van het familiale afstammingsbeginsel, dat verder wordt uitgewerkt in aanvullende regels.

3. Aanpassing toelichting artikel 3.10

Er wordt een technische correctie doorgevoerd in het regionale deel van de verordening. Bij de eerste wijziging van de *Huisvestingsverordening Wassenaar 2023* in december 2024 is de toelichting op artikel 3.10 per abuis niet aangepast. Deze wordt nu, na overleg met de regio Haaglanden, alsnog gecorrigeerd.

4. Aanpassing begrippenkader 1.1 en artikel 3.4 met betrekking tot de Klachtencommissie

Het begrip klachtencommissie is toegevoegd aan het begrippenkader. Ook is in artikel 3.4 lid 3 de tekst aangepast omtrent de klachtencommissie.

De voorgestelde wijzigingen zijn juridisch getoetst, afgestemd met de regio Haaglanden en passen binnen de kaders van de gewijzigde Huisvestingswet en het mensenrechtelijk beleid. In de bijlagen zijn de wijzigingen nader toegelicht via een was-woord-lijst en een concepttekst voor de aangepaste verordening.

Beoogd effect

Bescherming van de bestaande woningvoorraad en het versterken van woonwijken om de leefbaarheid te verbeteren. Daarnaast wordt gestreefd naar een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt voor diverse doelgroepen. De toewijzing van woonwagendplaatsen wordt transparanter en doelmatiger ingericht om rechtvaardigheid en efficiëntie te bevorderen.

Argumenten

1.1 Toetsing op inkomensgrens borgt doelgerichte toewijzing van middenhuur

Door het opnemen van een inkomensgrens in de huisvestingsverordening wordt het mogelijk om via de huisvestingsvergunning te toetsen of woningzoekenden behoren tot de doelgroep voor middenhuurwoningen, namelijk huishoudens met een middeninkomen. Deze toets voorkomt dat schaarse middenhuurwoningen worden toegewezen aan hogere inkomens, waardoor de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor middeninkomens behouden blijft. De juridische verankering van deze vergunningsplicht draagt bij aan een eerlijke en doelmatige toewijzing van woonruimte.

1.2 Regionale aansluiting is logisch, middenhuur vraagt om samenhang in beleid

De bescherming van middenhuurwoningen geldt zowel voor particuliere verhuur in Wassenaar als voor verhuur via Woonnet Haaglanden. Hiermee sluiten de regels beter aan op de regionale woningmarkt, waarin meerdere gemeenten, waaronder Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer, deze bepalingen al hebben opgenomen in hun lokale huisvestingsverordening. De woningtoewijzing wordt per verhuurder geregeld.

1.3 Meer duidelijkheid over middenhuur voor huurders en verhuurders

Verhuurders dienen bij de toewijzing van middenhuurwoningen met 186 punten volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS) rekening te houden met de maximale inkomensgrenzen voor middenhuur. Het WWS is een systeem dat de kwaliteit van een huurwoning beoordeelt op basis van objectieve criteria zoals woonoppervlakte, voorzieningen, energielabel en ligging. Het aantal punten bepaalt het huursegment van de woning; bij 186 punten valt een woning in het middensegment. De inkomensgrenzen voor een- en meerpersoonshuishoudens worden jaarlijks vastgesteld door het Rijk, zodat de woningen terechtkomen bij de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn.

1.4 De culturele identiteit van woonwagebewoners vereist passend woonbeleid

Woonwagebewoners vormen een erkende minderheid met een eigen culturele identiteit: het wonen in familieverband en het wonen in een woonwagen. De culturele identiteit van woonwagebewoners is beschermd op grond van artikel 8 Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Hun privéleven, hun familielevens en hun woning worden door dit artikel beschermd. Artikel 14 EVRM bepaalt dat zij niet gediscrimineerd mogen worden. Deze verdragsbepalingen zijn in Nederland vastgelegd in artikel 7a van de Algemene wet gelijke

behandeling. Gemeenten zijn verplicht om hun huisvestingsbeleid hierop af te stemmen, met respect voor het wonen in familieverband. In de Woonvisie 2021–2025 is een taakstelling opgenomen om minimaal negen nieuwe standplaatsen te realiseren.

1.5 De huidige toewijzingscriteria in de Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 zijn niet passend
Artikel 6.1 van de Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 sluit onvoldoende aan bij de praktijk. Voor woonwagenstandplaatsen is maatwerk nodig dat recht doet aan de culturele identiteit van woonwagenbewoners. Daarom stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast voor inschrijving en toewijzing, waarin het afstammingsbeginsel proportioneel wordt toegepast. Deze regels worden vastgelegd in de 'Nadere regels inschrijving en toewijzing woonwagenstandplaatsen gemeente Wassenaar 2025–2026'.

1.6 In de toelichting van de Huisvestingsverordening 2023 moet een tekst aangepast worden
In artikel 3.8 van de Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 is vastgelegd dat het lokaal maatwerk geldt tot het wettelijk toegestane maximum van 50%. Per abuis is het oude percentage van 25% niet verwijderd uit de toelichting bij artikel 3.10, ondanks dat de verordening zelf bij de eerste wijziging al correct was aangepast. Omdat de verordening juridisch leidend is, onder andere voor de prestatieafspraken met woningcorporaties, wordt de toelichting bij deze wijziging gecorrigeerd om verwarring te voorkomen.

2.1 Voor het opstellen van nadere regels is mandatering aan het college nodig

Omdat het toewijzen van woonwagenstandplaatsen wordt beschouwd als bemiddeling voor een bijzondere doelgroep, is het wenselijk dat het college de bevoegdheid krijgt om nadere regels op te stellen. De Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 biedt hiervoor ruimte, mits de raad mandaat verleent. Dit stelt het college in staat om, in het belang van het behoud van de culturele identiteit van woonwagenbewoners uit Wassenaar, regels vast te stellen voor inschrijving en toewijzing van standplaatsen op basis van het familiale afstammingsbeginsel.

Kanttekeningen

1.1 Het opnemen van middenhuur in de verordening beperkt de verhuurvrijheid van particuliere eigenaren

Artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) biedt ruimte voor beperkingen op het eigendomsrecht, mits deze wettelijk zijn vastgelegd en noodzakelijk zijn in het algemeen belang. Het opnemen van het middensegment in de Huisvestingsverordening kan invloed hebben op de vrijheid van particuliere verhuurders om zelfstandig te bepalen aan wie zij verhuren en tegen welke prijs. Deze beperking wordt gerechtvaardigd vanuit het belang van een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt, waarbij zorgvuldig wordt afgewogen hoe het eigendomsrecht wordt gerespecteerd binnen de kaders van het publieke belang.

1.2 De woningcorporaties hanteren al middenhuur

Door de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en de Wet maatregelen middenhuur is het voor woningbouwcorporaties eenvoudiger geworden om middenhuurwoningen te realiseren. Hoewel middenhuur formeel geen kerntaak is van woningbouwcorporaties, biedt het beleid hier inmiddels ruimte voor vanwege het tekort aan betaalbare woningen voor middeninkomens. De

Nationale prestatieafspraken uit 2022 hebben deze mogelijkheid verder verruimd, waardoor corporaties actief kunnen bijdragen aan het aanbod in het middensegment (huurprijzen tussen € 900,07 en € 1.184,82 per maand, prijspeil 2025).

1.3 Vereenvoudiging biedt ruimte voor woningbouwcorporaties buiten hun kerntaak

Voorheen moesten woningcorporaties een markttoets doorlopen om middenhuurwoningen te mogen realiseren, omdat deze woningen buiten hun kerntaak vallen en worden aangemerkt als niet-DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Met de invoering van de Wet maatregelen middenhuur is deze toets sterk vereenvoudigd. Gemeenten kunnen nu sneller beoordelen of marktpartijen bereid zijn om vergelijkbare woningen te bouwen. Als dat niet het geval is, mogen woningcorporaties zonder aanvullende belemmeringen middenhuurwoningen realiseren, waarmee het aanbod voor middeninkomens wordt vergroot.

1.4 Er zijn geen regionale regels t.a.v. de toewijzingscriteria voor woonwagendplaatsen opgesteld.

In de regio Haaglanden is het belang van regionale afstemming over het toewijzingsbeleid voor woonwagendplaatsen erkend en onderwerp van gesprek. Toch is ervoor gekozen om per gemeente een eigen wachtlijst te hanteren, wat betekent dat er nog geen regionale paragraaf is opgenomen in de Huisvestingsverordening. In de praktijk sluit deze werkwijze niet goed aan op de situatie in Wassenaar, waar al geruime tijd overleg plaatsvindt met woonwagendbewoners op beide locaties. Om duidelijkheid te bieden en recht te doen aan de lokale behoefte, stelt de gemeente nu eigen regels vast in het lokale deel van de Huisvestingsverordening.

1.5 lokale regie op toewijzing vraagt om juridische verankering

Wassenaar beschikt momenteel over 20 koopstandplaatsen en slechts één huurstandplaats, waarbij alleen over die laatste zeggenschap bestaat ten aanzien van de toewijzing. De beoogde nieuwe standplaatsen zullen worden verhuurd of via erfpacht uitgegeven, waardoor de gemeente opnieuw zeggenschap verkrijgt over de toewijzing. Dit maakt het noodzakelijk om nu een wachtlijst aan te leggen op basis van nieuwe toewijzingsregels. Bij het opstellen van deze regels dient rekening te worden gehouden met het mensenrechtelijk kader en uitspraken van het College voor de Rechten van de Mens. De huidige praktijk sluit niet aan op de bestaande Huisvestingsverordening, waardoor actualisatie en juridische verankering van het lokale beleid wenselijk is.

Uitvoering: Financiën

De wijziging van de Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 kent geen financiële gevolgen.

Uitvoering: Juridisch kader

Juridische grondslagen algemeen:

- Artikel 4 van de *Huisvestingswet 2014* geeft de wettelijke grondslag voor de vaststelling van een huisvestingsverordening.
- Artikel 6 van de *Huisvestingswet 2014* geeft de manier aan waarop burgemeester en wethouders de huisvestingsverordening afstemmen met de in de gemeente werkzame woningcorporaties en woonconsumentenorganisaties.

Middenhuur:

- Artikel 7, lid 1 van de Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk om woonruimten in het middensegment aan te wijzen als vergunningplichtig.
- In artikel 10, lid 4 van de Huisvestingswet 2015 staan de bedragen genoemd voor woningzoekenden met een middeninkomen.
- De Wet betaalbare huur (2024) maakt het mogelijk om via het woningwaarderingssysteem ook middenhuurwoningen te reguleren en toe te wijzen aan middeninkomens.
- De *Wet maatregelen middenhuur* wijzigt de Woningwet en Huisvestingswet 2014. De Wet vereenvoudigt de markttoets voor niet-DAEB investeringen en verduidelijkt dat gemeenten de Huisvestingsverordening mogen inzetten voor middenhuurtoewijzing.
- De *Woningwet* staat woningcorporaties onder voorwaarden toe middenhuurwoningen te bouwen.

Woonwagengebeleid:

- Gemeenten moeten bij het opstellen van toewijzingsregels rekening houden met het recht op gelijke behandeling op basis van de Grondwet artikel 1
- Gemeenten zijn verplicht rekening te houden met de specifieke wooncultuur van woonwagengebewoners, zoals vastgelegd in:
 - het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM),
 - de Algemene wet gelijke behandeling (Awgb),
 - en jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.
- Gemeenten zijn verplicht rekening te houden met adviezen en oordelen van het College voor de Rechten van de Mens zoals vastgelegd in de Wet College voor de rechten van de mens, art. 3, onderdelen b en c

Uitvoering: Communicatie, Bekendmaking en Inwonersparticipatie

Bij deze tweede wijziging wordt de huisvestingsverordening inclusief toelichting gepubliceerd.

Na vaststelling door de raad wordt de tweede wijziging bekendgemaakt in het elektronische gemeenteblad op officielebekendmakingen.nl en wordt de Huisvestingsverordening Wassenaar beschikbaar gesteld op www.overheid.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester