

**Beleidsthema**

Volkshuisvesting

De Raad

Doel raadsinformatiebrief

Informeren door college

Betreft Ontwerp 3e wijziging Huisvestingsverordening
Rijswijk 2023

Datum

1. Inleiding

Op 1 juli 2023 is de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 (hierna: HVO of verordening) in werking getreden. Deze heeft een looptijd van 4 jaar 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 herzien.

De verordening is opgebouwd uit een regionaal deel, dat toeziet op de woonruimteverdeling (woningtoewijzing), en een lokaal deel, dat toeziet op het beheer van de woningvoorraad. Regionaal is afgesproken om wijzigingen in het regionale deel van de verordening gelijktijdig door te voeren in alle gemeenten. De inhoud van het regionale deel (hoofdstukken 2,3,4 en 6) is afgestemd met de regiogemeenten en is in alle gemeenten gelijk. Omdat we een ongedeelde woningmarktregio (Haaglanden) zijn, bevorderen we op deze wijze de doorstroming binnen de regio. Binnen het regionale deel is het mogelijk om optioneel te kiezen voor bepaalde modules, zoals het invoeren van een huisvestingsvergunningsplicht voor middenhuurwoningen en/of betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

Het voorliggende ontwerp voorziet in de derde wijziging van de Huisvestingsverordening, met een beoogde inwerkingtreding per 1 juli 2026. Dit betreft zowel een technische wijziging als de invoering van de nieuwe 'module middenhuur' in het regionale deel en ook een wijziging in het lokale deel van de verordening.

2. Kern informatie

In regionaal verband is een voorstel opgemaakt voor een noodzakelijke wijziging in het regionale deel van de Huisvestingsverordening. Dit betreft de aanpassing van Artikel 3:8 (Lokaal Maatwerk), waarbij de mandaatbevoegdheid niet goed belegd was en nu wordt gecorrigeerd in lijn met de Huisvestingswet. In november 2025 heeft de Bestuurlijke Tafel Wonen ingestemd met dit voorstel en is afgesproken dat alle regiogemeenten deze wijziging, na instemming van uw raad, per 1 juli 2026 in de verordening doorvoeren.

Met het voorliggende ontwerp stelt het college voor om nu ook gebruik te maken van de mogelijkheid die de Huisvestingswet biedt om het toepassingsbereik van de verordening uit te breiden met een vergunningsplicht voor middenhuurwoningen. Hiermee geeft het college invulling aan de wens van uw raad om te onderzoeken of de 'module middenhuur' ingevoerd kan worden. Daarnaast is het voorstel om een beleidswijziging door te voeren in het lokale deel van de verordening met betrekking tot de vergunningsplicht voor hospitaverhuur en woningdelen, waarmee we aansluiten bij de nieuwe basisregeling van het Omgevingsplan.

De voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingsverordening zijn uitgewerkt in een was-woordt lijst: Ontwerp 3e wijziging Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 (bijlage 1).

3. Argumenten

3.1 Module middenhuur

De woningvoorraad in Rijswijk kenmerkt zich, naast een groot tekort aan sociale huurwoningen, door een steeds verder oplopend tekort aan middenhuurwoningen. Cijfers laten zien dat het aanbod in dit segment uiterst marginaal is: slechts 5% van de totale Rijswijkse woningvoorraad valt binnen het middenhuursegment. Hiervan bevindt het overgrote deel zich in de particuliere sector, aangezien het aandeel bij woningcorporaties met circa 250 woningen (2,5% van hun bezit) en een jaarlijkse mutatie van slechts 15 woningen nagenoeg verwaarloosbaar is.

De particuliere huursector biedt evenmin een oplossing voor de bestaande tekorten. Hoewel dit segment van oudsher de meeste middenhuurwoningen levert, staat het aanbod onder zware druk. Door de invoering van de Wet betaalbare huur en aangescherpte fiscale wetgeving kiezen beleggers er steeds vaker voor om woningen uit te ponden (te verkopen). Deze krimp van de huurvoorraad, gecombineerd met een gemiddelde huurprijsstijging van ruim 50% in de afgelopen vijf jaar, heeft de toegankelijkheid ernstig verslechterd. Ondanks de huidige regulering zet de opwaartse druk op de huurprijzen door en worden woningen vaak boven de middenhuurgrenzen aangeboden. Dit resulteert in een verdere uitdunning van het beschikbare aanbod in dit segment.

De doelgroep voor middenhuur raakt hierdoor klem tussen een afnemend aanbod en toenemende concurrentie van woningzoekenden met hogere inkomens. Om te voorkomen dat zij uit Rijswijk worden verdrongen, is regulering via deze verordening essentieel.

We kunnen stellen dat de schaarste in het middenhuursegment verder toeneemt. Met het instrument huisvestingsvergunning, zoals dat nu wordt voorgesteld in de voorliggende wijziging van de verordening, kan de gemeente meer sturen op een eerlijke verdeling van deze schaarse woningen.

3.2 Correctie mandaatbevoegheid in artikel 3:8

De wijziging van artikel 3:8 verduidelijkt de taakverdeling tussen de raad en het college, waarbij de gemeenteraad de kaders bepaalt. Dit betekent dat de raad beslist welke doelgroepen en woningcategorieën voorrang krijgen (nu vastgelegd in bijlage V). 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.

Het college is vervolgens verantwoordelijk voor de uitvoering en de verdere uitwerking van het maatwerk voor woningzoekenden met een lokale binding (de voorrangregels woonruimteverdeling onder Lokaal maatwerk). Hiermee voldoet de werkwijze aan de nieuwe Huisvestingswet.

Voorrangsregels onder Lokaal Maatwerk

Binnen de kaders van dit artikel actualiseert het college de huidige voorrangsregels voor Lokaal Maatwerk. De focus ligt hierbij op het stimuleren van lokale doorstroming. Door bewoners te helpen verhuizen naar een woning die beter past bij hun huidige levensfase, komen er weer woningen vrij voor andere woningzoekenden. Daarnaast voegen we een specifieke regel toe die de positie van Rijswijkse jongeren verbetert. Door hen voorrang te geven op jongeren van buiten de gemeente, bieden we onze eigen starters een betere kans op een stabiele start in hun vertrouwde omgeving. Hiermee geeft het college invulling aan de wens van uw raad zoals vastgelegd in de motie 'Rijswijkse jongeren voorrang bij sociale huurwoning'.

3.3 Geen vergunningsplicht bij inwoning en hospitaerverhuur

De gemeente Rijswijk wil hiermee kleinschalige vormen van woningdelen stimuleren om zo de huidige woningvoorraad beter te benutten.

Met de voorgestelde vrijstelling voor kleinschalig woningdelen en hospitaerverhuur sluit de gemeente aan bij de brede wens om de woningvoorraad efficiënter te benutten zonder onnodige

regeldruk. Praktijkervaringen van de afgelopen jaren en de inzet van de Pandbrigade laten zien dat deze kleinschalige woonvormen goed samengaan met de leefbaarheid in de wijk. Doordat deze vrijstelling inmiddels al is verankerd in het Omgevingsplan (januari 2026), trekken we dit nu gelijk in de Huisvestingsverordening; hiermee herstellen we de eenduidigheid in het beleid en ontstaat er voor zowel inwoners als handhavers één helder toetsingskader.

4. Gevolgen en/of vervolgtraject

Het concept wijzigingsvoorstel is op 3 februari jl. door het college vastgesteld en wordt daarna ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. Na de ter inzagelegging worden de inspraakreacties verwerkt. De definitieve versie van de Huisvestingsverordening wordt in de raad van 16 juni 2026 ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Nieuwe Huisvestingsverordening

De huidige huisvestingsverordening loopt af per 1 juli 2027. Op dit moment wordt in regionaal verband al gewerkt aan de nieuwe huisvestingsverordening. De nieuwe wet Versterking regie op de volkshuisvesting zal een grote invloed hebben op de regels over woonruimteverdeling en urgentie categorieën in het bijzonder. Daarnaast wordt door de Sociale Verhuurders Haaglanden gewerkt aan een alternatieve route voor urgent woningzoekenden, waarbij zogenaamde 'spoedzoekers' onder andere voorwaarden een grotere slaagkans kunnen krijgen op een woning. Uw raad wordt tijdig op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen op dit gebied.

Themasessie "de werking van de huisvestingsverordening"

Op 23 april a.s. organiseert het college een themasessie voor uw raad over de werking van de huisvestingsverordening. Tijdens deze bijeenkomst leggen we uit hoe de verordening bijdraagt aan een eerlijke verdeling van schaarse woningen in de regio en het behoudt van een betaalbare woningvoorraad. Ook bespreken we hoe de verordening helpt om onze lokale woondoelen te bereiken en staan we stil bij wat de voorgestelde wijzigingen precies betekenen. De nieuwe raad ontvangt te zijner tijd een uitnodiging hiervoor.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):

- Ontwerp 3^e wijziging Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 – Corsanr. 26.006738