



Vragen DENK-PGenR voorafgaand forum samenleving 12-05-2026

RIB 26 012 Ontwerp 3e wijziging Huisvestingsverordening 2023

0. Welk toetsingsinkomen wordt er gehanteerd om te beoordelen of een aanvrager van een huisvestingsvergunning voor een middenhuurwoning wel of niet voldoet aan het maximum inkomen voor middenhuur?

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 inkomensgrenzen zijn door de overheid vastgesteld en gelden vanaf 1 januari 2026.

1. Welke verschillen zijn er in de werkwijze voor het beoordelen van het maximum inkomen voor een middenhuurwoning ten opzichte van het beoordelen van het maximum inkomen voor een sociale huurwoning?

Er zit **geen verschil** in het beoordelingsproces.

2. Vanaf welke datum zal de eis voor een huisvestingsvergunning bij een middenhuurwoning in de praktijk gaan gelden?

Per 1 juli 2026, mits de raad op 16 juni instemt met het voorstel.

3. Welke effecten verwacht het college dat de invoering van deze vergunningsplicht zal hebben op het aanbod en de huurprijzen van middenhuurwoningen in Rijswijk?

Effect op het aanbod: De komende jaren zal het aanbod nieuwbouw middenhuurwoningen flink stijgen. De vergunningplicht is een effectief instrument om deze nieuwe middenhuurwoningen duurzaam te behouden voor de doelgroep. De doelgroep voor de middenhuur is gedefinieerd in het Rijswijkse Omgevingplan (op basis van inkomen); de huisvestingsvergunningplicht is het uitvoeringsinstrument om hier op te kunnen sturen. Met de huisvestingsvergunning kan de gemeente de toewijzing daadwerkelijk toetsen, handhaven en borgen dat deze schaarse woningen bij mutatie ook op de lange termijn beschikbaar blijven voor de Rijswijkse middeninkomens.

Te veel regels kunnen het voor verhuurders minder aantrekkelijk maken om middenhuurwoningen te verhuren. Door de procedure eenvoudig te houden (o.a.

Commentaar [AS1]: dit zou ik anders formuleren. Iets als 'een krachtig instrument' oid?

door digitalisatie van het aanvraagproces), verhuurders goed te informeren en de maatregel regelmatig te evalueren, kan de gemeente deze nadelen beperken.

Effect op de huurprijzen De vergunning reguleert de toewijzing, niet de huurprijs. De *Wet betaalbare huur* bepaalt wat de maximale huurprijs mag zijn van een woning en zorgt voor meer prijszekerheid in het middensegment.

4. Hoe borgt het college dat de eis voor een huisvestingsvergunning niet zal zorgen voor extra wachttijd en leegstand (gezien het feit dat de beoogd huurder moet wachten tot de vergunning binnen is)?

Verantwoordelijkheid verhuurder: Verhuurders voeren vooraf zelf de inkomenscheck uit. Omdat de criteria helder zijn, zou de vergunningaanvraag na ondertekening van het contract slechts een administratieve formaliteit moeten zijn.

Efficiënte doorlooptijd: De aanvraag vindt plaats in de periode tussen de woningaanbod of contractondertekening en de feitelijke sleuteloverdracht. De gemeente streeft naar een korte behandeltermijn, zodat de vergunning binnen is voordat de huurder de woning betreft. Om het proces te versnellen hebben we het recent mogelijk gemaakt om de huisvestingsvergunning digitaal aan te vragen.

Geen onnodige leegstand: Door dit parallelle proces hoeft de woning niet onnodig leeg te staan. De juridische eis dat er een vergunning moet zijn voor de ingebruikname borgt de rechtmatigheid zonder de doorstroming te belemmeren.

5. Hoe gaat het college de plicht voor een huisvestingsvergunning bij middenhuurwoningen handhaven?

Passieve handhaving: Op korte termijn wordt aangesloten bij de huidige werkwijze in de sociale huur. Dit betekent een passieve vorm van handhaving waarbij controle primair plaatsvindt op basis van meldingen, signalen van onrechtmatige bewoning of steekproeven. De benodigde inzet voor toezicht op de particuliere markt wordt de komende periode nader bepaald om de effectiviteit van de regeling te borgen.

Sancties: Bij overtreding, zoals verhuur zonder geldige vergunning, kan het college bestuursrechtelijke maatregelen treffen, waaronder een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete.

6. Welke rol ziet het college voor zichzelf om het aanbod van middenhuurwoningen in Rijswijk voor woningzoekenden beter en makkelijker vindbaar te maken?

Lokale informatievoorziening: Het college onderzoekt de mogelijkheid om [via de gemeentelijke website](#) woningzoekenden actiever te informeren over het woningaanbod op de verhuurplatforms van grote (institutionele) verhuurders in Rijswijk, met name bij de oplevering van nieuwbouwprojecten. Hiermee sluiten we aan bij de informatie die we al verstrekken over de grotere nieuwbouwprojecten binnen onze gemeente.

Commentaar [AS2]: We doen dit nu bijv. al via projectwebsites, van Bogaard stadscentrum bijv. Misschien dat nog vermelden?

Commentaar [KS3R2]: Toegevoegd aan de alinea.

Regionale ontsluiting: Er is regionaal onderzocht of ook het particuliere aanbod via Woonnet Haaglanden aangeboden kan worden. Hoewel dit de transparantie zou vergroten, is dit momenteel technisch en organisatorisch nog niet mogelijk.

7. Hoe krijgt de voorrang van Rijswijkse jongeren voor woningen ten opzichte van jongeren buiten Rijswijk vorm?

De sociale huurwoningen die gelabeld zijn als ‘jongerenwoning’ worden aangeboden via Woonnet Haaglanden (het gaat hierbij alleen om sociale huurwoningen van woningcorporaties). Als Rijswijkse jongeren reageren op zo’n jongerenwoning in Rijswijk, dan krijgen zij voorrang op jongeren uit een andere gemeente. Onder de Rijswijkse jongeren geldt dan nog wel een rangorde op basis van woon-inschrijfduur.

(Meer toelichting hierop hebben wij gegeven in de RIB ‘afdoening motie 473 - Rijswijkse jongeren voorrang bij sociale huurwoning’).

8. Vanaf wanneer zal de voorrang voor Rijswijkse jongeren gelden?

Deze geldt reeds per 1 april 2026.