

# Derde wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023

De gemeenteraad van Rijswijk;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders xx xx 2026

Gelet op:

Artikel 229, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Gemeentewet

Artikel 4 van de Huisvestingswet 2014.

Besluit:

op 16 juni 2026 vast te stellen de volgende verordening:

de Derde wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023

## Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

### Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen

*In dit artikel wordt de definitie van 'huurprijsgrens' als volgt gewijzigd:*

Huidige tekst	Nieuwe tekst
- huurprijsgrens: de huurprijsgrens zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de Huurtoeslag; <a href="#">Artikel 2 Besluit huurprijzen woonruimte</a> ;	- huurprijsgrens: de huurprijsgrens zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van <a href="#">Wet op de huurtoeslag</a> .

*In dit artikel worden de volgende begripsomschrijvingen toegevoegd:*

	<ul style="list-style-type: none"><li>– <b>hospitaverhuur:</b> de verhuur van een onzelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door het huishouden van de eigenaar-bewoner of de hoofdhuurder wordt bewoond;</li><li>– <b>middenhuur woonruimte:</b> ‘middeldure huurwoonruimte’ zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Huisvestingswet. Voor de puntenvaststelling voor woonruimten in de gemeente wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerendezaakbelasting;</li><li>– <b>Woningdelen:</b> in gezamenlijkheid gebruiken van een woonruimte door twee of meer volwassenen die, ondanks het gebruik van één gezamenlijke huurovereenkomst of koopovereenkomst voor de woonruimte, geen duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren;</li></ul>
--	--

## Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning

### Artikel 2:1 Reikwijdte

*Onder lid 1 wordt de tekst als volgt gewijzigd:*

1. De artikelen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens.	1. De artikelen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens <b>en op middenhuur woonruimten.</b>
--	--

### Artikel 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning

*Aan dit artikel wordt het volgende lid toegevoegd:*

	6. In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor middenhuur woonruimte als het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de voor het huishouden geldende inkomensgrens zoals vermeld in artikel 10, vierde lid van de <a href="#">Huisvestingswet 2014</a>
--	--

### Artikel 2:7 Weigeringsgronden huisvestingsvergunning

In lid 2 onder g wordt de verwijzing naar artikelen 5:27 en 5:28 als volgt gewijzigd:

2. g. de aanvraag toeziet op een woonruimte aangewezen in artikel 5:27, tenzij er op grond van artikel 5:28 een vergunning is verleend of op grond van artikel 5:31 een ontheffing op het verbod van <a href="#">Artikel 41 van de Huisvestingswet 2014</a> is verleend;	2. g. de aanvraag toeziet op een woonruimte aangewezen in artikel 5:16, tenzij er op grond van artikel 5:17 een vergunning is verleend of een ontheffing op het verbod van <a href="#">artikel 41 van de Huisvestingswet 2014</a> is verleend;
--	--

## Hoofdstuk 3 Woonruimteverdeling

### Artikel 3:8 Lokaal Maatwerk

De tekst van dit artikel wordt als volgt gewijzigd:

<ol style="list-style-type: none"><li>1. Woonruimten genoemd in artikel 3.1 kunnen binnen het wettelijk maximaal toegestane percentage met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.</li><li>2. De in het eerste lid omschreven woonruimten kunnen met voorrang worden toegewezen ten behoeve van het oplossen van door burgemeester en wethouders, in afstemming met betrokken partijen, te benoemen lokale categorieën knelpunten op de woningmarkt.</li><li>3. Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder het tweede lid genoemde categorieën knelpunten, waarbij:<ol style="list-style-type: none"><li>a. de regels transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;</li><li>b. er aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën knelpunten.</li></ol></li><li>4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop aan de voorgaande leden invulling wordt gegeven en monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Woonruimten genoemd in artikel 3:1 <b>lid 1</b> kunnen binnen het wettelijk maximaal toegestane percentage met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente <b>conform artikel 14 lid 2 Huisvestingswet.</b></li><li>2. <b>Voor</b> de in het eerste lid omschreven woonruimten <b>wijst de gemeenteraad in bijlage V van deze verordening lokale categorieën van woningzoekenden aan waarvoor sprake is van schaarste en verdringing op de woningmarkt.</b></li><li>3. Burgemeester en wethouders <b>kunnen, binnen de kaders van deze verordening en de door de raad vastgestelde categorieën, nadere regels stellen voor de toepassing van lokaal maatwerk bij de toewijzing van woonruimte, waarbij de regels transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden.</b></li><li>4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop aan de voorgaande leden invulling wordt gegeven en monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing.</li></ol>
--	---

## Hoofdstuk 5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

### Artikel 5:2 Vergunningplicht onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

*In lid 1 sub b en d wordt de tekst als volgt gewijzigd en lid 2 nieuw toegevoegd:*

<p>De in artikel 5.1 genoemde woonruimten mogen niet zonder vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken of onttrokken worden gehouden.</li><li>b. anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd.</li><li>c. van zelfstandige in onzelfstandige wooneenheden worden omgezet of omgezet worden gehouden;</li><li>d. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten.</li></ul>	<p><b>1.</b> De in artikel 5.1 genoemde woonruimten mogen niet zonder vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>a.</b> anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken of onttrokken worden gehouden;</li><li><b>b.</b> anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden <b>samengevoegd of samengevoegd worden gehouden;</b></li><li><b>c.</b> van zelfstandige in onzelfstandige wooneenheden worden omgezet of omgezet worden gehouden;</li><li><b>d.</b> worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten <b>of in die verbouwde staat worden gehouden.</b></li></ul>
---	---

### Artikel 5:2a Vrijstelling van de vergunningsplicht

*Het volgende artikel wordt toegevoegd:*

	<p><b>1.</b> De vergunningsplicht zoals genoemd in artikel 5:2 is niet van toepassing op het geheel of gedeeltelijk omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten in de volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>a.</b> Inwoning of hospitaoverhuur: indien de eigenaar of de huurder van de zelfstandige woonruimte daarin zijn hoofdverblijf heeft en behoudt (de hoofdbewoner), en maximaal aan één ander persoon onzelfstandige woonruimte in gebruik wordt gegeven;</li><li><b>b.</b> Woningdelen: indien de zelfstandige woonruimte wordt bewoond door maximaal twee personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen;</li></ul>
--	--

**Artikel 5:7 Weigeringsgronden onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming**  
*Lid 1 sub e wordt toegevoegd en de nummering wordt aangepast; In lid 1 sub f vindt een tekstuele correctie plaats bij het woord 'verlenen':*

<p>1. Een vergunning als bedoeld in artikel 5.2 kan worden geweigerd als:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager;</li><li>b. het belang van de aanvrager niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;</li><li>c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;</li><li>d. na woningvorming de bewoners niet beschikken over minimaal 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per persoon volgens het <a href="#">Externe link:artikel 7.18 van Bouwbesluit 2012</a>. Dit om overbewoning te voorkomen.</li><li>d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlengen van de vergunning.</li></ul>	<p>1. Een vergunning als bedoeld in artikel 5.2 kan worden geweigerd als:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager;</li><li>b. het belang van de aanvrager niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;</li><li>c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;</li><li>d. na woningvorming de bewoners niet beschikken over minimaal 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per persoon volgens het <a href="#">Externe link:artikel 7.18 van Bouwbesluit 2012</a>. Dit om overbewoning te voorkomen.</li><li>e. <b>er niet wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals vastgesteld in de <a href="#">Beleidsregels wijzigen samenstelling woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023</a> of diens rechtsopvolgers, met betrekking tot</b><ul style="list-style-type: none"><li>1° - leefbaarheid;</li><li>2° - kwaliteit van de woonruimte;</li><li>3° - goed verhuurderschap;</li></ul></li><li>f. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het <b>verlenen</b> van de vergunning.</li></ul>
--	---

## Algemene toelichting

### Lokaal maatwerk

*In de tekst van deze alinea wordt het percentage van '25%' vervangen door '50%'.*

### Lokale schaarste

*Aan deze paragraaf wordt de volgende tekst toegevoegd:*

	<p><b>Schaarste middenhuurwoningen</b> De woningvoorraad 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).</p> <p>Het merendeel van de middenhuurwoningen wordt 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.<sup>1</sup> Dit betekent dat slechts 5% van alle woningen in Rijswijk momenteel verhuurd worden in het middenhuursegment.</p> <p>Daarnaast zien we dat de huurprijzen binnen het particuliere verhuursegment afgelopen 5 jaar gemiddeld ruim 50% zijn gestegen (van gemiddeld 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 uitgepand. Hierdoor is het aantal woningen binnen deze categorie afgenomen, terwijl de vraag blijft toenemen. Deze marktwerking zorgt binnen de particuliere verhuursector voor</p>
--	---

	<p>verder stijgende prijzen in vrijwel elke huurprijs- en woningcategorie. Ondanks de Wet betaalbare huur worden veel particuliere huurwoningen nog te duur aangeboden en verhuurd.</p> <p>We kunnen stellen dat de schaarste in het middenhuursegment verder toeneemt.</p>
--	---

## Artikelsgewijze toelichting

### Artikel 1:1

*De volgende toelichting wordt toegevoegd:*

	<p>- huurprijsgrens</p> <p>Artikel 13, eerste lid, onder a van de <u>Wet op de huurtoeslag</u> verwijst naar de maximale huurgrens waarvoor huurtoeslag toegekend wordt. Deze huurprijsgrens wordt ook wel sociale of DAEB-huurgrens of lage middenhuurgrens genoemd.</p>
--	---

### Artikel 2:1, eerste lid

*De tekst wordt als volgt gewijzigd:*

<p>In het eerste lid, overeenkomstig de <u>Huisvestingswet 2014</u> is de reikwijdte van hoofdstuk 2 beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens (liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning).</p>	<p>In het eerste lid, overeenkomstig de <u>Huisvestingswet 2014</u> is de reikwijdte van hoofdstuk 2 beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens <b>voor een sociale huurwoning, aangevuld met middenhuur woningen.</b></p>
---	--

### Artikel 2:3

*De tekst wordt als volgt aangevuld:*

<p>In dit artikel staat omschreven wie in deze verordening, conform artikel 10 van de Huisvestingswet 2014, behoort tot de categorieën woningzoekenden die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met een huurprijs tot de huurprijsgrens.</p>	<p>In dit artikel staat omschreven wie in deze verordening, conform artikel 10 van de Huisvestingswet 2014, behoort tot de categorieën woningzoekenden die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met een huurprijs tot de huurprijsgrens <b>voor sociale huurwoningen en voor middenhuur woonruimten.</b></p>
---	---

## Artikel 5:2a

*De volgende tekst wordt toegevoegd:*

	<p><b>Artikel 5:2a</b> Dit artikel regelt wanneer voor het omzetten van een woning naar onzelfstandige woonruimten geen omzettingsvergunning nodig is. De gemeente Rijswijk wil hiermee kleinschalige vormen van woningdelen stimuleren om zo de huidige woningvoorraad beter te benutten. Bij inwoning (hospitaverhuur) is er geen vergunning nodig als de hoofdbewoner zelf in de woning diens hoofdverblijf heeft en aan maximaal één ander persoon een woonruimte (slaapkamer) in de woning in gebruik geeft. Deze vorm van inwoning heeft nauwelijks impact op de leefbaarheid. Bij woningdelen is geen vergunning vereist als het gaat om het bewonen van een woning door maximaal twee personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen (zoals twee vrienden). Bij drie of meer personen vervalt deze vrijstelling en is een omzettingsvergunning verplicht om de balans in de wijk te bewaken.</p>
--	--

*Bijlage V wordt nieuw toegevoegd:*

## **BIJLAGE V: Aangewezen categorieën van woonruimte**

	<b>Categorie woonruimte (gelabelde woonruimte)</b>	<b>Passendheidsdoelgroep</b>
1	MIVA-woning: Woonruimte geschikt voor de huisvesting van woningzoekenden met een beperking	Mensen met een beperking
2	Rolstoeltoegankelijke woning: Woonruimte geschikt voor de huisvesting van rolstoelgebonden woningzoekenden	Mensen die rolstoelgebonden zijn
3	Seniorenwoning: Woonruimte geschikt voor de huisvesting van senioren	Senioren
4	Grote woning: Woonruimte geschikt voor de huisvesting van (grote) gezinnen	(Grote) gezinnen
5	Jongerenwoning: Woonruimte geschikt voor de huisvesting van jongeren (<27 jaar)	Jongeren (<27 jaar)
6	Jongerenwoning: Woonruimte geschikt voor de huisvesting van jongeren (<21 jaar)	Jongeren (<21 jaar)
7	Woningdelen: Woonruimte geschikt voor woningdelers	Starters

### **Toelichting algemeen:**

Artikel 11 van de Huisvestingwet 2014 stelt dat de gemeenteraad categorieën woonruimten kan aanwijzen die in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voorrang wordt gegeven aan een aangewezen categorie woningzoekenden (passendheidsdoelgroep). De passendheidsdoelgroep bepaalt dus wie – gezien inkomen, huishoudtype en wettelijke kaders – in aanmerking komt voor de betreffende categorie sociale huurwoning.

Woonruimten waar passendheidscriteria voor gelden worden ook vaak “gelabelde” woningen genoemd. De in de tabel genoemde categorieën woonruimten kunnen in het regionale woningaanbodmodel worden gelabeld voor de aangewezen passendheidsdoelgroep. Hierdoor kunnen alleen huishoudens uit deze doelgroep reageren op deze woning en/of hebben zij voorrang bij de toewijzing van de woning. Als de woning 13 weken vruchteloos is aangeboden, dan kan de woning ook aan andere huishoudens aangeboden worden.

Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat passendheidscriteria niet hetzelfde werken als toewijzingscriteria (artikel 2.3 en 2.6). Aan toewijzingscriteria moet iedereen voldoen.

Een woonruimte kan niet worden betrokken zonder aan de toewijzingscriteria te voldoen. Passendheidscriteria regelen dus voorrang en toewijzingscriteria de toelating tot de ingebruikname van een woonruimte.

Ten aanzien van deze categorieën woonruimten kunnen burgermeester en wethouders nadere regels opstellen, waarmee voorrang wordt geboden aan huishoudens binnen de passendheidsdoelgroep die een sociale of economische binding hebben met de gemeente of de regio.

*Toelichting tabel:*

1. MIVA-woningen (Minder Valide Woningen) hebben vaak op maat gemaakt aanpassingen in de woning. Om deze reden is maatwerk vereist om een nieuwe huurder voor de woning te vinden. De toewijzing vindt daarom plaats via directe bemiddeling via de gemeente op basis van een indicatiestelling (WMO-loket).
2. Rolstoeltoegankelijke woningen zijn woningen die geschikt zijn voor personen die afhankelijk zijn van een rolstoel. Personen met een door de gemeente Rijswijk afgegeven Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning krijgen voorrang op rolstoel woningen. (artikel 2.6 lid 3)
3. Woonruimte geschikt voor senioren zijn toegankelijke (nultreden)woningen. Deze woningen zijn veelal gelegen binnen een seniorencomplex, waar ook voorzieningen voor ontmoeten en/of zorglevering aanwezig zijn. Onder senioren wordt verstaan: 1 of 2-persoonshuishoudens vanaf de leeftijd van 55 jaar zonder inwonende kinderen.
4. Woonruimte groter dan 80m<sup>2</sup> wordt geschikt geacht voor huishoudens van minimaal 3 personen. Artikel 2.6 van deze verordening stelt dat deze huishoudens voorrang krijgen bij het verstrekken van de huisvestingsvergunning. Woonruimte met minimaal 5 kamers en groter dan 80m<sup>2</sup> zijn zeer schaars binnen het sociale huursegment en worden daarom met voorrang toegewezen aan huishoudens met minimaal 4 kinderen.
5. Woonruimte voor jongeren gaat om kleine woningen met 1 (studio) of 2 kamers. Ook woningen die voor 'woningdelen' beschikbaar worden gesteld kunnen tot deze categorie behoren als de beoogde doelgroep jongeren zijn.
6. Woonruimte voor jongeren tot 21 jaar gaat om kleine woningen van 1 kamer (studio's) of 2 kamers of woonruimte binnen een 'woningdelen' concept. Het gaat hierbij specifiek om woonruimte met een huurprijs beneden de kwaliteitskortingsgrens, zodat deze jongeren huurtoeslag kunnen aanvragen.
7. Woonruimte geschikt voor woningdelers gaat om zelfstandige woningen die specifiek beschikbaar worden gesteld voor huishoudens die gezamenlijk een woning wensen te delen, maar geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Deze woningen zijn vooral bedoeld voor starters (binnen alle leeftijdscategorieën).