



Den Haag

Nota Woningvoorraad 2025

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Kansen en randvoorwaarden	7
3. Kamerbewoning	11
4. Hospitaverhuur	19
5. Toeristische verhuur van woonruimte	23
6. Woningonttrekking	26
7. Woningvorming (bouwkundig splitsen)	29
8. Kadastraal splitsen	34
9. Samenvoegen van woningen	37
10. Opkoopbescherming van bestaande woningen	39
11. Impact en uitvoering	42
12. Financiële consequenties	47
Bijlage Overzicht externe participatie	51

1. Inleiding



Er is een groot tekort aan woningen in Den Haag. Iedereen kent wel iemand die op zoek is naar woonruimte. Van een betaalbare koop- of huurwoning voor als je nog bij je ouders op zolder woont tot een passend gelijkvloers appartement als je steeds minder makkelijk de trap op komt. De afgelopen jaren werd het steeds lastiger om een passende woning te vinden. En de vraag naar woningen neemt naar verwachting de komende jaren alleen maar verder toe.

Om de woningnood tegen te gaan heeft de gemeente in de recent vastgestelde Woonvisie Den Haag 2040 (RIS14509184) opgenomen om per jaar 4.000 woningen toe te voegen. Hiervoor heeft de gemeente in de drie grote verdichtingsgebieden (Binckhorst, Central Innovation District en Zuidwest) een ambitieus nieuwbouwprogramma. Ook zoekt de gemeente naar manieren om in de bestaande wijken te verdichten, bijvoorbeeld via optoppen. De vraag naar woningen groeit echter zo sterk en zo snel dat deze niet alléén kan worden opgevangen met nieuwbouw. De Woonvisie Den Haag 2040 geeft dan ook aan dat de gemeente meer ruimte wil zoeken in de bestaande stad. Dit kan onder andere door de woningvoorraad beter te benutten. Met name via het vaker toestaan van bouwkundig splitsen, kamerbewoning en hospitaoverhuur.

Een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad zorgt niet alleen voor meer woningen. Het kan ook leiden tot een kwalitatief betere voorraad. Veel woningen zijn gebouwd in perioden waarin grote huishoudens en (dus) grote huizen gangbaar waren¹. Nu huishoudens in samenstelling veranderen en steeds kleiner worden, past

de behoefte van mensen niet altijd bij de huizen die er staan. Daarnaast is het vanuit de bestaande woningvoorraad makkelijker om betaalbare woningen te realiseren. De verbouwde woningen zijn immers kleiner of worden gedeeld. Hierdoor worden zij automatisch goedkoper. Ook worden woningen bij verbouw vaak verduurzaamd. Daarnaast zijn er sociale voordelen. Als ouderen binnen hun eigen wijk door kunnen stromen blijven zij in het eigen netwerk. Buren kunnen elkaar blijven helpen en samen een oogje in het zeil houden. Ook kan het zorgen voor meer draagvlak voor voorzieningen, zeker in wijken waar het aantal inwoners door vergrijzing terugloopt.

Daar staat tegenover dat meer woningen op hetzelfde oppervlak een grote druk legt op de huidige bewoners, de voorzieningen, de omgeving en de leefbaarheid. Verruiming moet dan ook verantwoord gebeuren. We zoeken naar een gebalanceerde aanpak waarmee we én ruimte maken voor het groeiend aantal Hagenaars én zorgen dat iedereen prettig met en naast elkaar kan wonen. Met deze nota leggen we de regels voor het gebruik van de Haagse woningvoorraad opnieuw vast. Zo zorgen we dat onze voorraad past bij wat nodig is in deze tijd.

Proces

De nota is opgesteld aan de hand van een zorgvuldig proces. Er is verschillende keren gesproken met zowel marktpartijen, bewoners en woningzoekenden als de uitvoerende afdelingen binnen de gemeente. Een overzicht van alle betrokken partijen en gevoerde gesprekken staat in de bijlage. Het proces bestond uit de volgende vier stappen:

1. Evaluatie

Er heeft een evaluatie van het huidige beleid plaatsgevonden. De analyse is uitgevoerd met behulp van data aangeleverd door de gemeente; CBS microdata over kamerbewoning en gegevens van het kadaster over transacties op de koopwoningmarkt. Daarnaast zijn interviews afgenomen met relevante afdelingen (Vergunningen en Toezicht, Haagse Pandbrigade, etc.) en lokale partijen op de woningmarkt. We nemen de resultaten uit de evaluatie mee bij het vormen van het nieuwe beleid.

2. Onderbouwing en uitwerking

Aan de hand van de kaders uit de Woonvisie Den Haag 2040 hebben we de belangrijkste uitgangspunten voor de nota opgesteld. Deze hebben we intern met verschillende afdelingen besproken aan de hand van *pressure cooker* sessies. Daarnaast hebben we met marktpartijen (bouwers en ontwikkelaars) gesproken over kansrijke woningen die zij zouden splitsen of omzetten naar kamerbewoning mocht er versoepeling plaatsvinden. Op basis van deze verschillende sessies hebben we scenario's uitgewerkt om de impact te toetsen.

3. Toetsing, verrijking en consultatie

Met behulp van de scenario's is een eerste versie van de nota opgesteld. Deze is zowel intern als extern besproken met bijvoorbeeld corporaties, maar ook met bewoners en woningzoekenden tijdens een stadsgesprek. Daarnaast is er een werkbespreking geweest met raadsleden van de commissie Ruimte.

4. Afronding en vaststelling

Met alle input uit stappen 1 t/m 3 is deze nota vervolgens opgesteld.

Leeswijzer

Met het vaststellen van de Woonvisie Den Haag 2040: Wonen in een stad in Balans (RIS14509184) is het algemene woonbeleid op de Haagse woningmarkt vastgesteld. Deze Nota Woningvoorraad Den Haag 2025 is een nadere uitwerking van de visie en heeft betrekking op de bestaande woningvoorraad. Het betreft een actualisatie van de Nota voorraadbeleid 2021 (RIS11257367) en vervangt deze vastgestelde nota.

Zoals omschreven in de Woonvisie Den Haag 2040 is de druk op de Haagse woningmarkt de afgelopen jaren nog verder toegenomen. Om de druk op de nieuwbouw te verlichten en de opgaven beter te spreiden over de stad wil de gemeente de huidige woningvoorraad beter benutten. Het beleid voor woningvorming (bouwkundig splitsen) en omzettingen (kamerbewoning) is met de vorige nota (RIS11257367) en bijbehorende wijziging van de Huisvestingsverordening flink aangescherpt. In de voorliggende nota zal inhoudelijk worden ingegaan op de noodzaak tot het nemen van specifieke maatregelen gericht op de bestaande Haagse woningvoorraad op het gebied van kamerbewoning, toeristische verhuur, bouwkundig splitsen, woningonttrekking, het opkopen van betaalbare koopwoningen ten behoeve van verhuur (opkoopbescherming) en andere onderwerpen. Aan de voorliggende nota liggen verschillende onderzoeken ten grondslag met betrekking tot de druk op de woningmarkt, de leefbaarheid in de wijken en evaluaties van bestaande maatregelen zoals op het gebied van kamerbewoning.

De Nota Woningvoorraad bevat geen regels over de verdeling van woonruimten. Net zoals dat het niet gaat over het toewijzen van woonruimten in de bestaande woningvoorraad. Deze nota gaat dus niet over de huisvestingsvergunning of andere maatregelen die op de verdeling toezien. Alle maatregelen die voortvloeien uit de Nota Woningvoorraad Den Haag 2025 zijn verwerkt in de Huisvestingsverordening (Formeel: Tweede wijziging Huisvestingsverordening Den Haag 2023). De voorliggende nota bestaat uit acht hoofdstukken. In elk hoofdstuk wordt de rol en functie van het beleid beschreven, geplaatst in de maatschappelijke context van Den Haag, met een toelichting op de beleidskeuzes.

In de hierop volgende hoofdstukken gaan we eerst in op de kansen en dilemma's van het beter benutten van de woningvoorraad (hoofdstuk 2). Hoofdstuk drie gaat inhoudelijk in op omzettingsvergunningen voor kamerbewoning. Het vierde hoofdstuk gaat over hospita-verhuur, een vorm van kamerbewoning waarvoor onder voorwaarden geen vergunning nodig is. Het vijfde hoofdstuk ziet toe op toeristische verhuur en de verschillende vormen waarin deze kunnen plaatsvinden. In het zesde hoofdstuk gaan we in op woningonttrekking en hoe dit zich verhoudt tot de verschillende vormen van toeristische verhuur. Woningvorming (bouwkundig splitsen) wordt in het zevende hoofdstuk nader toegelicht. Daarna worden kadastraal splitsen en samenvoegen in hoofdstuk acht en negen kort behandeld. In hoofdstuk tien wordt ingegaan op de opkoopbescherming. Hoofdstuk elf ziet toe op de handhaving en monitoring van al deze onderwerpen. Tot slot worden in hoofdstuk twaalf de financiële consequenties toegelicht. Om meer ruimte te creëren in de bestaande woningvoorraad, zet de gemeente ook in op optoppen. De gemeente beschrijft

dit niet in deze Nota Woningvoorraad maar werkt dit uit in een aparte aanpak.

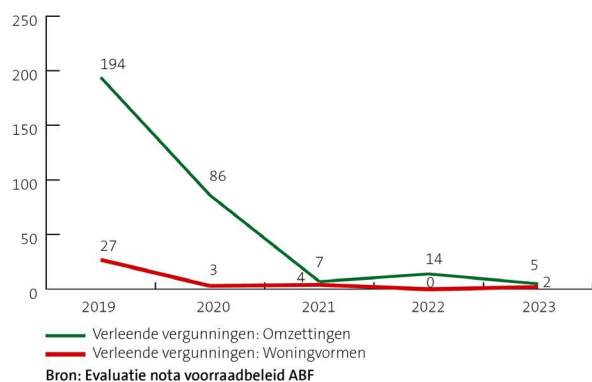
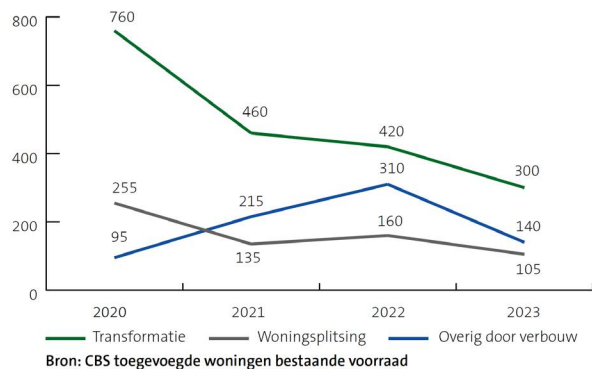
De gemeente voert momenteel naar aanleiding van de Nachtvisie (RIS319421) een onderzoek uit naar mogelijkheden om wonen en uitgaan in de uitgaanskernen beter met elkaar te combineren. De resultaten hiervan worden in Q4 2025 verwacht. De raad zal over deze resultaten geïnformeerd worden.

Waarom een nieuwe Nota Woningvoorraad?

Om de bestaande wijken te ontzien van de toenemende druk op de woningmarkt, besloot de gemeente in 2019 om het bouwkundig splitsen in de stad te beperken. En om bij de laatste herziening in 2021 de algehele woningvoorraad strakker te reguleren. Het beleid gaf te weinig grip op ongewenste groei binnen bestaande wijken. Dit speelde met name in kwetsbare wijken die niet op verdere groei waren gebouwd. Als gevolg daarvan kon er in een substantieel deel van de wijken van Den Haag niet bouwkundig gesplitst worden en konden woningen niet worden omgezet naar kamerbewoning.

Als we kijken naar figuur 1 zien we dat het aanscherpen van het beleid effect heeft gehad. Tussen 2017 en 2022 werden er gemiddeld 1.300 woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd vanuit de bestaande voorraad.

In 2023 waren dit er 545. Deze terugloop komt deels door het aanscherpen van beleid, maar ook door een terugloop in het aantal transformaties. Zo werd het bijvoorbeeld moeilijker om kantoren te transformeren naar woningen. Het aantal verleende vergunningen voor woningvorming (bouwkundig splitsen) en omzettingen (kamerbewoning) daalde nog harder. Dit ging van ongeveer 220 per jaar (gecombineerd) in 2019 naar 7 in 2023 (gecombineerd).



Figuur 1: Toegevoegde woningen vanuit de bestaande voorraad en verleende vergunningen bouwkundig splitsen en kamerbewoning per jaar

Sinds 2021 is er veel veranderd. Het aantal bewoners van de stad blijft groeien met ongeveer 5.000 mensen per jaar². Maar als we kijken naar opleveringen dan zien we dat de bouwproductie van de afgelopen jaren nog te laag ligt om in de groeiende vraag te voorzien.

Om de beoogde woningbouw aantallen jaarlijks te kunnen realiseren is het, zeker in de context van de Haagse bouwopgave, noodzakelijk dat de planvoorraad voldoende van omvang is en zelfs overmaat heeft (rekening houdende met planuitval en vertragingen). Het grootste deel van de te bouwen woningen komt de komende decennia terecht in drie lopende gebiedsontwikkelingen: het Central Innovation District (CID), de Binckhorst en Zuidwest. Daarnaast wordt ingezet op kleinschalige verdichting in de bestaande stad. Verder stuurt het Rijk steeds sterker op het toevoegen van woningen vanuit de bestaande bouw.

In het licht van het bovenstaande is in de Woonvisie Den Haag 2040 besloten het woningvoorraadbeleid te onderzoeken en waar mogelijk te verruimen rondom woningvorming (bouwkundig splitsen), omzettingen (kamerbewoning) en hospitaverhuur. Dit heeft erin geresulteerd in dat we op korte termijn woonruimte kunnen realiseren en zorgt ervoor dat we de gestelde doelen uit de Woonvisie Den Haag 2040 ook daadwerkelijk kunnen behalen.

Deze Nota Woningvoorraad beschrijft de regels voor de komende jaren van het woningvoorraadbeleid. Denk aan woningvorming (bouwkundig splitsen), omzettingen (kamerbewoning) en hospitaverhuur.

Maar ook andere onderdelen van de Nota Woningvoorraad, zoals regels rondom toeristische verhuur, woningonttrekking, kadastraal splitsen, samenvoegen van woningen en de opkoopbescherming. De uiteindelijke wijzigingen in beleid worden doorgevoerd in de Huisvestingsverordening of andere beleidsregels.

2. Kansen en randvoorwaarden



Het beter benutten van de woningvoorraad biedt kansen voor Den Haag, maar roept ook dilemma's op. Dit hoofdstuk beschrijft de kansen en formuleert randvoorwaarden voor het verruimen van het voorraadbeleid.

Kansen

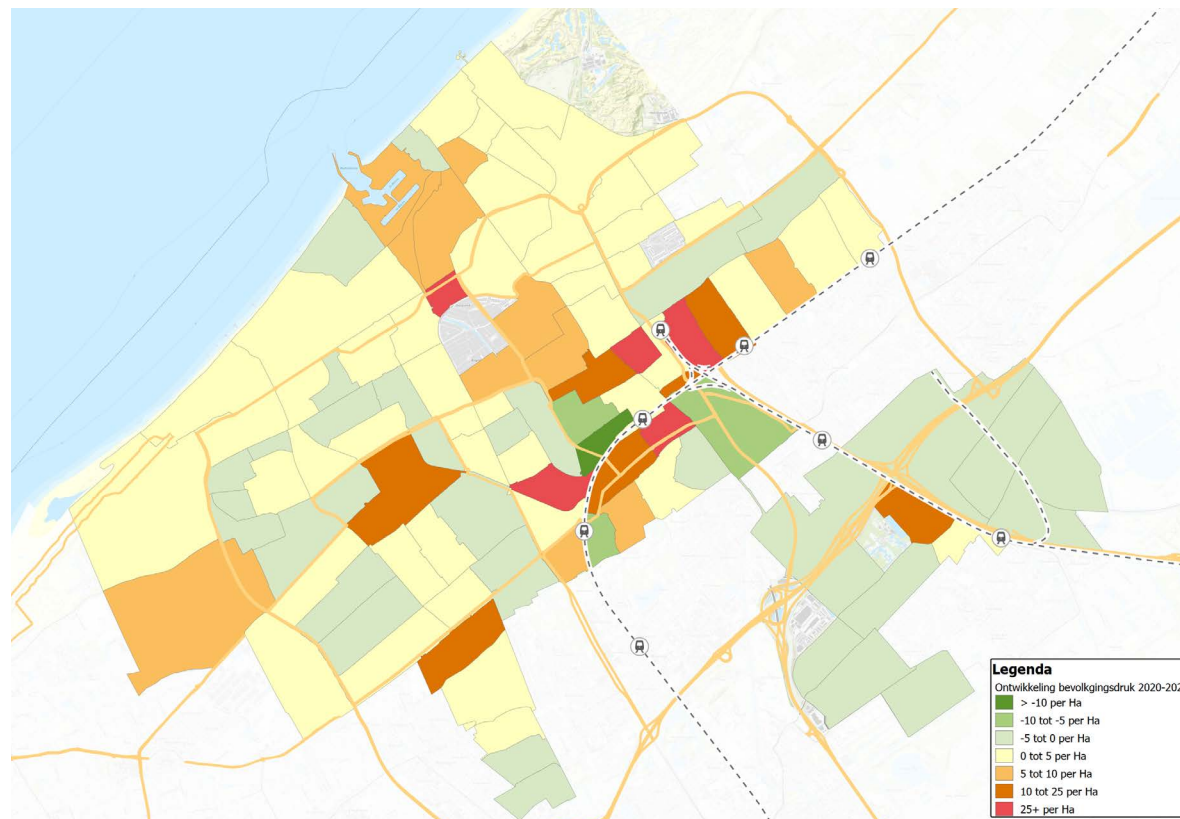
Het verruimen van het voorraadbeleid biedt veel voordelen/kansen bij het oplossen van verschillende opgaven.

Kans 1: Het toevoegen van zelfstandige en onzelfstandige woonruimten in de stad

Het verruimen van het woningvoorraadbeleid biedt de kans om beter aan de vraag naar woningen te voldoen. Momenteel zijn er al grote woningtekorten. In de toekomst worden deze groter omdat de bevolking tot 2040 met zo'n 5.000 mensen per jaar groeit³. Naast behoefte aan zelfstandige woonruimten, is er ook behoefte aan onzelfstandige (studenten)woonruimten. Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad biedt kansen om meer mensen een plek te bieden.

Kans 2: Krimp in delen van de stad tegengaan.

Den Haag groeit, maar niet overal. In de gebieden waar veel woningen gebouwd zijn, zien we een toename van de bevolking. Maar dit gebeurde slechts in enkele gebieden. In grote delen van Den Haag werden juist weinig woningen toegevoegd en zien we dat de bevolkingsdruk per m² de afgelopen vier jaar (2020-2024) afnam (groene vlakken) of ongeveer gelijk bleef (gele vlakken). Met het doorzetten van de vergrijzing zal het aantal wijken met een afnemende bevolkingsdruk groeien. Dit zet het voorzieningenniveau in deze wijken onder druk. Er wonen immers minder mensen in het gebied. Hierdoor neemt het draagvlak voor bepaalde



Figuur 2: Ontwikkeling bevolkingsdruk per m² 2020-2024

voorzieningen af. Het toestaan van woningvorming (bouwkundig splitsen), omzetten (kamerbewoning) en hospitaverhuur op meer plekken in de stad kan helpen de groei gelijkmatiger over de stad te verdelen en het draagvlak voor voorzieningen op pijl te houden.

Kans 3: Doorstroom op gang krijgen binnen de wijk

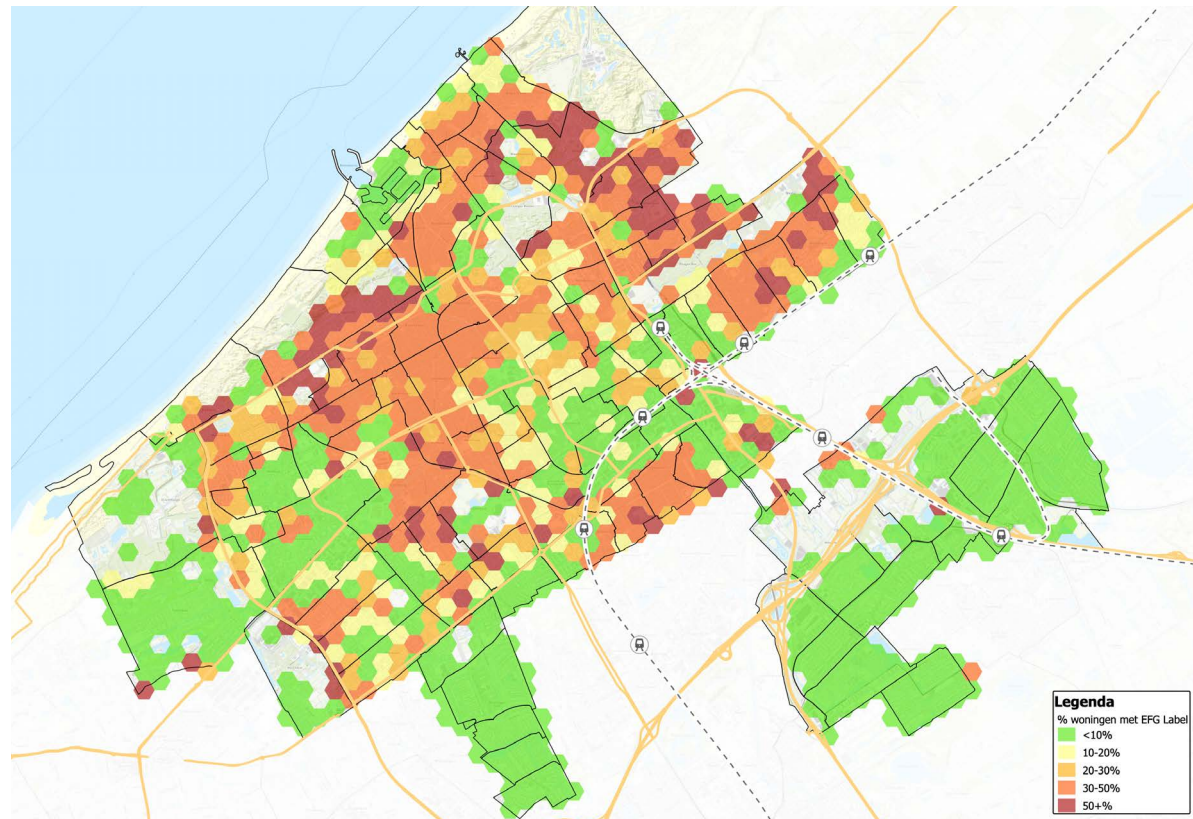
Het aantal senioren in de stad groeit snel. Tot en met 2030 neemt het aantal senioren (65+) met ongeveer 22% toe⁴.

Het aantal 75+ers groeit nog harder (de zogenaamde dubbele vergrijzing). Tot 2040 is er behoefte aan ongeveer 20.000 woningen⁵ die geschikt zijn voor ouderen. Ouderen willen vaak gelijkvloers wonen en het liefst in de eigen buurt of omgeving. Dit vraagt een divers aanbod in alle wijken. Via nieuwbouw is het moeilijk in alle wijken meer diversiteit aan te brengen. Er zijn onvoldoende plannen om de opgave per wijk in te vullen. Door met name woningvorming (bouwkundig splitsen) vaker toe te staan creëert de gemeente meer ruimte voor senioren

om binnen de wijk een geschikte woning te vinden. Een bijkomend voordeel van het creëren van meer ruimte voor senioren is dat door verhuizing van senioren lange verhuistreinen op gang komen, waardoor niet alleen de senior geholpen is, maar ook 2-4 andere huishoudens die een stap kunnen maken. Onderzoek, dat is uitgevoerd als onderdeel van de Woonvisie Den Haag 2040, laat ook zien dat betaalbare woningen leiden tot veel verhuizingen binnen de stad, voornamelijk in het koopsegment. Bouwkundig splitsen is een ideale manier om betaalbare (koop)woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Ook dit zal naar waarschijnlijkheid leiden tot verhuistrentjes die meerdere huishoudens aan een geschikte(re) woning helpen. Bouwkundig splitsen en hospitaverhuur kan ook helpen bij het vergroten van bestaanszekerheid van mensen. De gemeente ziet dat sommige ouderen in Den Haag groot wonen, maar eigenlijk geen liquide middelen hebben om prettig te kunnen leven of zelfs financiële problemen hebben. Het verkleinen en/of verhuren van delen van de eigen woning, kan deze financiële ruimte creëren. Daarnaast kunnen kamerbewoning en hospitaverhuur eenzaamheid tegengaan.

Kans 4: Verduurzamen van de woningvoorraad

In Den Haag staan veel woningen met een E, F of G label (zie kaart). Ook zijn er nog veel woningen met loden leidingen, schimmel-problematiek of andere gebreken. Door een woning te splitsen of kamerbewoning toe te staan ontstaat een natuurlijk moment om verbeteringen in de woning uit te voeren. Dit kan de gemeente helpen bij het realiseren van de doelen om 10.000 woningen met een E, F of G label per jaar te verduurzamen.



Figuur 3: % woningen met een EFG-label

Kans 5: Huisvesting van aandachtsgroepen spreiden over de stad

Er zijn verschillende mensen met een zorg of ondersteuningsvraag, die zoeken naar passende huisvesting. Denk aan mensen met een verstandelijke beperking of mensen die uitstromen uit een intramurale instelling naar een reguliere woning. Deze groepen komen vaak niet aan bod op de woningmarkt. Voor veel van deze mensen is een kleinere woning in een buurt nabij voorzieningen

de meest geschikte plek. Vanuit de nieuwbouw zijn deze woningen moeilijk te creëren vanuit het oogpunt van kosten en locatie. Kamerbewoning en in mindere mate woningvorming (bouwkundig splitsen) kunnen hier oplossingen bieden. Door kamerbewoning op meer plekken toe te staan kunnen mensen vaker uitstromen uit een instelling (mensen die uitstromen uit intramurale voorzieningen hebben wel in sommige gevallen begeleiding nodig). Mogelijk heeft dit als bijkomend effect

dat wachtlijsten bij zorgorganisaties (bijvoorbeeld in de GGZ) zullen afnemen. Ook kunnen aandachtsgroepen beter worden verspreid over de stad. Dit is door de raad als uitgangspunt opgenomen in het Doorbraakplan (RIS310115).

Randvoorwaarden

Het loslaten van restricties kan impact hebben. Met name in de wijken waar regels worden versoepeld. Maar ook door een mogelijke groei van het aantal aanvragen/vergunningen die behandeld moeten worden. Om ervoor te zorgen dat een verruiming van beleid effectief en gedragen is, zijn onderstaande randvoorwaarden belangrijk.

Randvoorwaarde 1: Kwantiteit

Doel van het beter benutten van de woningvoorraad is om zo sneller woonruimte te kunnen realiseren. Onder de huidige regels lukt dit niet. Als we de regels versoepelen moet de versoepeling van een dusdanige aard zijn dat dit op termijn leidt tot meer woonplekken. Zowel door kamerbewoning, hospitaverhuur als door woningvorming (bouwkundig splitsen). Dit betekent dat we de voorwaarden moeten creëren die bouwers en eigenaren in staat stellen deze woonruimte te creëren. Versoepeling in een wijk met woningen die niet goed bouwkundig te splitsen zijn zal immers leiden tot een beperkt aantal daadwerkelijk nieuwgevormde woningen.

Randvoorwaarde 2: Kwaliteit

Naast het toevoegen van voldoende woningen willen we ook dat nieuwe woningen (en kamers) in de bestaande woningvoorraad een goede ruimtelijke inpassing hebben. En dat zij betaalbaar en aantrekkelijk zijn voor huidige en toekomstige bewoners. Hier heeft de gemeente niet

altijd grip op. Dit kan komen omdat dat niet mogelijk is, of omdat dat niet wenselijk is met het oog op duidelijke regelgeving die de realisatie van nieuwe woningen nietodeloos vertraagt. We werken daarom binnen de kaders van de Omgevingsvisie en de Woonvisie Den Haag 2040. Indien nodig benutten we ons instrumentarium waar we kunnen om te sturen op de gewenste kwaliteit.

Randvoorwaarde 3: Leefbaarheid en de druk op voorzieningen

Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad kan alleen als het toevoegen van extra woonruimten niet leidt tot een te hoge druk op voorzieningen, parkeren evenals de leefbaarheid. Welke criteria hanteren we en hoe komen we tot een goede afweging? Hierbij houden we rekening met het type woonruimte die we in de bestaande voorraad willen creëren. Bij kamerbewoning is de parkeerdruk minder belangrijk dan bij woningvorming (bouwkundig splitsen). Mensen die op kamers wonen hebben vaak geen auto. Deze afwegingen zijn van belang om de goede balans te vinden tussen de verschillende belangen van de woningzoekenden en de huidige bewoners.

Randvoorwaarde 4: Uitvoerbaarheid

Elke regel moet geïnterpreteerd, uitgevoerd en gehandhaafd worden. Het feit dat we een regel theoretisch kunnen hanteren, betekent niet direct dat dit ook de beste weg is voor de gemeente en onze inwoners. Het beleid moet eenvoudig en goed uitlegbaar zijn aan de bewoner, evenals uitvoerbaar en handhaafbaar voor de gemeente. Hierbij gaan we gebiedsgericht te werk. Dit doen we in principe op wijkniveau. Zo ontstaat voldoende ruimte om gebiedsgericht te sturen.

3. Kamerbewoning



Kamerbewoning betreft het omzetten van een zelfstandige woning naar meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers), waarbij per kamer een huishouden komt te wonen, waardoor de gehele woning wordt gebruikt door meerdere huishoudens. In Den Haag is hiervoor een omzettingsvergunning nodig. Een woning wordt onzelfstandig gebruikt op het moment dat één of meerdere voorzieningen zoals toilet, badkamer en keuken door de kamerbewoners gedeeld worden.

Via omzetting naar kamerbewoning kan binnen de bestaande woonruimtevoorraad voorzien worden in de woonruimtebehoefte van kleine huishoudens met een laag inkomen. Om kamerbewoning in een woning mogelijk te maken, is zelden een ingrijpende verbouwing nodig waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Dit betekent dat een woning, die met een omzettingsvergunning in gebruik is voor kamerbewoning, in de toekomst ook relatief eenvoudig weer als een zelfstandige woning kan worden gebruikt.

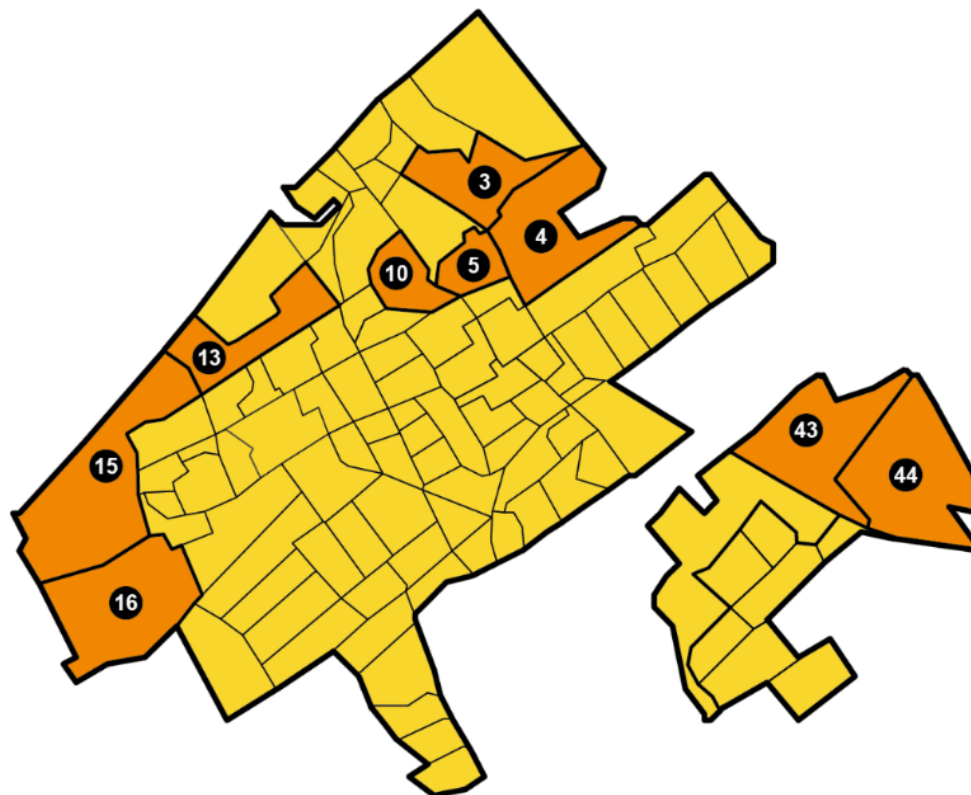
Juridische context

Het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers) kan op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet vergunningplichtig worden gesteld in de huisvestingsverordening. De gemeente Den Haag kent al jaren een dergelijke vergunningplicht. Aan de vergunning kunnen voorwaarden en voorschriften worden gesteld en overtreding van de vergunningplicht of de voorwaarden en voorschriften kan worden gesanctioneerd (gehandhaafd) met een last onder dwangsom en/of boete.

Maatschappelijke context

De Nota voorraadbeleid uit 2021 beperkte de mogelijkheden voor het verkrijgen van een omzettingsvergunning voor kamerbewoning sterk. Momenteel is het omzetten van een woning naar kamerbewoning enkel in de oranje aangegeven gebieden toegestaan (zie figuur 4). De totale omvang van de legale kamerbewoning groeide daardoor nauwelijks. Dit betekent overigens niet dat geheel geen nieuwe kamers gecreëerd worden. We zien dat woningen

onvergund ("illegaal") nog altijd worden omgezet in kamers⁶. Dit heeft als nadeel dat er weinig zicht is op de plaatsen waar nieuwe kamers gecreëerd worden. Gezien de hoge druk op de woningvoorraad is in de recent vastgestelde Woonvisie Den Haag 2040 besloten om te onderzoeken onder welke voorwaarden op meer plekken kamerbewoning toegestaan kan worden⁷. Kamerbewoning voorziet in de behoefte van specifieke doelgroepen. Als één van de meest betaalbare vormen



Figuur 4: Wijken waarin kamerbewoning is toegestaan onder de Nota voorraadbeleid 2021

van huisvesting moet onzelfstandige woonruimte een van de belangrijke schakels vormen bij het huisvesten van verschillende aandachtsgroepen. Denk aan mensen die betaalbare huisvesting nodig hebben omdat hun inkomen niet toereikend is. Dit kan bijvoorbeeld gaan om mensen die geen (of pas na lang wachten) toegang hebben tot een sociale huurwoning of (internationale) studenten. Maar ook over mensen die uitstromen uit bijvoorbeeld een GGZ-instelling of de jeugdzorg met verblijf voor wie samenwonen met andere mensen een belangrijke stap is richting volledige zelfstandigheid. Vaak lopen juist de organisaties die deze mensen helpen aan tegen de huidige regels. Het vaker verlenen van omzettingsvergunningen buiten de nu toegestane gebieden vraagt tegelijkertijd om het aanbrengen van balans.

Belangrijkste bevindingen uit de evaluatie van het huidige beleid

In 2024 is een evaluatie uitgevoerd naar de effecten van de vorige nota op kamerbewoning. De belangrijkste conclusies waren:

- Het aantal verleende omzettingsvergunningen is sinds 2021 sterk gedaald vanwege strengere regelgeving, waardoor legale kamerbewoning nauwelijks is toegenomen.
- In ongeveer de helft van de wijken ligt het percentage kamerbewoning boven of nabij 5% (het huidige maximum percentage voor kamerbewoning per wijk).
- Alhoewel het aantal verleende omzettingsvergunningen laag is, betekent dit niet dat er geen nieuwe kamers bij komen. Tussen 2022 en 2024 nam het aantal kamerbewoners toe tot ongeveer 11%. Dit kwam deels door de instroom van Oekraïense ontheemden die vaak in gastgezinnen wonen⁸.

- Het aantal woningen met kamerbewoning van 3 of meer mensen nam toe van 11.870 in 2021 naar 13.230 in 2023 (ook ongeveer 11%). Een deel van deze woningen is waarschijnlijk onvergund omgezet.
- Wijken met een gemiddeld lage WOZ-waarde zijn het meest gunstig voor kamerbewoning. Daar kunnen geschikte woningen voor kamerbewoning (grotere woningen met meerdere slaapkamers) relatief goedkoop worden aangekocht en omgezet (dit wordt inmiddels door de huidige opkoopbescherming wel beperkt).
- Het percentage kamerbewoning is het hoogst in de wijken Groente- en Fruitmarkt, Transvaalkwartier, Rustenburg Oostbroek, Laakkwartier en Spoorwijk. Dit zijn ook de wijken met relatief lage WOZ-waarden.
- In wijken met veel kamerbewoning staat de leefbaarheid bovenmatig vaak onder druk (correlatie). Er is geen bewijs dat dit direct wordt veroorzaakt door kamerbewoning (causaliteit). Wel kan kamerbewoning op microniveau voor overlast zorgen. Met name in de aangrenzende panden.
- Ook hebben kamerbewoners vaak een laag of onbekend inkomen; 29% heeft inkomen in het eerste kwintiel (laagste 20% van inkomens), 26% heeft een onbekend inkomen.
- Met de toenemende druk op de woningmarkt zal de vraag naar onzelfstandige woonruimte als meest betaalbare optie naar verwachting blijven toenemen.

Voorwaarden op wijkniveau

De onderstaande criteria zijn opgesteld om te toetsen wanneer een omzettingsvergunning vereist is én of een omzettingsvergunning binnen een wijk in Den Haag wel of niet kan worden verleend. Deze voorwaarden gaan in zodra de nieuwe Huisvestingsverordening is vastgesteld.

Het gaat om de volgende 4 criteria:

1. Een omzettingsvergunning is verplicht voor kamerbewoning vanaf drie personen.

Door het verplichten van vergunningen heeft de gemeente meer grip op kamerbewoning in alle wijken van de stad. Met een vergunning kan capaciteitsbeleid gevoerd worden waardoor de omvang in bedwang kan worden gehouden. Daarnaast kunnen woningen waar vergunde kamerbewoning plaatsvindt, beter gecontroleerd worden. In vergunde kamerbewoning komen minder overtredingen voor. Dit komt doordat de gemeente de locatie kent en periodieke controles kan uitvoeren. Dit komt de leefbaarheid ten goede. Bij het ontbreken van een vergunning, kan de gemeente ook handhavend optreden. Voor kamerbewoning door twee personen wordt een vergunning niet verplicht gesteld, omdat de ervaren overlast over het algemeen niet voortkomt uit dit type kamerbewoning. Daarnaast is bij twee mensen lastig vast te stellen of dit een stel is, of dat er sprake is van kamerbewoning. Met deze regel zetten we het beleid van de vorige nota voort.

2. Alleen in wijken waarin de score van de Leefbaarometer⁹ goed tot uitstekend is in de laatste twee metingen, worden omzettingsvergunningen verleend.

In de Woonvisie Den Haag 2040 is opgenomen dat we bij het verruimen van het beleid de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat willen ontzien. In de vorige nota lag het accent bij het toestaan van kamerbewoning daarnaast op het beschermen van de betaalbare koopvoorraad. Om deze reden werden de wijken met een gemiddelde WOZ-waarde onder de NHG-grens ontzien. Op dit moment wordt het opkopen van goed-

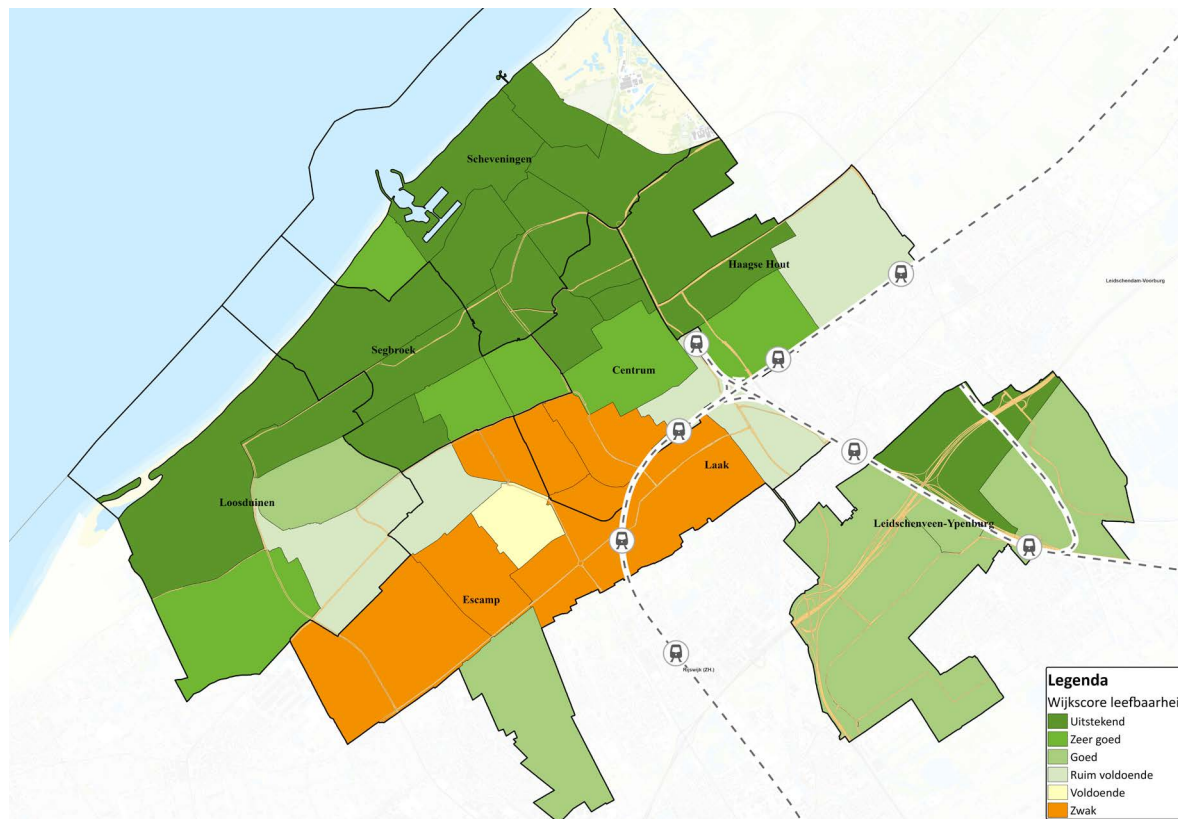
kope woningen door beleggers voorkomen door de Opkoopbescherming.

Deze maatregel houdt in dat woningen met een WOZ-waarde lager dan de NHG-grens (€450.000) niet mogen worden opgekocht om te verhuren. Het criterium rond de gemiddelde WOZ-waarde als voorwaarde voor het uitgeven van nieuwe omzettingsvergunningen laten we daarom varen.

Daarentegen nemen we de algehele leefbaarheid van de wijk als uitgangspunt. Dit doen we aan de hand van de Leefbaarometer. Dit instrument van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geeft een indicatie van de leefbaarheid in een wijk met behulp van een groot aantal kenmerken. We kiezen specifiek voor de Leefbaarometer omdat deze al sinds 2002 voor heel Nederland wordt uitgevoerd. Het is daarom een stabiel meetinstrument met langjarige informatie over de algehele leefbaarheid van wijken en buurten die in heel Nederland wordt toegepast. Ook komt in de meting een aantal indicatoren samen die specifiek van belang zijn voor deze nota. Dit zijn:

- Kwaliteit van de woningvoorraad
- Fysieke leefomgeving
- (Druk) op Voorzieningen
- Sociale samenhang (cohesie)
- Overlast en onveiligheid

Bij het meewegen van leefbaarheid willen we de wijken waar de leefbaarheidsproblematiek de afgelopen jaren verminderd is, ontzien. Daarom werken we alleen mee aan omzettingsvergunningen voor kamerbewoning in wijken die in de laatste twee (2) Leefbaarometer



Figuur 5: Leefbaarheid naar wijk gemeente Den Haag

Bron: Leefbaarometer 2024

metingen goed tot uitstekend scoorden. Dit betekent niet dat in al deze wijken het omzetten van bestaande woningen naar kamerbewoning zonder restricties/ zonder enige voorwaarde mogelijk wordt. De wijken moeten ook aan de andere voorwaarden voldoen die in dit hoofdstuk beschreven staan. Dit betekent wel dat als bij de volgende meting¹⁰ de score onder de grens van goed zakt (ruim voldoende of lager), de gemeente geen omzettingsvergunningen meer zal afgeven in deze wijk.

Zo ontzien we de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, of waar deze onder druk dreigt te komen.

3. In wijken waar het percentage van vergunde kamerbewoning, inclusief een inschatting van de niet vergunde kamerbewoning door drie of meer personen, 10% of minder bedraagt, worden omzettingsvergunningen verstrekt.

We bieden graag ruimte aan kamerbewoning waar de leefbaarheid het toestaat. Maar we willen het echter

ook behoedzaam doen. Veel van deze wijken ontlelen hun kracht juist aan een gevarieerde woningvoorraad met een mix van bewoners. Door alleen omzettingsvergunningen te verstrekken in wijken die 10% of minder kamerbewoning kennen, creëren we ruimte voor meer gebruik van de bestaande woningvoorraad daar waar het kan, maar beschermen we ook de wijken waar al veel kamerbewoning is. Deze maatregel zorgt ervoor dat kamerbewoning zich niet concentreert in bepaalde gebieden van Den Haag, maar evenwichtig verspreid wordt. In de huidige Huisvestingsverordening van Den Haag is 5% het maximum. Dit leidt er in de regel toe dat in wijken waar het wellicht wenselijk is, kamerbewoning alsnog niet mogelijk is¹¹. Veel wijken zitten immers al bijna op 5% of daarboven. De gemeente herijkt elk jaar met CBS microdata hoeveel vergunningen nog kunnen worden uitgegeven totdat het normpercentage wordt bereikt. Zodra dit aantal vergunningen is bereikt, wordt er dat jaar geen nieuwe kamerbewoning in die wijk meer toegestaan.

4. Er worden omzettingsvergunningen verleend tot een maximum is bereikt van 33,3% van het aantal woningen in een pand¹² of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen. Indien er sprake is van een afwijkende indeling, dan wordt een individueel passende afweging gemaakt.

Een belangrijk uitgangspunt bij het verruimen van het beleid is dat negatieve effecten op de leefbaarheid zo veel mogelijk voorkomen worden. Een maximum per pand voorkomt dat er in één gebouw of rij woningen een groot deel van deze woningen wordt omgezet. Hierbij hanteren we de definitie van pand van het kadaster¹³.

Het kan namelijk zijn dat in een wijk specifieke gebouwen erg geschikt zijn voor kamerbewoning waardoor, ondanks dat de wijk onder de 10% blijft qua totale kamerbewoning, er toch op micro-niveau veel kamerbewoning plaatsvindt in één klein gebied. Deze clustering kan soms wel risico's voor de leefbaarheid met zich meebrengen. Het zogenaamde 'pand'-quotum voorkomt dit en is een flankerende maatregel om de risico's van de leefbaarheid te mitigeren met het vrijgeven van extra vergunningsruimte. Dit hanteren we als volgt:

- a. Bij minimaal drie zelfstandige woonruimten per verdieping geldt dat een maximum van 33,3% van het totaal aantal woningen per verdieping een omzettingsvergunning kan hebben;
- b. Bij minder dan drie zelfstandige woonruimten per verdieping geldt dat een maximum van 33,3% van het totaal aantal woningen per pand een omzettingsvergunning kan hebben; en,
- c. Bij minder dan drie woningen per pand geldt dat er maximaal sprake kan zijn van één woning met een omzettingsvergunning.
- d. In situaties waar onderdeel a, b of c geen toepassing vindt, omdat sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingssystematiek, interne indeling of plattegrond, wordt door burgemeester en wethouders een individuele afweging gemaakt.
- e. In een rij van aaneengesloten éengezinswoningen¹⁴ geldt een maximum van 33,3% van het totaal aantal aaneengesloten woningen in een rij.

De aanvraag wordt beoordeeld op het aantal vergunde en actieve vergunningen in het gebied.

Waar staan we kamerbewoning toe?

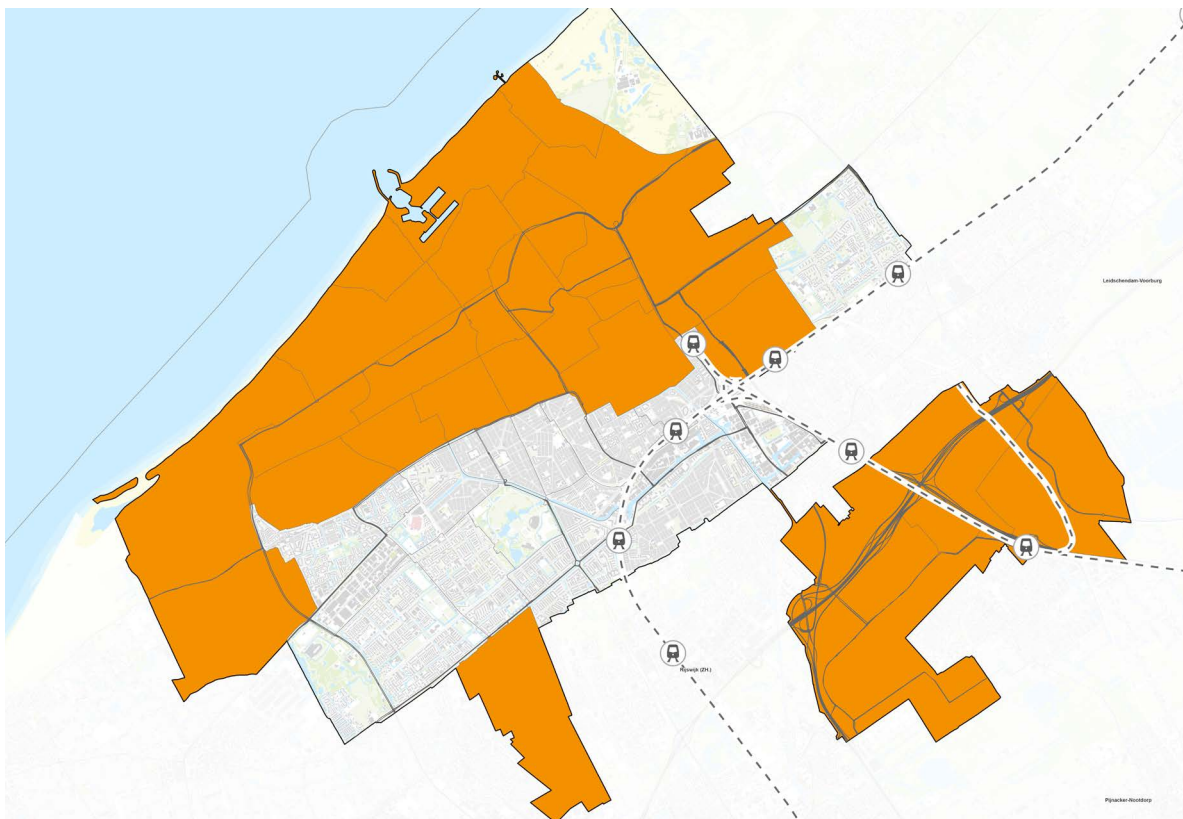
Op basis van de bovenstaande criteria worden aanvragen voor omzettingsvergunningen naar kamerbewoning behandeld in figuur 6 op pagina 16 en toegekend als zij aan alle criteria voldoen. Hiermee sturen we op kwaliteit en handhaafbaarheid.

Let op: Figuur 6 geeft aan waar omzettingsvergunningen mogelijk zijn op basis van de situatie op 1 januari 2025 na invoering van de nota. Op basis van de bovenstaande criteria kan de ruimtelijke situatie wijzigen. Aan figuur 6 kunnen geen rechten worden ontleend bij een mogelijke aanvraag voor een vergunning.

Voorwaarden op woningniveau

Los van een evaluatie op wijk- en buurtniveau wordt er ook gekeken naar de voorwaarden waaronder kamerbewoning is toegestaan. Omdat er bij kamerbewoning sprake is van een verandering van gebruik (van zelfstandige woning naar meerdere onzelfstandige woonruimten), is er sprake van een nieuwe gebruiksbestemming van de woning. Voor dit nieuwe gebruik is de omzettingsvergunning verplicht. De omzettingsvergunning staat het onzelfstandige gebruik in een zelfstandige woning toe, mits er aan een aantal voorwaarden en normen wordt voldaan.

De normen worden noodzakelijk geacht om de mogelijke negatieve effecten van kamerbewoning op de leefbaarheid voor bewoners van de woning en de daarnaast gelegen woningen te minimaliseren. De gemeente stelt bij de aanvraag van een omzettingsvergunning voor kamerbewoning de volgende eisen op woningniveau:



Figuur 6: Gebieden waar na invoering van de nota kamerbewoning wordt toegestaan, aangegeven in oranje (op basis van de huidige situatie)

1. Na omzetting van de zelfstandige woonruimte hebben de onzelfstandige woonruimtes een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² per bewoner, conform de normen van NEN 2580. Het gebruiksoppervlakte is het oppervlakte van de te verhuren kamer plus de ruimtes voor gezamenlijk gebruik. Zoals de keuken, het toilet en de badkamer.

De voorwaarde is erop gericht om te voorkomen dat er niet genoeg ruimte is voor verschillende huishoudens

in één woning. Dit is een bestaande regel in de huidige Huisvestingsverordening Den Haag 2023.

2. Voor omzettingsvergunningen voor kamerbewoning geldt een maximum van 8 bewoners waar alleen bij uitzondering van kan worden afgeweken op basis van een individuele afweging.

We stellen een maximum aan het aantal personen per woning die onzelfstandig wordt gebruikt, om mogelijke

overlast te voorkomen. Bij kamerbewoning wordt vanaf negen (9) personen of meer geen vergunning afgegeven, behoudens uitzonderingen. Elke woning heeft immers eigen kenmerken en elk huishouden heeft zijn eigen leefstijl en ritme, wat verschilt van een situatie waarin één gezamenlijk huishouden duurzaam samenleeft. Dit verschil wordt vooral duidelijk bij grootschalige kamerbewoning.

3. Vanaf 5 personen zijn er extra regels voor geluidsisolatie. De geluidsoverdracht tussen de woonruimte en de omliggende woonruimten heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB, bij onzelfstandig gebruik van de woonruimte door vijf of meer personen.

Om geluidsoverlast voor omliggende woningen te voorkomen, stellen we eisen op het gebied van geluid voor panden die worden gebruikt voor kamerbewoning vanaf 5 bewoners. Zoals hierboven beschreven is er bij kamerbewoning sprake van meer huishoudens die vaak meer geluid veroorzaken dan één huishouden. Dit is een bestaande regel in de Huisvestingsverordening Den Haag 2023.

4. Er gelden extra brandveiligheidseisen als er in één woning 5 of meer kamers worden verhuurd.

Om te zorgen voor een veilige leefomgeving waar de brandveiligheid goed geborgd is, stellen we eisen conform de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL).

5. Er wordt een controle gedaan bij het Meld- en Steunpunt Woonoverlast (MSW) om te kijken of er gegronde klachten en meldingen zijn over de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd of over de eigenaar of gebruiker van die woning.

Voor bewoners in een buurt is het belangrijk dat kamerbewoning de leefbaarheid in en om de woning niet aantast. Bewoners in Den Haag kunnen overlast melden bij het MSW. Bij de evaluatie op buurtniveau wordt het advies van het MSW met betrekking tot gegronde meldingen (over de woning, eigenaar of gebruiker van die woning) meegewogen bij de evaluatie of kamerbewoning kan worden toegestaan.

Aandachtsgroepen

Als één van de meest betaalbare vormen van huisvesting kan onzelfstandige woonruimte een belangrijke schakel vormen bij het huisvesten van verschillende aandachtsgroepen. Denk aan zorgdoelgroepen (mensen die uitstromen uit een instelling), maar ook studenten. We willen dat de extra ruimte in de woningvoorraad voor kamerbewoning ook een bijdrage gaat leveren aan deze opgave. Er zijn verschillende manieren om hierop te sturen. Dit kan door te reguleren of door samen te werken. Reguleren kan via de Huisvestingsverordening. Dit kan echter niet via de omzettingsvergunning (hiermee wordt gestuurd op de woonruimtevoorraad). Dit moet via het woonruimteverdelingsbeleid. Het woonruimteverdelingsbeleid wordt momenteel in Den Haag regionaal afgestemd met de Regio Haaglanden. Dit betekent dat alle huisvestingsverordeningen in de regio op het gebied van woonruimteverdeling afgestemd én gelijkluidend (hetzelfde) moeten zijn.

Praktisch betekent het voeren van verdelingsbeleid voor kamerbewoning dat alle onzelfstandige woonruimte vergunningplichtig gemaakt moeten worden. Naast het vergunningensysteem moet dan ook een systeem en onderbouwing voor verdeling worden opgesteld. Dit zorgt niet alleen voor extra bureaucratie voor bewoners, het legt ook een (te) groot beslag op de uitvoering en handhaving. Daarnaast is het juridisch kwetsbaar, om mensen uit te sluiten en andere voorrang te geven. Het is wettelijk (Huisvestingswet) niet mogelijk om groepen uit te sluiten. En door grote groepen voorrang te geven, sluit je de facto groepen uit. Om voorrang te verlenen moet zowel de schaarste van de aangewezen woonruimte alsmede verdringing worden aangetoond.

Toch willen we sturing om te borgen dat de gecreëerde woonruimte ook een bijdrage levert aan het huisvesten van aandachtsgroepen. Hierbij kiezen we in eerste instantie voor een sterkere inzet op samenwerking met en stimuleren van onze partners. Denk aan het maken van afspraken met de relevante partijen zoals prestatieafspraken met DUWO over het realiseren van kamerbewoning in de aangewezen wijken, ook voor jongeren die uistromen uit zorg of opvang. We nemen daarnaast in de Raamovereenkomst 2026-2030 op dat wanneer een woningcorporatie in een complex woningen wil splitsen dan wel geschikt maken voor kamerbewoning, voor het woningbouwprogramma huisvesting van zorgdoelgroepen een van de uitgangspunten is (niet vrijblijvend). Daarnaast maken we een plan van aanpak om verschillende organisaties die aandachtsgroepen huisvesten (bijvoorbeeld partijen die actief zijn in het huisvesten van doelgroepen uit het Doorbraakplan; RIS310115), zorgorganisaties of organisaties die hierin bemiddelen

(zoals Kamers met Aandacht en Onder de Pannen) te stimuleren van de verruimde mogelijkheden gebruik te maken. Ook onderzoeken we of er mogelijkheden zijn op het aanboren van subsidies waar deze partijen gebruik van kunnen maken. Zo borgen we dat de beschikbaar komende ruimte voor kamerbewoning vanuit het nieuwe beleid, zoveel mogelijk benut wordt door de doelgroepen die deze het hardste nodig hebben.

Tegelijkertijd zetten we zoals aangekondigd in de Woonvisie Den Haag 2040 sterker in op monitoring en handhaving om misstanden te voorkomen. Nieuwe wet- en regelgeving geeft ons hier extra instrumentarium voor (zie hoofdstuk 11; uitvoering). Mocht het voorgestelde beleid eventueel leiden tot ongewenste effecten in enkele gebieden, sturen we gericht bij. Als daarbij ook gekozen wordt voor reguleren via toewijzingsbeleid vraagt dit mogelijk wel regionale afstemming met de andere gemeenten in de regio zodat de bepalingen gelijkluidend blijven.

Parkeren

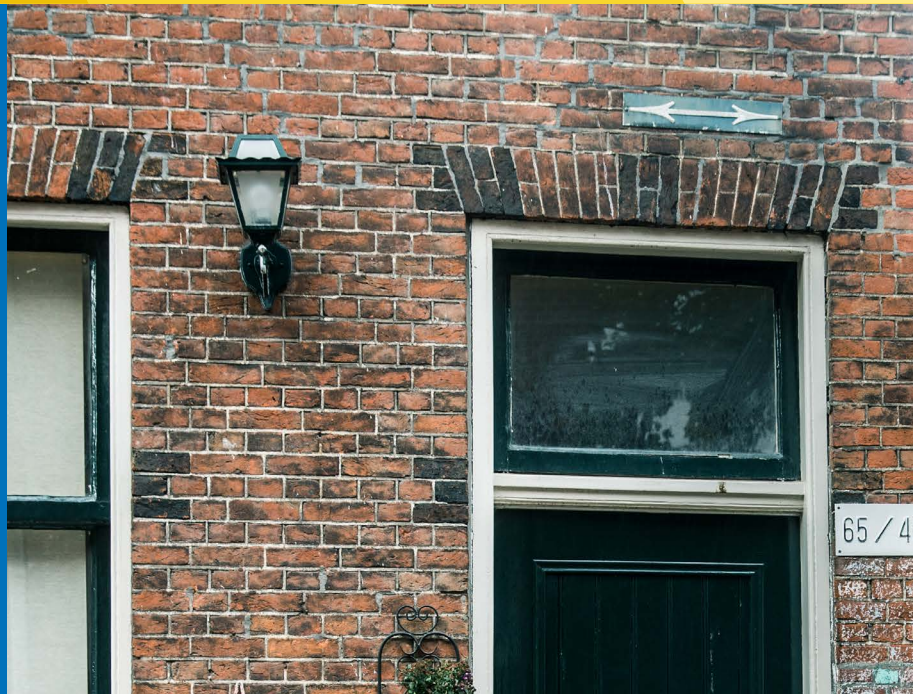
De voorgestelde versoepelingen passen binnen het huidige parkeerbeleid (RIS319383) en de parkeernormen (RIS319497). Uitgangspunt van dit beleid is dat het aantal parkeervergunningen in de wijk/buurt niet mag toenemen. De vergunning is gekoppeld aan het adres. Dit betekent concreet dat er niet meer vergunningen kunnen worden verkregen omdat er meer mensen wonen op dit adres. Wanneer nog niet het maximum aantal vergunningen per adres is verstrekt of het vergunningsplafond nog niet is bereikt, kan de parkeerdruk in een wijk wel toenemen. Dit geldt zowel voor de situatie mét als zonder kamerbewoning.

Overgangsregeling

Deze nota neemt maatregelen over, maar verschilt ook op een aantal punten van de vorige. Daar waar nu legale kamerbewoning is, mag dit worden voortgezet mits er geen veranderingen plaatsvinden. Als dit onzelfstandige gebruik van de woning op een later moment wordt beëindigd, of als de woning zes opeenvolgende maanden niet onzelfstandig wordt gebruikt, wordt de woning weer beschouwd als een zelfstandige woning. Wanneer de eigenaar in de woning daarna kamerbewoning wil toepassen, moet hij daarvoor een nieuwe omzettingvergunning aanvragen. Dan zal aan de hand van bovenstaande maatregelen worden bepaald of hij deze omzettingvergunning verkrijgt.

Dat geldt ook als de situatie verandert in de woning waarin kamerbewoning plaatsvindt, bijvoorbeeld doordat het aantal bewoners stijgt. Wanneer het aantal personen drie of hoger is, moet een vergunning worden aangevraagd.

4. Hospitaverhuur



Hospitaverhuur is een vorm van verhuur waarbij een bewoner een deel van zijn woning, bijvoorbeeld een kamer, verhuurt aan iemand anders. Hierbij woont de verhuurder zelf in de woning. Het verhuurde deel betreft een onzelfstandige woonruimte. Dit betekent dat de huurder en verhuurder bepaalde voorzieningen delen, zoals badkamer, wc en toegang tot de woning. Het gaat dus om omzetting. Het gaat om een zakelijke verhuurder-huurder relatie. De verhuurder mag dus geen geregistreerd partner van de huurder zijn. Beide partijen staan ingeschreven op hetzelfde adres. Hospitaverhuur biedt een oplossing voor de woonruimtebehoefte van kleine huishoudens met een laag inkomen binnen de bestaande woningvoorraad. De afgelopen jaren was hospitaverhuur bijna niet mogelijk in de gemeente Den Haag. Met de onderstaande wijzigingen willen we hospitaverhuur meer stimuleren door de drempel voor bewoners te verlagen om aan hospitaverhuur te doen. Tegelijkertijd willen we de ontwikkelingen in hospitaverhuur wel goed blijven monitoren.

Juridische context

Hospitaverhuur is juridisch gezien een vorm van omzetten. Het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers) kan op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet vergunningplichtig worden gesteld in de huisvestingsverordening. Veel gemeenten kiezen ervoor om een uitzondering te formuleren op de vergunning voor omzetting voor hospitaverhuur omdat deze vorm anders is dan meer grootschalige kamerverhuur. Ook de gemeente Den Haag kent al enkele jaren een dergelijke uitzondering.

Maatschappelijke context

Tot de wijziging van de Huisvestingsverordening valt hospitaverhuur onder kamerbewoning (omzetting). Hospitaverhuur is eigenlijk een oude woonvorm die de afgelopen tijd weer in zwang raakt. Met de toenemende vergrijzing en druk op de woningmarkt biedt hospitaverhuur namelijk een aantal unieke voordelen. Voor ouderen kan het een uitkomst zijn om iemand in huis te nemen die een beetje naar hen kan omkijken. Voor woningzoekenden biedt het een aanvullende kans op betaalbare huisvesting. Denk aan mensen die betaalbare huisvesting nodig hebben omdat hun inkomen niet toereikend is. Dit kan bijvoorbeeld gaan om mensen die geen (of pas na lang wachten) toegang hebben tot een sociale huurwoning of studenten. Maar ook over mensen die uitstromen uit bijvoorbeeld een GGZ-instelling of de jeugdzorg met verblijf voor wie samenwonen met andere mensen een belangrijke stap is richting volledige zelfstandigheid. Ander voordeel van hospitaverhuur is dat de huurder in de regel inwoont bij de eigenaar van de woning. Dit zorgt voor een goede sociale controle. Daarom heeft hospitaverhuur in de regel geen grote impact op de wijk of omwonenden. Indien er wel sprake is van woonoverlast, dan wordt de overlast aangepakt conform de Haagse Aanpak Woonoverlast (RIS311866).

Belangrijkste bevindingen uit de evaluatie van het huidige beleid

In 2024 is een evaluatie uitgevoerd naar de effecten van de vorige nota uit 2021. Hierin zijn ook conclusies opgenomen gericht op hospitaverhuur. De belangrijkste conclusies zijn:

Bemiddelaars voor hospitaverhuur die bij de evaluatie zijn betrokken¹⁵ geven aan dat versoepeling van regels voor hospitaverhuur belangrijk is om meer woonruimten te creëren. Ze zijn van mening dat dat ook mogelijk is, omdat de gevolgen van hospitaverhuur op de leefomgeving volgens hen veel beperkter zijn dan bij (grootschalige) kamerbewoning. Bemiddelaars stellen dat de regelgeving in Den Haag strikter is dan in veel andere gemeenten waar zij actief zijn. Het evaluatierapport bevestigt dit beeld. Den Haag heeft het strengste beleid van de G4. In Den Haag mag een echtpaar bijvoorbeeld geen kamer verhuren zonder omzettingsvergunning. De huidige regels vormen een aanzienlijke hindernis voor (potentiële) hospitaverhuurders.

Maatregelen en voorwaarden

Voor hospitaverhuur is géén vergunning nodig als kan worden voldaan aan de onderstaande voorwaarden. Doel van deze criteria is om mogelijke misstanden te voorkomen. Dit doen we door in te zetten op gezamenlijke belangen. Als de verhuurder bijvoorbeeld ook in de woning woont, is er een gezamenlijk belang om te zorgen voor een goede sfeer en het voorkomen van overlast. Voldoet een mogelijke constructie niet aan deze eisen, dan zijn de regels voor kamerbewoning van toepassing (zie het bovenstaande hoofdstuk). Wel hanteren we een meldplicht met het oog op monitoring. We hanteren de volgende criteria:

1. Bij hospitaverhuur mag één huishouden maximaal één ander huishouden in huis nemen waarbij het totaal aantal bewoners van de gehele woning niet meer mag zijn dan acht personen.

Onder voorgaand beleid was hospitaverhuur alleen vergunningsvrij wanneer één persoon een kamer aan één ander persoon verhuurt. Om hospitaverhuur te stimuleren verruimen we deze regel. Nu mag ook een huishouden (denk aan een stel of een gezin) een kamer verhuren aan één ander huishouden. Om te voorkomen dat regels voor kamerbewoning worden omzeild, stellen we wel een maximum van acht (8) personen per woning. Dit heeft ook als doel om overbewoning te voorkomen. Bij meer personen of meer huishoudens moet te allen tijde een omzettingsvergunning worden aangevraagd, zoals toegelicht bij kamerbewoning. Aangezien kamerbewoning met dit beleid wordt verruimd, worden de mogelijkheden tot hospitaverhuur daarmee ook groter.

2. De verhuurder moet zelf in de woning wonen.

We willen dat bij hospitaverhuur de verhuurder een gedeeld belang heeft met de huurder en de omwonenden om te zorgen voor een goede sfeer en het tegengaan van mogelijke overlast. Daarom is hospitaverhuur alleen vergunningsvrij mogelijk als de verhuurder zelf op het adres staat ingeschreven en in de woning woont. Dit heeft als bijkomend voordeel dat we voorkomen dat de regels rondom het omzetten naar kamerbewoning worden omzeild.

3. Hospitaverhuur is pas toegestaan als het eerste huishouden de woning minimaal 1 jaar zonder inwoners heeft bewoond (uitzondering voor mantelzorg of familieleden)

Hospitaverhuur is alleen mogelijk als het eerste huishouden (de hospitaverhuurder) de woning minimaal 1 (één) jaar bewoont. Dit doen we om te voorkomen dat er verkapte kamerverhuur plaatsvindt, waarbij één persoon meteen kamer(s) gaat verhuren aan een ander persoon of huishouden. Het verleden toont aan dat bij veel andere gemeenten studenten vaak misbruik maakten van ruime hospitaregels. Bijvoorbeeld: een studentenhuus met vier studenten waarbij wordt gepretendeerd dat het gaat om twee koppels van twee studenten, waarbij het ene koppel als hospitahuurder inwoont bij het andere koppel. Op die manier kon de omzettingsvergunning worden omzeild. Door te eisen dat het eerste huishouden de woning minimaal één jaar al zelf heeft bewoond, wordt dit misbruikt beperkt. Andere gemeenten, zoals de gemeente Amsterdam, passen soortgelijke regels ook toe.

4. De verhuurder is eigenaar van de woning of heeft toestemming van de eigenaar van de woning als dit een toegelaten instelling is (verhuur door een corporatie).

Met het verruimen van de regels rond hospitaverhuur benutten we niet alleen mooie kansen om de woningvoorraad te benutten en omzien naar elkaar te stimuleren. Het zet ook de deur open naar mogelijke misstanden. Deze kans is met name groot in het

particuliere huursegment. Huurbazen kunnen huren gaan verhogen en huurders stimuleren om een hospitahuurder in huis te nemen. In feite leidt dit tot het stimuleren van onderhuur, mogelijk hogere huren en wellicht een toename van misstanden in dit segment. Zoals hierboven beschreven hebben woningeigenaren juist een intrinsieke motivatie tot het voorkomen van misstanden. Zij wonen immers zelf in de woning. Met corporaties kunnen we als gemeente duidelijke afspraken maken over het wel of niet toestaan van hospitaverhuur. Ook willen corporaties experimenteren met deze woonvorm. Daarom willen we specifiek dat corporaties de mogelijkheid krijgen om hospitaverhuur binnen hun bezit mogelijk te maken. Bovendien biedt hospitaverhuur voor mensen met een kleine beurs de mogelijkheid om de woonkosten omlaag te brengen.

5. De huurder van de kamer in de woning heeft recht op minimaal 12 vierkante meter gebruiksovervlakte inclusief een eigen slaapruimte.

De maatregel is erop gericht om ervoor te zorgen dat er genoeg ruimte is voor de huurder. Op grond van de Huisvestingswet moet ieder huishouden een eigen (onzelfstandige) woonruimte hebben. Er kunnen dus niet meerdere huishoudens in een kamer wonen. De maatregel voor het minimale gebruiksovervlakte is opgenomen in de Omgevingsplanregels. Dit betreft dus zowel de kamer alsmede de te delen voorzieningen zoals bad, toilet en keuken.

Overgangsregeling

Na invoering van deze nota en mogelijk aanvullend instrumentarium zijn de hierboven beschreven regels geldig in alle delen van de gemeente Den Haag. Huidige huurders die inwonen bij een hospita in een particuliere huurwoning kunnen in deze woning blijven wonen.

Na opzeggen of aflopen van het huidige contract is hospitaverhuur in deze woningen niet meer mogelijk indien de woning of bewoner(s) niet voldoen aan bovenstaande regels. Omdat de regels rond hospitaverhuur een verruiming betreft, zijn er verder geen aanvullende overgangsmaatregelen nodig.

5. Toeristische verhuur van woonruimte



Met de introductie van de Wet toeristische verhuur van woonruimte (2021), die de Huisvestingswet wijzigde, is een vergunning specifiek gericht op toeristische verhuur mogelijk. Met een vergunning gericht op toeristische verhuur worden oneigenlijk gebruik van woonruimte en daarmee samenhangende negatieve effecten op de Haagse woningmarkt en de leefbaarheid voorkomen en worden veiligheid van woonruimte en een gelijk speelveld voor aanbieders van andere toeristische accommodaties geborgd. In de Huisvestingswet wordt toeristische verhuur gedefinieerd als: het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.¹⁶ Zoals de definitie impliceert, richt de wetgeving zich primair op toeristen. Maar onderzoek en ervaring uit de praktijk leert ons dat de doelgroep van toeristische verhuur, gelet op de formulering van de definitie in de wet, veel breder is. Naast toeristen maken ook andere doelgroepen, zoals zakelijke bezoekers (diplomaten, Kamerleden, kenniswerkers), expats, seizoensarbeiders en exchange students veelvuldig gebruik van het aanbod dat valt onder deze definitie van toeristische verhuur. Onder toeristische verhuur verstaan wij de volgende drie vormen:

- **Vakantieverhuur**

Het door de hoofdhuurder/eigenaar-bewoner verhuren van (een gedeelte van) de woning aan een persoon die niet is ingeschreven in de BRP van de gemeente Den Haag op het adres van de woning waar vakantie-verhuur plaatsvindt terwijl de hoofdhuurder/eigenaar-bewoner afwezig is.

- **Pied-à-terre**

Het verhuren van een woonruimte aan een huurder die

de woning als pied-à-terre zal gebruiken. De eigenaar of hoofdhuurder staat niet op het adres van de woning ingeschreven in de BRP.

- **Bed & Breakfast**

Een voorziening gericht op het voor een kortdurend verblijf binnen een woning, door de eigenaar-bewoner, bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt aan maximaal vier bezoekers.

Zoals in de Wet toeristische verhuur van woonruimte staat opgenomen, moet regulering toezien op het voorkomen of bestrijden van ongewenste effecten van toeristische verhuur. De belangrijkste redenen voor het reguleren van toeristische verhuur van woonruimte in Den Haag zijn:

- Bescherming van de schaarse Haagse woningvoorraad en borging van de toegankelijkheid van Den Haag voor woningzoekenden die zich willen vestigen in Den Haag. Het financiële gewin dat met (bedrijfsmatige) verhuur van woningen voor logiesdoeleinden verkregen kan worden, vormt een toenemende bedreiging voor het behoud van een betaalbare woningvoorraad en de toegankelijkheid van de Haagse woningmarkt voor woningzoekenden. Gezien de schaarste aan woonruimte in Den Haag in alle woningmarktsegmenten en prijscategorieën is het uitgangspunt dat woonruimte gebruikt dient te worden om in te wonen;
- Het beperken van de impact op de leefbaarheid van de woonomgeving.

Juridische context

Met de Wet toeristische verhuur is in 2020 de Huisvestingswet 2014 gewijzigd voor de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte. Gemeenten

krijgen de mogelijkheid om maatregelen te nemen als er schaarste is aan woonruimte of als de leefbaarheid van een wijk onder druk komt te staan. In alle gevallen geldt dat de gemeenteraad met een goede onderbouwing moet komen over de nut en noodzaak om deze maatregelen in te zetten.

De wet regelt dat gemeenten een verplichting op kunnen leggen aan verhuurders die hun woning aan toeristen verhuren om een registratienummer aan te vragen. Dit nummer moet de verhuurder vermelden bij elke advertentie op platforms zoals AirBnB, Booking.com en Expedia. Dit geeft gemeenten meer zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen. De gemeenteraad kan bepalen dat een woonruimte een maximaal aantal nachten per jaar toeristisch verhuurd mag worden om de druk op de woningmarkt te verminderen of de leefbaarheid te bevorderen. Daarbij kan een meldplicht per verhuring ingesteld worden. In uitzonderlijke situaties kan een gemeente een vergunningplicht invoeren waarbij het niet is uitgesloten dat er een beperking kan zijn op de afgifte daarvan. Dat wil zeggen dat niet iedereen in bepaalde wijken een vergunning kan krijgen om een woning aan toeristen aan te bieden.

Woonfraude zoals de illegale verhuur van een sociale huurwoning, is aangepakt door de boete te verviervoudigen. De bestuurlijke boete bedraagt straks maximaal 87.000 euro.

Maatschappelijke context

Den Haag is een aantrekkelijke stad voor toeristen en personen die er tijdelijk verblijven. Er zijn verschillende online platforms die hierop insprijnen, zoals Airbnb.

Sinds de opkomst van deze online platforms is er in Den Haag een groei te zien in de verhuur van woningen aan toeristen. Hoewel de gemeente het belangrijk acht om aan deze vraag tegemoet te komen, is het eveneens belangrijk dat woningen worden gebruikt om in te wonen en niet doorlopend voor tijdelijk verblijf worden aangeboden. De huurprijzen in Den Haag zijn in de afgelopen jaren hard gestegen door de druk op de woningmarkt. Het belang om het beschikbare woningaanbod beschikbaar te houden voor bewoning, kan niet worden miskend.

Tegelijkertijd is Den Haag een regeringsstad met meerdere ambassades, internationale bedrijven en opleidingsinstellingen. We willen toeristen, zakelijke bezoekers, expats, seizoensarbeiders en exchange students verwelkomen. Ook zullen Europeanen zich tijdelijk in Den Haag moeten kunnen vestigen, wanneer zij gebruik maken van de vrijheden van de interne Europese markt. Op de vraag naar aanbod van tijdelijk verblijf kan in uiteenlopende wijze worden voorzien, bijvoorbeeld in logies. Wegens de hoge druk op de woningvoorraad is het van belang dat er een goede balans wordt gevonden tussen het voorzien in het aanbod van tijdelijk verblijf en het behouden van woningen om in te wonen.

De gemeente beseft dat het bieden van tijdelijk verblijf in een woning, aan toeristen of andere belanghebbenden, een voordeel kan opleveren voor woningeigenaren of huurders. Bewoners kunnen er zelf bijvoorbeeld belang bij hebben om hun woning een maand te verhuren, wanneer zij zelf een maand in het buitenland verblijven. Deze vorm van toeristische verhuur ziet de gemeente als het optimaal benutten van de woning. Het zeer beperkt

bieden van tijdelijk verblijf voorziet in de tijdelijke behoefte van anderen, zonder dat de woning oneigenlijk gebruikt wordt. De woning wordt immers na een korte periode weer bewoond.

Het is voor woningeigenaren echter aantrekkelijk om woningen uitsluitend op online platforms aan te bieden en in de toenemende vraag voor tijdelijk verblijf te voorzien. Zo ontstaat een verdienmodel via (semi) permanent logiesgebruik. Personen die tijdelijk in een woning verblijven, betalen hiervoor regelmatig per vierkante meter meer geld dan wanneer de woning regulier verhuurd zou worden, omdat zij de hogere lasten niet voor een langere periode hoeven te dragen. Wanneer woningeigenaren de woningen uit de Haagse woningvoorraad op deze wijze beschikbaar stellen, neemt de druk op de bestaande woningvoorraad in onze stad toe. Dit is niet wenselijk. Ook kan de regelmatige wisseling van verblijf tot overlast leiden, doordat er geen burenerlatie kan worden opgebouwd. Het beschermen van de bestaande woningvoorraad en de leefbaarheid is ook om deze redenen dus van belang.

De Haagse Pandbrigade geeft al meerdere jaren hoge prioriteit aan het opsporen van en handhaven op bedrijfsmatige en structurele verhuur van woningen voor logiesdoeleinden. Door het ontbreken van adresgegevens bij de advertenties op online platforms wordt in de opsporing onder andere webscrapings gebruikt; dit is een techniek om verhuurinformatie van websites te verzamelen. Daarnaast krijgt de Haagse Pandbrigade informatie over adressen via meldingen bij het Meldpunt Woonoverlast. Deze wijzen van handhaving zijn voor de gemeente zeer arbeidsintensief.

Belangrijkste bevindingen uit de evaluatie van het huidige beleid

- Het aantal meldingen van vakantieverhuur bij de gemeente ligt duidelijk lager dan het aantal woningen waarvoor een registratienummer of vergunning voor vakantieverhuur is aangevraagd.
- Niet iedereen die een registratienummer aanvraagt gaat tot een verhuring over en vermoedelijk worden ook niet alle verhuringen gemeld.
- De Haagse PandBrigade (HPB) heeft de indruk dat de regels rondom toeristische verhuur hebben bijgedragen aan het voorkomen dat woningen structureel toeristisch verhuurd worden en daarmee onttrokken worden aan de voorraad.

Maatregelen

Het huidige beleid lijkt goed te werken op basis van de evaluatie. We stellen geen wijzigingen voor in het huidige beleid. De geldende regels zijn te lezen aan het begin van dit hoofdstuk.

6. Woningonttrekking



Onder woningonttrekking wordt verstaan: ieder gebruik van een woning anders dan wonen. Woningonttrekking (geheel of gedeeltelijk) zonder onttrekkingsvergunning is verboden. Gezien de grote druk op de Haagse woningmarkt is deze maatregel van groot belang voor alle categorieën woningen in alle wijken van Den Haag.

Er zijn verschillende vormen van woningonttrekking denkbaar, zo zijn er voorbeelden bekend van woningen die worden gebruikt voor logies, als kantoor, als (opslag voor) winkels, hennepkwekerijen, sekswerk of horeca-activiteiten. Wanneer een bestemmingsplan aangeeft dat dit gebruik niet valt onder de bestemming wonen, is er sprake van gebruik anders dan wonen.

Met de introductie van de Wet toeristische verhuur van woonruimte is een duidelijke grens tussen logiesgebruik en toeristische verhuur extra belangrijk. Zo is er bijvoorbeeld bij het gebruik van een pied-à-terre, een onderscheid te maken tussen het verhuren óf bezitten van een tweede woning. In beide gevallen staan er op het adres van deze woning helemaal geen bewoners ingeschreven in de BRP. Wanneer men een pied-à-terre verhuurt zonder dat de huurder zich op het adres van die woning als bewoner inschrijft, valt dit gebruik van pied-à-terre onder de definitie van toeristische verhuur, volgens de Wet toeristische verhuur van woonruimte. Een gekochte pied-à-terre wordt gezien als onttrekking van de woning aan de woningvoorraad. In beide gevallen wordt de woning niet bewoond en is de woning niet meer beschikbaar voor bewoning. Het gebruik van een woning voor logies heeft invloed op het woon- en leefmilieu van het betreffende pand.

In deze nota gaat woononttrekking uitsluitend in op het gebruik van een woning voor pied-à-terre, waarbij de eigenaar de woning zelf gebruikt als tweede woning en er dus sprake is van woningonttrekking.

Juridische context

Van woningonttrekking is sprake als een woonruimte gebruikt wordt voor iets anders dan bewoning. Een woonruimte is een woning of een gedeelte daarvan dat bestemd is voor de bewoning van één huishouden. Op het moment dat een woonruimte wordt gebruikt voor iets anders dan bewoning, is er sprake van woningonttrekking. Daarbij kan gedacht worden aan voor de hand liggende voorbeelden, zoals het veranderen van de woonruimte in een kantoorpand of het veranderen van een woonruimte in een winkel. Woningonttrekking kan op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet vergunningplichtig worden gesteld in de huisvestingsverordening. De gemeente Den Haag kent al jaren een dergelijke vergunningplicht. Aan de vergunning kunnen voorwaarden en voorschriften worden gesteld en overtreding van de vergunningplicht of de voorwaarden en voorschriften kan worden gesanctioneerd (gehandhaafd) met een last onder dwangsom en/of boete.

Maatschappelijke context

De hoge druk op de woningmarkt in Den Haag benadrukt het belang van het behouden van de samenstelling van de woningvoorraad. Er dient wel altijd een afweging te worden gemaakt tussen behoud van woningen om in te wonen en het gebruik dat de woningeigenaar voor ogen heeft. Het verbod op het onttrekken van een woning voor ander gebruik is in zekere zin een inbreuk op het eigendomsrecht. Dit is echter een geoorloofde inbreuk als dit

gebeurt vanwege de hoge druk op de woningmarkt en het maatschappelijk belang van leefbaarheid.

Een woning krijgt in een bestemmingsplan de bestemming wonen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan wordt inspraak geleverd door alle belanghebbenden in Den Haag. Dit betekent dat verschillende afwegingen, voor een groot deel vanuit leefbaarheid, leiden tot de keuze voor de bestemming wonen. Vanuit leefbaarheid bestaat er een bezwaar tegen het gebruik van een woning voor andere doeleinden. Zo is het gebruik van een woning voor (opslag van) een winkel, een hennepkwekerij, sekswerk of horeca-activiteiten van invloed op het directe woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Uit de recent vastgestelde Woonvisie Den Haag 2040 blijkt dat de druk op de Haagse woningvoorraad ook de komende jaren hoog zal blijven. Gezien deze trend is het juist ook belangrijk om de bestaande voorraad woningen te beschermen en beschikbaar te houden voor wonen.

In tabel 1 staat het aantal verstrekte woningonttrekkingsvergunningen in de afgelopen jaren.

Ondanks het terughoudend verstrekken van woningonttrekkingsvergunningen neemt de druk op de woningvoorraad in Den Haag toe. Dat komt omdat de vraag naar woningen toeneemt. In de meeste gevallen zal er geen onttrekkingsvergunning worden verleend. Ook een aankoop voor pied-à-terre en toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre, is in beperkte mate mogelijk.

Belangrijkste bevindingen uit de evaluatie van het huidige beleid

- In 2021 en 2022 lag het aantal aangevraagde en verleende vergunningen voor woningonttrekking hoger dan in de andere jaren. Dit komt door een hoog aantal aanvragen voor de onttrekking van meerdere woningen in wooncomplexen.
- Dit was het gevolg van juridische uitspraken waardoor al langer bestaande short-stay gelegaliseerd diende te worden. De voorraad woningen waar dit betrekking op had is gelegaliseerd.
- Volgens de gemeente zijn deze aanvragen nu waarschijnlijk afgenomen omdat er geen woningen meer zijn die aan de criteria voldoen.

Maatregelen

Het huidige beleid lijkt goed te werken op basis van de evaluatie. We stellen geen wijzigingen voor in het huidige beleid. De geldende regels zijn te lezen aan het begin van dit hoofdstuk.

Tabel 1: Overzicht aantal verstrekte woningonttrekkingsvergunningen per jaar

Jaar	Verzoeken	Verleend	Geweigerd	Buiten behandeling/ ingetrokken/ vergunningsvrij
2020	9	2	4	3
2021	44	25	18	1
2022	39	28	9	2
2023	3	1	2	0

Bron: Evaluatie voorraadbeleid ABF

7. Woningvorming (bouwkundig splitsen)



Woningvorming, beter bekend als bouwkundig splitsen, biedt net als kamerbewoning de mogelijkheid om vanuit de bestaande woningvoorraad nieuwe woningen te creëren, bijvoorbeeld woningen die geschikt zijn voor kleinere huishoudens. Bij woningvorming wordt één zelfstandige woning verbouwd tot meerdere zelfstandige woonruimtes. Dat betekent dat elke woning eigen voorzieningen heeft, zoals bijvoorbeeld een eigen keuken, badkamer en wc. Dit gebeurt meestal via een ingrijpende verbouwing die niet makkelijk ongedaan te maken is. Voor woningvorming is altijd een woningvormingsvergunning en een omgevingsvergunning voor de verbouwing vereist.

Juridische context

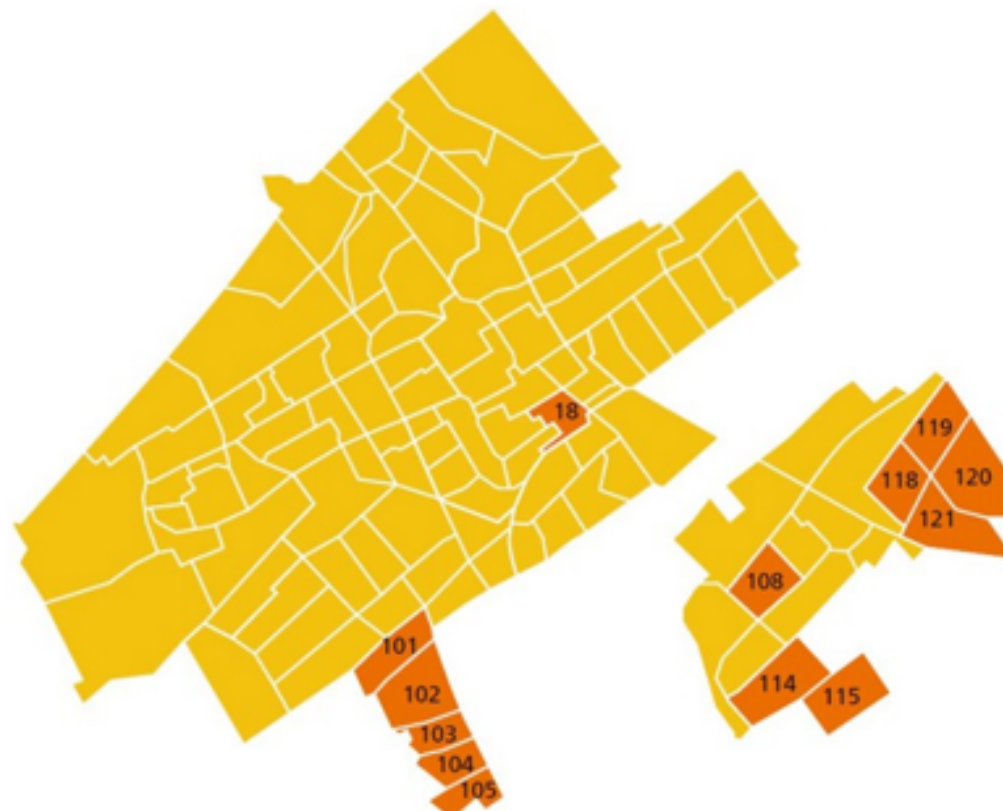
Van woningvormen is sprake als een zelfstandige woonruimte wordt verbouwd tot twee of meer nieuwe woonruimten. Het betreft de fysieke handeling (het verbouwen) dat moet worden gescheiden van kadastraal splitsen, wat ziet op het creëren van een appartementsrecht dat kan worden verkocht (papieren handeling). Woningvormen kan op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet vergunningplichtig worden gesteld in de huisvestingsverordening. De gemeente Den Haag kent al jaren een dergelijke vergunningplicht. Aan de vergunning kunnen voorwaarden en voorschriften worden gesteld en overtreding van de vergunningplicht of de voorwaarden en voorschriften kan worden gesanctioneerd (gehandhaafd) met een last onder dwangsom en/of boete.

Maatschappelijke context

Het bouwen van een nieuwe woning is duur en kost relatief veel tijd. Via woningvorming kunnen snel woningen worden toegevoegd. Ook wordt de woningvoorraad betaalbaarder. De woningen worden immers kleiner en verkocht/verhuurd voor een lagere prijs. Via woningvorming kan dus worden voorzien in de behoefte aan meer (kwantiteit), betaalbare (prijs) en passendere (kwaliteit) woningen. Het huidige beleid staat woningvorming echter maar op enkele plekken toe (zie oranje gebieden).

Huishoudens in Den Haag worden al jaren kleiner. Er zijn minder grote gezinnen en juist meer alleenstaanden.¹⁷ Ook zorgt de vergrijzing ervoor dat er meer oudere stellen zonder kinderen zijn. Veel van deze ouderen wonen in woningen die niet geschikt te maken zijn om ook op latere leeftijd zelfstandig in te blijven wonen.

Door de bestaande woningen beter te benutten kunnen we voorzien in de groeiende behoefte aan betaalbare woningen die geschikt zijn voor kleinere of oudere huis-



Figuur 7: Plekken waar woningvorming (bouwkundig splitsen) sinds 2021 is toegestaan

houdens. Bouwkundig gesplitste woningen zullen door hun kleinere oppervlakte vaker binnen het betaalbare koop of betaalbare huursegment vallen. Daarnaast kunnen woningen door de benodigde verbouwing ook passend worden gemaakt voor bepaalde doelgroepen. Marktpartijen geven aan dat in een groot pand een aantal seniorenwoningen kan worden gemaakt met een lift. Ook kan een groot huis geschikt gemaakt worden voor twee gezinnen en een oudere op de begane grond. Het huidige kabinet wil het bouwkundig splitsen van woningen actief bevorderen.¹⁸ Het beter benutten van de bestaande voorraad is dan ook een verplicht onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma (op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting). In de recent vastgestelde Woonvisie Den Haag 2040 is besloten dat we onder voorwaarden meer ruimte willen bieden aan bouwkundig splitsen¹⁹. Ook nemen we in de Woonvisie Den Haag 2040 en de vast te leggen Woonzorgvisie 2040 verschillende maatregelen om doorstroom van ouderen te bevorderen.

Het verruimen van de regels rondom woningvorming heeft ook andere effecten. Door woningen toe te voegen in een gebied kan – indien dit een grote vlucht krijgt – de samenstelling van een wijk of buurt wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot extra (fiets en auto) parkeerdruk. Maar ook druk op voorzieningen, groen, speelplekken, etc. Daarom is het ook hier van belang om de balans te bewaken tussen enerzijds de behoefte aan woonruimte en anderzijds de druk op voorzieningen en de leefbaarheid.

Belangrijkste bevindingen uit de evaluatie van het huidige beleid

In 2024 is er een evaluatie uitgevoerd naar de effecten van het huidige beleid rondom woningvorming (bouwkundig splitsen). De evaluatie beschrijft op welke manier het bouwkundig splitsen van woningen zich de afgelopen jaren in de stad heeft ontwikkeld. De belangrijkste conclusies waren:

- Sinds 2020 zien we een sterke afname van woningvormingsvergunningen. In 2022-2023 werden 2 vergunningen verleend voor woningvorming. In 2019 werden nog 27 vergunningen verleend.
- De terugloop komt doordat er per 1 juli 2019 restrictief beleid is gevoerd en een groot aantal gebieden zijn uitgesloten van bouwkundig splitsen. Dit beleid lijkt dus het beoogde effect te hebben.
- Het onderzoek vond geen bewijs dat als gevolg van het restrictieve beleid veel “illegale bouwkundige splitsingen” plaatsvinden.
- Bouwkundig splitsen kan helpen bij het creëren van woningen tot 60 m². Het is daarbij wel van belang dat bij het versoepelen van regels voldoende middelgrote woningen voor gezinnen in de categorie van 90 m² tot 150 m² behouden blijven.
- Er staan momenteel relatief veel woningen met een oppervlak van meer dan 90 m² in Den Haag. Dit gaat om ongeveer 40% van de woningvoorraad (ong. 110.000).
- In de periode voor het invoeren van het restrictieve beleid (2016-2019) werden per jaar bijna 150 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd door middel van bouwkundig splitsen.

- Het aantal toevoegingen door bouwkundig splitsen is volgens de evaluatie niet zo groot als bij nieuwbouw en transformatie, maar wel betekenisvol.
- Onderzoek wijst uit dat in steden zoals Den Haag tussen de 0,6% en 1,2% van de bestaande woningvoorraad kan worden gesplitst in de periode tot ca. 2030 (8 jaar)²⁰.

Voorwaarden op wijkniveau

Woningvormingsvergunningen worden alleen verleend waar dat kan. De onderstaande voorwaarden bepalen of de gemeente wel of geen bouwkundige splitsing van een woning toestaat.

1. Een woningvormingsvergunning en een omgevingsvergunning is verplicht voor alle woningen die bouwkundig gesplitst worden.

Door het verplichten van vergunningen heeft de gemeente meer grip op het aantal en de locatie van bouwkundige splitsingen. Zo kunnen we sturen op waar wel en waar geen woningvorming is toegestaan. Dit is een voortzetting van het huidige beleid.

2. De score in de Leefbaarometer is goed tot uitstekend in de wijk waar de woning staat.

In de recent vastgestelde Woonvisie Den Haag 2040 is aangegeven dat we verkennen hoe de regels voor bouwkundig splitsen kunnen worden verruimd. Daarbij is wel de randvoorwaarde opgenomen dat we de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat willen ontzien. Net als bij omzettingsvergunningen voor kamerbewoning gaan we voor het meten van de leefbaarheid uit van de Leefbaarometerscore op het moment van de vergunningaanvraag.

Bij het meewegen van leefbaarheid willen we de wijken die de afgelopen jaren opkrabbelden van leefbaarheidsproblematiek ondersteunen. Daarom werken we alleen mee aan woningvorming door bouwkundig splitsen in wijken die in de laatste twee (2) Leefbaarometer metingen goed tot uitstekend scoorden. Dit betekent dat er voor de betreffende wijk minimaal 2 jaar lang een goed tot uitstekende score moet zijn. Dit betekent niet dat in al deze wijken het bouwkundig splitsen van woningen mogelijk wordt. De wijken moeten ook aan de andere voorwaarden voldoen. Dit betekent wel dat als bij de volgende meting²¹ de leefbaarheidsscore onder de grens van goed zakt (ruim voldoende of lager) de gemeente geen vergunningen voor woningvorming meer zal afgeven in deze wijk. Zo ontzien we de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, of waar deze onder druk dreigt te komen.

3. De parkeerdruk in het gebied is lager dan 90%.

In de Woonvisie Den Haag 2040 is aangegeven dat bouwkundig splitsen geen evenredig grote impact mag hebben op de parkeerdruk in een buurt of wijk. Daarom staan we bouwkundig splitsen enkel toe in wijken waar de parkeerdruk relatief laag ligt. Hiermee houden we vast aan de huidige regel dat wanneer de parkeerdruk 90% of hoger is in een wijk, het niet mogelijk is om daar bouwkundig te splitsen. Is het percentage daaronder, dan staan we – mits aan de andere voorwaarden is voldaan – splitsen wel toe.

Let op: Deze maatregel is enkel een toets of splitsen wel of niet is toegestaan in een wijk. Het geeft geen garanties dat een parkeervergunning verkregen kan worden. Hiervoor geldt het huidige parkeerbeleid

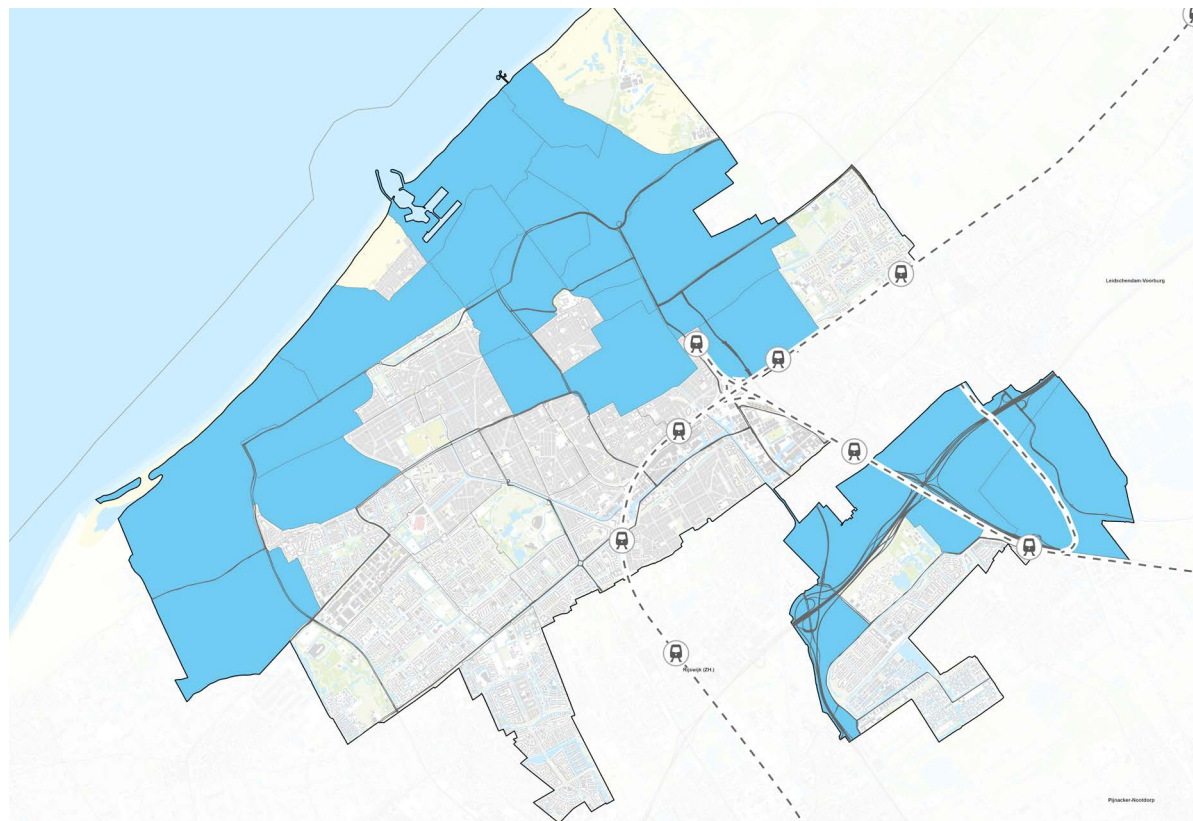
(RIS319383) en de parkeernormen (RIS319497).

Uitgangspunt van dit beleid is dat het aantal parkeervergunningen in de wijk/buurt niet mag toenemen. Dit betekent concreet dat als een woning wordt gesplitst, slechts één van deze woningen een parkeervergunning kan krijgen. Er wordt namelijk één woning onttrokken waarna er twee (of meer) worden toegevoegd (-1 + 2 principe). Dit betekent dat de parkeerdruk in een gebied nooit zal toenemen als gevolg van bouwkundig splitsen.

Waar staan we woningvormen toe?

Op basis van de bovenstaande criteria worden vergunningen voor woningvorming mogelijk gemaakt in de onderstaande gebieden en toegestaan als zij aan alle criteria voldoen.

Let op: Figuur 8 geeft aan waar woningvorming mogelijk is op basis van de situatie op 1 januari 2025.



Figuur 8: Gebieden waar na invoering van de nota woningvorming (bouwkundig splitsen) wordt toegestaan (op basis van de huidige situatie)

Op basis van de bovenstaande criteria kan de ruimtelijke situatie wijzigen. Aan figuur 8 kunnen absoluut geen rechten worden ontleend bij een mogelijke aanvraag voor een vergunning.

Voorwaarden op woningniveau

Daarnaast is een aantal voorwaarden opgesteld op het niveau van de woning. Het betreft de volgende voorwaarden:

1. De nieuwe woning heeft minimaal 35 vierkante meter woonoppervlakte

Doel van het bouwkundig splitsen van een woning is om de woningvoorraad passender en betaalbaarder te maken voor doelgroepen zoals bijvoorbeeld starters, jonge stellen of ouderen. Uit gesprekken met marktpartijen, corporaties en bewoners blijkt dat hier een kleine woonoppervlakte gehanteerd kan worden.

Om nog een goede woonruimte te blijven garanderen is een woonoppervlak van 35 m² minimaal nodig. Dit is dan ook de minimumnorm die we hanteren. De regel dat een woning minimaal één of meerdere volledige bouwlagen moet hebben komt te vervallen.

2. In beschermde stadsgezichten wordt rechtgedaan aan kenmerkende stedenbouwkundige structuren

In de ontwerp Omgevingsvisie (RIS321162) is opgenomen dat kleinschalige verdichting in beschermde stadsgezichten recht moet doen aan de erfgoedwaarde van de stedenbouwkundige structuur. Het is van belang dat in wijken waar beschermde stadsgezichten zijn geen verbouwingen plaatsvinden die veranderingen aanbrengen aan stedenbouwkundige structuren.

Dit betekent dat er bijvoorbeeld niet zomaar trappen aan de buitenkant van een woning worden aangebracht of gevels worden aangepast.

3. De bouwer/ontwikkelaar zorgt voor goede geluidsisolatie. Dit betekent dat de geluidsoverdracht tussen de woonruimte en de omliggende woonruimten volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner is dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter dan 59 dB.

Het bouwkundig splitsen van woningen zorgt ervoor dat er meer huishoudens wonen in een pand dan waarvoor deze origineel bedoeld was. Dit kan leiden tot geluidsoverlast. Daarom vragen we de splitsende partij te zorgen voor een goede geluidsisolatie.

Overgangsregeling

Dit beleidsstuk neemt regels over van eerder beleid maar verschilt ook op een aantal punten.

Voor splitsingen die voor de ingang van de (tegelijk met deze Nota Woningvoorraad gepubliceerde)

Huisvestingsverordening zijn aangevraagd geldt dat deze nog onder de Nota voorraadbeleid van 2021 vallen. Dat geldt ook voor bezwaren die worden ingediend tegen vergunningen die zijn afgegeven voor de ingang van de nieuwe Huisvestingsverordening.

8. Kadastraal splitsen



Kadastraal splitsen houdt in dat het zakelijk recht van een gebouw wordt verdeeld in appartementsrechten. Dit gebouw bestaat uit bestaande woningen die al bouwkundig zijn gesplitst. Bij kadastraal splitsen wordt het gebouw zelf niet aangepast of verder gesplitst, en blijft het aantal woningen gelijk. Als men het gebouw wel wil verbouwen of het aantal woningen wil wijzigen, is een omgevingsvergunning en een woningvormingsvergunning voor bouwkundig splitsen nodig.

Een kadastraal ongesplitst gebouw bestaat vaak uit huurwoningen die niet afzonderlijk van elkaar kunnen worden verkocht. Dat komt omdat ze behoren tot één zakelijk recht. Na kadastrale splitsing kunnen de woningen wel individueel worden verkocht. Daarmee wijzigt de woningvoorraad. Een vergunning voor kadastrale splitsing is vereist voor alle gebouwen in Den Haag die een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens bevatten. Kadastrale splitsingsvergunningen worden meestal verleend, tenzij de indeling of de staat van onderhoud van het pand waarin de woning zich bevindt, dit verhindert en dit probleem niet kan worden opgelost.

Juridische context

Kadastraal splitsen van een woning houdt in dat een bestaand eigendom juridisch wordt gesplitst in meerdere appartementsrechten. Deze eenheden kunnen vervolgens afzonderlijk worden geregistreerd bij het Kadaster, waardoor ze onafhankelijk van elkaar kunnen worden verkocht of verhuurd. Dit is vaak een vervolg op een bouwkundige splitsing (woningvormen) die ervoor zorgt dat de woningen een eigen huisnummer hebben

Tabel 2: Overzicht kadastraal splitsen naar jaar

Jaar	Verleend	Geweigerd	Ingetrokken	Vergunningsvrij	Buiten behandeling gesteld	Nog in behandeling
2020	15	1	1	6	1	
2021	17	2	1	5	2	
2022	34	3	1	1	5	
2023	55	5	4	3	1	9
2024	89	3	0	2	18	16

Bron: Vergunningen en Toezicht (gemeente Den Haag)

gekrege en aan de bouwkundige eisen voldoen om gesplitst te worden. Het kan echter ook voorkomen dat er al jaren sprake is van meerdere gevormde huurwoningen binnen één kadastraal eigendom, en dat de eigenaar later beslist de woningen te splitsen in meerdere appartementsrechten voor verkoop. Splitsen kan op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet vergunningplichtig worden gesteld. De gemeente Den Haag kent al jaren een dergelijke vergunningplicht. Aan de vergunning kunnen voorwaarden en voorschriften worden gesteld en overtreding van de vergunningplicht of de voorwaarden en voorschriften kan worden gesanctioneerd (gehandhaafd) met een last onder dwangsom en/of boete.

Maatschappelijke context

Het kadastraal splitsingsbeleid heeft beperkte invloed op de woningvoorraad. Het grootste deel van de gebouwen in de stad is reeds in het verleden gesplitst. De wens tot kadastrale splitsing wordt veelal pas uitgevoerd wanneer

er woningen leeg komen te staan. De verkoop van woningen met huurders is minder rendabel, de waarde van een gebouw stijgt doorgaans wanneer het kadastraal is gesplitst. Na splitsing worden de leegstaande panden vaak snel verkocht, de verhuurde panden worden minder snel verkocht en vaak pas wanneer deze leeg komen.

Het kadastraal splitsingsbeleid is sinds de invoering van de Splitsingsnota uit 1988 in hoofdlijnen hetzelfde gebleven. De vergunning ziet slechts toe op de sociale woningvoorraad. Deze wordt landelijk bepaald door een huurprijsgrens. In principe kunnen deze woningen kadastraal gesplitst worden. Er worden wel voorwaarden aan verbonden. Om de nieuw te vormen Vereniging van Eigenaren niet meteen met achterstallig onderhoud te confronteren, mag het te splitsen gebouw geen achterstallig onderhoud vertonen.

Belangrijkste bevindingen uit de evaluatie van het huidige beleid

In 2023 is er een evaluatie uitgevoerd naar de effecten van het huidige beleid rondom kadastraal splitsen.

De evaluatie beschrijft op welke manier het kadastraal splitsen van woningen zich de afgelopen jaren in de stad heeft ontwikkeld. De belangrijkste conclusies waren:

- Het aantal aangevraagde en verleende vergunningen voor kadastraal splitsen is sterk gestegen sinds 2021.
- Deze stijging is te verklaren door de toegenomen interesse van eigenaren om woningen te verkopen. In sommige gevallen is dan kadastrale splitsing van een pand in meerdere appartementsrechten nog noodzakelijk voordat tot verkoop kan worden overgegaan.
- Deze interesse om woningen te verkopen is gegroeid door veranderingen in de economische omstandigheden en overheidsbeleid (fiscaal, Wet goed verhuurderschap uit 2025 en de regulering middenhuur via de Wet betaalbare huur uit 2024).

Maatregelen

Het huidige beleid lijkt goed te werken op basis van de evaluatie. Het aantal vergunde kadastrale splitsingen neemt wel toe. Dit heeft geen directe invloed op de totale woningvoorraad. Wel treden er verschuivingen op tussen het huursegment en het koopsegment. Een toename van het aanbod betaalbare koop is een doel uit de Woonvisie Den Haag 2040. Daarom stellen we geen wijzigingen voor in het huidige beleid.

9. Samenvoegen van woningen



Een bijzondere vorm binnen de Huisvestingswet is het samenvoegen van woningen. Hierdoor verdwijnen twee (of meer) kleinere zelfstandige woningen en ontstaat er één grotere woning. Het is daarmee de tegenhanger van woningvormen waarbij juist vanuit één woning twee of meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Juridische context

Samenvoegen is juridisch gezien de tegenhanger van woningvormen waarbij twee of meerdere woningen worden samengevoegd tot één zelfstandige woning. Samenvoegen kan op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet vergunningplichtig worden gesteld in de huisvestingsverordening.

Maatschappelijke context

In Den Haag zijn er grote verschillen tussen de verschillende wijken. In de kwetsbare wijken zien we een relatief groot aanbod van kleinere, goedkopere woningen en veel mensen met een lager inkomen. Hier staat de leefbaarheid bovengemiddeld vaak onder druk. Door het relatief eenzijdige woningaanbod kunnen mensen vaak binnen de eigen wijk geen vervolgstap maken naar een passende woning en verhuizen zij naar andere wijken. Op die manier blijven de bestaande verschillen in stand. Eén van de manieren om hier iets aan te doen is het creëren van meer diversiteit in de woningvoorraad. In sommige gebieden kan het samenvoegen van woningen helpen bij het creëren van meer diversiteit. Momenteel komen samenvoegingen beperkt voor in Den Haag. Om deze reden is samenvoegingen in de huidige verordening geen onderdeel van het voorraadbeheer.

Tabel 3: Samenvoegingen naar jaar

Jaar	Aantal onttrokken woningen door samenvoegingen
2021	40
2022	50
2023	35

Bron: CBS Statline

Maatregelen

Het aantal samenvoegingen in de stad is beperkt. Het gaat om enkele tientallen vergunningen per jaar. Gezien de wens om in enkele delen van de stad grotere woningen te realiseren en dat dit beperkt voorkomt, zien we geen aanleiding het huidige beleid op samenvoegen aan te passen.

10.

Opkoopbescherming van bestaande woningen



In 2021 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet aangenomen waarin de opkoopbescherming is opgenomen. Die wijziging maakt het voor gemeenten mogelijk om vanaf 1 januari 2022 de opkoopbescherming in te voeren. Met de invoering van de opkoopbescherming op lokaal niveau geldt er een verbod om bestaande koopwoningen op te kopen om ze vervolgens te verhuren. Het is voor partijen enkel met een vergunning nog mogelijk om woonruimten in bepaalde prijssegmenten op te kopen en vervolgens te verhuren. Het aantal voorwaarden waarbij een vergunning of ontheffing wordt verleend om een koopwoning te mogen verhuren is beperkt. Den Haag vindt het van essentieel belang dat er voor starters en doorstromers voldoende betaalbare koopwoningen beschikbaar blijven. Momenteel is dat een forse uitdaging aangezien er sprake is van schaarste in de betaalbare koopwoning-voorraad. Om te zorgen dat betaalbare koopwoningen voldoende beschikbaar blijven voor starters en doorstromers in Den Haag, stelde de gemeente in 2022 in alle wijken van Den Haag een opkoopbescherming in voor koopwoningen tot de NHG-grens.

Juridische context

De opkoopbescherming is onderdeel van de Huisvestingswet en regelt een verhuurverbod voor goedkope en middeldure woonruimten voor vier jaar na aankoop.

In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen. Dit geldt bij woningen die:

- aan familie worden verhuurd;
- onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
- tijdelijk worden verhuurd.

Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

De opkoopbescherming geldt vooralsnog voor vijf jaar (tot 2027). Hierna vindt een evaluatie plaats naar de noodzaak en relevantie van deze maatregel in de economische situatie van dat moment.

Maatschappelijke context

De invoering van de opkoopbescherming in 2022 was nodig. Dit bleek uit meerdere onderzoeken en cijfers over de woningvoorraad naar prijssegmenten, gegevens over huishoudens en hun inkomen en de grote schaarste naar betaalbare koopwoningen²². Daarnaast is de prognose dat de bevolking blijft groeien in de komende jaren. De druk op met name het betaalbare koopsegment zal de komende jaren blijven in Den Haag. De recent vastgestelde Woonvisie Den Haag 2040 bevestigt dit beeld.

Sinds het instellen van de opkoopbescherming veranderde er veel. Het Rijk introduceerde de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten. Daarnaast veranderde er op economisch gebied veel. De rente steeg en de interesse onder investeerders om woningen op te kopen nam af. Dit zien we in de totale voorraad. De totale

voorraad particuliere huurwoningen daalde licht de afgelopen 1,5 jaar. Wel wordt er de komende jaren veel particuliere huur gerealiseerd. Denk bijvoorbeeld aan het CID of op de Binckhorst. Investeerders geven aan dat alleen in de goedkoopste buurten (bijvoorbeeld in Laak of Transvaal) de opkoopbescherming nog een duidelijk effect heeft²³. Enkel in deze buurten is voor opkoop voor verhuur onder de huidige omstandigheden nog een rendabele business case te behalen.

Deze omstandigheden kunnen snel weer veranderen. De rentestanden zijn begin 2025 enigszins omlaag gegaan en de druk op de woningvoorraad als geheel blijft toenemen. Dit kan ervoor zorgen dat het binnen afzienbare tijd weer rendabel wordt om woningen op te kopen.

Belangrijkste bevindingen uit de evaluatie van het huidige beleid

In de jaren vanaf 2021 is het aantal woningen dat wordt verkocht door een eigenaar-bewoner aan een investeerder sterk gedaald. In de jaren 2017-2019 ging het om gemiddeld 970 woningen per jaar, in 2020 om ruim 1.200 woningen en in 2023 nog maar om zo'n 120 woningen. Ook het aantal transacties tussen investeerders onderling is vanaf 2021 sterk gedaald.²⁴

- De daling van het aantal aankopen door investeerders kent verschillende oorzaken. De eerste daling in 2021 komt voornamelijk door de verhoging van de overdrachtsbelasting. De verdere daling in 2022 en 2023 is het gevolg van verschillende oorzaken: de stijging van de rente, de gemeentelijke opkoopbescherming (per maart 2022), belastingverhogingen voor beleggers

en ook de Wet betaalbare huur (speelt vermoedelijk bij de cijfers over 2023 een rol).

- De opkoopbescherming heeft bijgedragen aan de daling van het aantal aankopen door investeerders en het vergroten van de kansen van koopstarters in Den Haag. Een belangrijke doelstelling van de opkoopbescherming is het vergroten van de kansen van starters en middeninkomens om een (betaalbare) woning te kopen. Op basis van de Kadaster-data lijkt de opkoopbescherming hier inderdaad aan bij te dragen²⁵. De exacte (individuele) bijdrage van de opkoopbescherming is niet vast te stellen.

Maatregelen

De opkoopbescherming lijkt goed te werken op basis van de evaluatie. Als we kijken naar de trends is de opkoopbescherming minder “nodig” dan toen hij werd ingesteld. Echter de marktomstandigheden kunnen snel veranderen terwijl de behoefte om de betaalbare koopvoorraad te beschermen de komende jaren naar verwachting constant blijft. We stellen daarom in deze nota geen wijzigingen voor in het huidige beleid. Wel is een kleine technische wijziging in de Huisvestingsverordening 2023 gedaan. Voor de opkoopbescherming is naar onduidelijkheid die uit een rechtszaak naar voren is gekomen, verduidelijkt dat voor de WOZ-waarde wordt uitgegaan van de waarde zoals vastgesteld in de laatst afgegeven WOZ-beschikking die, ten tijde van de inschrijving in het openbare register van de akte van levering van die woonruimte, beschikbaar is.

11.

Impact en uitvoering



Met het verruimen van de maatregel rondom woningvorming (bouwkundig splitsen), kamerbewoning en hospitaverhuur geven we meer ruimte om woonruimte toe te voegen vanuit de bestaande woningvoorraad. Hierbij hebben we gekeken in welke gebieden dit kan en onder welke voorwaarden verruiming mogelijk is. Tegelijkertijd is het belangrijk om een beeld te schetsen van de verwachte impact van de maatregelen. Zowel vanuit het oogpunt van de huidige bewoners (leefbaarheid en druk op de voorzieningen), woningzoekenden (aantal te realiseren woningen) als de gemeente (uitvoerbaarheid en handhaving).

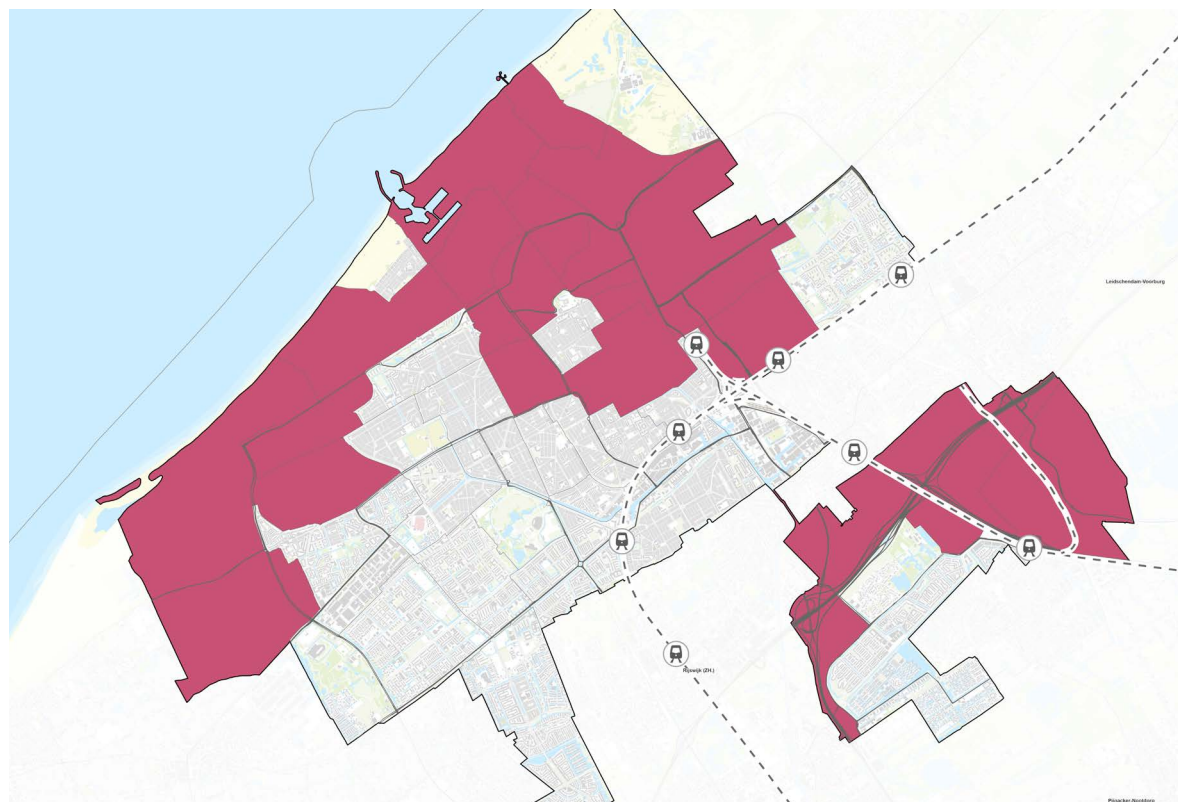
Ruimtelijke uitwerking

Bij de ruimtelijke uitwerking vraagt specifiek woningvorming en kamerbewoning aandacht. Bij ingang van het voorgestelde beleid zullen in de gekleurde wijken zowel voor woningvorming (bouwkundig splitsen) als omzettingen (kamerbewoning) vergunningsaanvragen verleend worden mits zij aan alle voorwaarden voldoen. Hospitaverhuur wordt in alle delen van de stad (onder voorwaarden vergunningsvrij) toegestaan. Er geldt voor Hospitaverhuur wel een meldplicht.

Verwachte vergunningsaanvragen kamerverhuur en bouwkundig splitsen

Naast een ruimtelijke uitwerking is voor kamerbewoning en bouwkundig splitsen ook een inschatting gemaakt van de kwantitatieve impact van het beleid. Dit hebben we gedaan aan de hand van de volgende scenario's:

- Wat is het geschatte aantal te splitsen/om te zetten woningen per wijk in de toegestane gebieden?²⁶
- Wat is het gemiddeld aandeel verkochte woningen per wijk (op basis van het gemiddelde van de laatste 5 jaar)?



Figuur 9: Wijken waar vergunningaanvragen voor zowel woningvormen (bouwkundig splitsen) als omzettingen (kamerbewoning) zullen worden behandeld

- Op basis van een bandbreedte: wat is het aandeel van de verkochte woningen dat zal worden omgezet of bouwkundig gesplitst (10%-30%)? Dit schetst het beeld zoals in tabel 4.

Tabel 4: Bandbreedte van aantallen verwachte vergunningsaanvragen woningvormen en omzetten

	Verwacht aantal vergunningsaanvragen (per jaar)	Verwacht aantal gecreëerde woningen uit deze vergunningen
Verwachte vergunningsaanvragen woningvormen (bouwkundig splitsen)	110 – 330	280-830
Verwachte vergunningsaanvragen omzetten (kamerbewoning)	250-400	N.v.t. (kamerbewoning creëert geen nieuwe woningen)

Dit gaat in de meeste gevallen om minder dan 10 tot enkele tientallen aanvragen per wijk per jaar. Ten opzichte van het huidige beleid is dit een stijging. Als we kijken naar de toegekende vergunningaanvragen over de jaren van 2022 tot 2024 en die afzetten tegen de verwachte vergunningsaanvragen (tabel 4). We zien dat het aantal verleende vergunningen door het restrictieve beleid zeer beperkt was. Daarom zal het aantal extra vergunningen ongeveer gelijk zijn aan de verwachte vergunningaanvragen per jaar.

Extra toegevoegde woonruimte

De verleende vergunningen voor woningvormen (bouwkundig splitsen) tussen 2022-2024 leiden naar verwachting tot ongeveer 7-8 extra woningen. Kijkend naar het verwachte aantal vergunningaanvragen voor woningvormen voor de komende 3 jaar (330-990 vergunningen op basis van tabel 4) zal dit op termijn leiden tot ongeveer 850 - 2.500 toegevoegde woningen in de stad. Het daadwerkelijke splitsen van woningen zal niet altijd in het jaar van vergunningverlening gebeuren.

Het is daarom moeilijk in te schatten wat de verwachte woningproductie per jaar vanuit woningvormen zal

worden in de toekomst. Wel is het de verwachting dat dit significant hoger zal liggen dan nu.

Voor omzettingen (kamerbewoning) hebben we de totale ruimte in de stad berekend op basis van de maximale grens van 10% kamerbewoning per wijk en de wijken waarin woningvormen vanaf invoering van de nota wordt toegestaan. Uitgaande van de bovenstaande verwachte vergunningsaanvragen voor kamerbewoning per jaar, is er voldoende ruimte voor de komende 15-20 jaar. Hierna zal het maximum naar verwachting zijn bereikt.

Let op: Deze geschatte aantallen geven geen garantie. Deze liggen mogelijk hoger of lager als:

- Wijken qua leefbaarheid vooruit of achteruit gaan én daardoor in de Leefbaarometer anders scoren (in ten minste één van de laatste twee metingen)
- Voor woningvormen: De parkeerdruk in een wijk hoger komt te liggen dan 90%
- Voor omzettingen: Het maximaal aantal vergunningen per wijk vergeven is (op basis van een maximum van 10% per wijk)

- Vanuit het Rijk bepaalde (fiscale) maatregelen getroffen worden, waardoor deze vormen van exploitatie minder aantrekkelijk worden

In deze gevallen verandert het aantal wijken waar aanvragen voor omzettingsvergunningen en woningvormingsvergunningen behandeld worden of neemt de vraag naar dit type exploitatie af. Daardoor neemt het aantal verwachte vergunningsaanvragen af.

Het daadwerkelijk aantal aanvragen kan ook hoger liggen dan verwacht. Voor kamerbewoning betekent dit dat de totale ruimte sneller afneemt en de wijk eerder op slot gaat. De max van 10% is dan immers sneller bereikt. Voor splitsen is er geen dergelijke max opgenomen. Daarom monitoren we dit actief en actualiseren we indien nodig (zie monitoring en actualisatie).

Hospitaverhuur

Voor hospitaverhuur is het moeilijk een goede doorrekening te maken van de exacte impact van de verruimingen. Dit komt doordat hospitaverhuur vergunningsvrij wordt onder voorwaarden. Verruimingen van het beleid in de overige G4 gemeenten zijn dusdanig recent dat een inschatting van de impact nog niet te maken valt. Onderzoek van het Ministerie van Binnenlandse zaken laat zien dat 2% van de huishoudens zéker bereidt is een deel van hun woning beschikbaar te stellen voor hospitaverhuur.²⁷ Slechts een deel van deze 2% zal ook daadwerkelijk overgaan tot het openstellen van de woning. Dit zal dus op jaarbasis gaan om relatief kleine aantallen.

Tabel 5: Verleende vergunningen voor woningvormen en omzettingen 2022-2024

Welke vergunning?	Jaar	Verleende vergunningen
Woningvorming	2022	0
	2023	2
	2024	1
Omzetting	2022	14
	2023	5
	2024	6

Uitvoering

De meeste maatregelen uit deze Nota Woningvoorraad worden door de gemeente vastgelegd in de Huisvestingsverordening. Hierna worden de maatregelen van kracht en geldt er bijvoorbeeld voor verschillende vormen van gebruik een vergunningplicht.

Er worden in deze nota meldplichten gehandhaafd (zoals de woningvormingsvergunning en verschillende vergunningen, ontheffingen en een registratie- en meldplicht). De aanvraag van vergunningen, registratienummers en het doen van meldingen gaat zoveel mogelijk digitaal. Op de uitvoering van de maatregelen wordt gecontroleerd. Dit gebeurt op basis van meldingen uit de stad, door eigen opsporing of periodieke controles. Als er overtredingen worden geconstateerd dan handhaaft de Haagse Pandbrigade en zorgt het ervoor dat het gebruik van woningen weer in overstemming is met wet- en regelgeving en eventuele vergunningsvoorwaarden.

Handhaving

Naast het geven van meer ruimte voor het benutten van de woningvoorraad, zetten we tegelijkertijd in op het strakker handhaven van de regels die we maken of in stand houden. Hiervoor zijn in de Woonvisie Den Haag 2040 al verschillende maatregelen aangekondigd. Zo krijgen we beter grip op misstanden. De wetten Goed verhuurderschap, Vaste huurcontracten en Betaalbare huur geven ons hiervoor een aanvullend instrumentarium. In de Woonvisie Den Haag 2040 geeft de gemeente aan dit instrumentarium zo goed mogelijk te willen benutten. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Strakker handhaven op de regels en versterken door Haagse Pandbrigade;
- Doorgaan met de huurbalie en uitbreiden van het huurteam;
- Inzetten proceskostenfonds om huurders te ondersteunen.

Deze maatregelen zijn beschreven in de Woonvisie Den Haag 2040 en vragen geen extra kosten van de gemeente bovenop al aangekondigde maatregelen.

Monitoring

De Nota Woningvoorraad is een uitwerking van de maatregelen die zijn aangekondigd in de Woonvisie Den Haag 2040: Wonen in een stad in balans (RIS14509184). De voortgang van de invoering en uitvoering van de maatregelen uit de Woonvisie Den Haag 2040 wordt jaarlijks gemonitord. In die monitoring worden ook de verder uitgewerkte maatregelen en beleidsingrepen uit deze nota meegenomen en wordt gerapporteerd hierover aan de raad. Ook worden de cijfers over gecreëerde woonruimte in de bestaande voorraad meegenomen in de voortgangsrapportage Woningbouw en de voortgangsrapportage Woonvisie. Omdat het van belang is dat doelgroepen profiteren van de verruiming van de regels en beter woonruimte vinden, zullen we hier specifiek op monitoren. Hiertoe zal de gemeente bijhouden hoeveel vergunningen worden verleend aan maatschappelijke organisaties om aandachtsgroepen te huisvesten. Door middel van de meldplicht die voor hospitaverhuur geldt, houden we bij hoeveel personen via deze weg woonruimte vinden.

We vinden het belangrijk dat aandachtsgroepen profiteren van de verruiming van de regels en makkelijker woonruimte vinden wanneer zij uitstromen uit zorg of maatschappelijke opvang. Voor zover dat mogelijk is, monitoren we of wij inderdaad deze beweging zien ontstaan. Dat doen we door:

- Monitoren van de uitstroom uit zorg en maatschappelijke opvang. Op deze manier monitoren we in het algemeen waar naartoe doelgroepen uitstromen. De uitstroom is afhankelijk van verschillende factoren. Eén daarvan is de realisatie van meer woonruimte, onder andere door de verruiming van de Nota Woningvoorraad.
- Monitoren van vergunningaanvragen voor kamerbewoning en bouwkundig splitsen door zorgaanbieders, corporaties of stichtingen en welk deel daarvan toekomt aan mensen die uit zorg of de opvang uitstromen. Op deze manier kunnen we monitoren we hoe vaak zorgaanbieders bijvoorbeeld omzettingsvergunningen aanvragen om bijvoorbeeld groepswonen te realiseren. Omdat bij hospitaverhuur geen vergunningsplicht geldt, houden we door middel van de meldplicht die voor hospitaverhuur geldt bij hoeveel personen via deze weg woonruimte vinden.

Als blijkt dat deze beweging niet op gang komt, gaan we sterker sturen (door middel van een aanpassing van de regionale huisvestingsverordening) zodat de verruiming (ook) toekomt aan diegenen die uitstromen uit maatschappelijke opvang en zorg.

Actualisatie

Tenzij er vanuit monitoring signalen zijn die aanleiding geven om het eerder te doen, worden de maatregelen in 2030 (vier jaar na inwerkingtreding) geëvalueerd en waar nodig aangepast. De kernvraag hierbij is of de positieve effecten van met name de maatregelen rondom woningvorming en kamerbewoning (denk aan beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen) leiden tot ongewenste bijeffecten die groter zijn dan verwacht of niet zijn voorzien.

12.

Financiële consequenties



De financiële consequenties van dit beleid zijn beperkt.

Op de meeste onderwerpen in deze nota zet de gemeente het huidige beleid voort. Dit gaat om:

- Toeristische verhuur van woonruimte
- Woningonttrekking
- Kadastraal splitsen
- Samenvoegen van woningen
- Opkoopbescherming

Hier verwachten we geen aanvullende inzet dan wat nu al is begroot.

Door de verruiming van regels rondom kamerbewoning, hospitaverhuur en bouwkundig splitsen, zal het aantal vergunningsaanvragen naar verwachting toenemen.

Op basis van gesprekken met de afdeling vergunningen en toezicht is het de verwachting dat de geschatte impact van het voorgestelde beleid niet zal leiden tot dusdanig veel aanvragen dat dit veel aanvullende inzet vraagt. De verwachting is dat dit binnen de huidige bezetting kan worden opgevangen.

Tot slot stellen we extra maatregelen op handhaving voor. Doel van deze maatregelen is dat de gemeente grip houdt op misstanden. De voorgestelde maatregelen vallen binnen de maatregelen die zijn voorgesteld in de Woonvisie Den Haag 2040 en vragen géén extra inzet van de gemeente bovenop al aangekondigde maatregelen.

Eindnoten

- 1 CBS; cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/woonsituatie/huishoudens-nu.
- 2 Woonvisie Den Haag 2040.
- 3 Woonvisie Den Haag 2040 obv DHIC/Realisatiecijfers Den Haag en Bevolkingsprognose Den Haag 2023.
- 4 Voortgangsrapportage Woonagenda 2021-2022.
- 5 Woonvisie Den Haag 2040.
- 6 Daarnaast kan kamerbewoning tot 3 personen vergunningsvrij worden gecreëerd.
- 7 Zie Woonvisie Den Haag 2040: Wonen in een stad in balans – Speerpunt 1, Actielijn 2, actie 4: Regels rondom kamerbewoning en hospitaverhuur versoepelen.
- 8 De Haagse Pandbrigade richt zich voornamelijk op controle op onvergunde kamerbewoning. Jaarlijks worden ca. 1.500 tot 2.000 controles uitgevoerd bij woningen op onvergunde kamerbewoning (op een woningvoorraad van ca. 270.000 woningen). Jaarlijks worden ca. 250 tot 300 overtredingen met betrekking tot onvergunde kamerbewoningen opgespoord. Bron: ABF evaluatie.
- 9 De Leefbaarometer wordt eens in de twee jaar uitgevoerd.
- 10 De Leefbaarometer wordt eens in de twee jaar uitgevoerd.
- 11 Op basis van maximaal 5% kamerbewoning per wijk en een goede leefbaarheid zijn er tot 2040 nog maar ongeveer 400 kamervergunningen mogelijk in Den Haag. Door de grens op te rekken naar 10% creëren we voor de komende jaren voldoende ruimte om nieuwe vergunningen toe te staan.
- 12 Een pand wordt uitgedrukt in een uniek pand-ID.
- 13 Het kadaster definieert een pand als volgt: Een zelfstandig bouwwerk, zowel zelfstandig in de manier hoe het is gebouwd als waarvoor het is bedoeld om te gebruiken. Een pand voldoet ook aan de volgende eisen: een pand is direct en voor lange tijd met de aarde verbonden (een pand is niet makkelijk te verplaatsen) en een pand kun je binnengaan en afsluiten.
- 14 Voor een gezinswoning hanteren we de definitie van het Kadaster en het CBS. Dit betreft elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aangebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen en alle rijenhuizen. Portiekwoningen of maisonnettes zijn nadrukkelijk géén ééngezinswoning.
- 15 Hospi Housing en Kamers met Aandacht.
- 16 Tweede Kamer, vergaderjaar 2019–2020, 35 353, nr. 2
- 17 CBS.
- 18 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Regeerprogramma 2024-2028.
- 19 Zie Woonvisie Den Haag 2040: Wonen in een stad in balans – Speerpunt 1, Actielijn 2, actie 1: Regels rondom splitsen versoepelen.
- 20 Stec Groep, “De potentie van splitsen en optoppen”, maart 2023.
- 21 De Leefbaarometer wordt één keer in de twee jaar uitgevoerd.
- 22 Nota voorraadbeleid Den Haag 2021 (RIS311091).
- 23 ABF Evaluatie Nota voorraadbeleid.
- 24 ABF Evaluatie Nota voorraadbeleid.
- 25 ABF Evaluatie Nota voorraadbeleid.
- 26 Dit is bepaald op basis van archetypen woningen in het WOZ bestand en gesprekken met marktpartijen. Daarbij vroegen we per woningtype welke de marktpartijen kansrijk achtten.
- 27 Ministerie van BZK, Voortgangsbrieven hospitaverhuur Nederland.

Bijlage

Bijlage:

Overzicht externe participatie

De gemeente heeft het participatietraject rondom de Nota Woningvoorraad als volgt vormgegeven. Er zijn gesprekken gevoerd met:

- woningzoekenden en andere bewoners
- woningcorporaties
- marktpartijen

Door PlatformStad is een zogeheten StadGesprek georganiseerd op 10 maart 2025. Tijdens deze avond werden de aanwezigen op de hoogte gebracht van wat bouwkundig splitsen, kamerbewoning en hospitaverhuur is door Platform³¹, een kennisorganisatie en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling. De gemeente Den Haag vertelde over het huidige beleid op bouwkundig splitsen, kamerbewoning en hospitaverhuur. En dat de gemeenteraad met de Woonvisie Den Haag 2040 in meerderheid heeft besloten dat de regelgeving rondom deze drie onderwerpen zou worden verruimd. De deelnemers zijn met elkaar aan verschillende tafels in gesprek gegaan over de kansen en uitdagingen van nieuw beleid. Daarbij werd ingegaan op de mogelijkheden die verruiming biedt aan woningzoekenden en organisaties die zorgdoelgroepen huisvesten. Ook werd ingebracht dat mensen zich zorgen maken over verruiming van regelgeving in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. De inbreng van de deelnemers is vastgelegd in een verslag en meegenomen in deze Nota Woningvoorraad. Het verslag van het StadGesprek is hieronder toegevoegd.

Daarnaast heeft de gemeente de corporaties Hof Wonen, Haag Wonen en Staedion geconsulteerd. Aan hen zijn de voorgestelde voorwaarden voor kamerbewoning, hospitaverhuur en bouwkundig splitsen voorgelegd waarop zijn konden reageren. Ook hun inbreng is meegenomen in de nota.

Ten slotte spraken we met marktpartijen (bouwers, ontwikkelaars, architecten, etc.) over kansrijke woningen die zij zouden splitsen of omzetten naar kamerbewoning mocht er versoepeling plaatsvinden. Naar aanleiding hiervan konden we bepalen in welke wijken veel van dit soort kansrijke woningen staan. Door vervolgens te kijken naar de wijken waar woningvorming en omzetting toegestaan zou worden (aan de hand van de voorwaarden die in deze nota zijn genoemd), zien we wat het potentieel in de verschillende wijken is. Door dit te combineren met de verkoop-mutatiegraad kon de gemeente nagaan hoeveel vergunningen er per jaar zouden kunnen worden aangevraagd. Deze sessie stelde de gemeente in staat om de impact van het beleid te toetsen.

Verslag PlatformSTAD STADgesprek Kamerbewoning en woningsplitsing

10 maart 2025, The Social Hub – 23 deelnemers

De gemeente Den Haag is gestart met het maken van beleid om de regels rondom het benutten van de bestaande woningvoorraad te versoepelen. Hoe kunnen we kamerbewoning, woningsplitsen en hospitaverhuur op een goede manier organiseren in Den Haag? Zodat zowel woningzoekenden als potentiële aanbieders hiermee uit de voeten kunnen en we de stad leefbaar houden? Deze vragen stonden centraal in het STADgesprek 'Kamerbewoning en woningsplitsing' dat Platform STAD in samenwerking met de gemeente Den Haag organiseerde op 10 maart. Enkele aanbevelingen die naar voren kwamen, waren: laat de regels rondom hospitaverhuur los, zorg dat de leefbaarheid van bepaalde wijken niet verder onder druk komt te staan en creëer duidelijkheid in de regelgeving maar biedt tegelijkertijd flexibiliteit door maatwerk.

Een inleiding op de avond werd gegeven door een expert van Platform 31. Zij gaf uitleg over zeven verschillende woningdeelvarianten en de nut en noodzaak van woningdelen en woningsplitsen. Een beleidsmedewerker van de gemeente Den Haag gaf een toelichting op de huidige regels hoe de bestaande woningvoorraad gebruikt mag

worden. En legde uit waarom de gemeente deze regels gaat versoepelen. Vervolgens gingen we met een groep van ruim twintig woningzoekenden en inwoners met diverse achtergronden in gesprek om aanbevelingen en aandachtspunten op te halen voor deze versoepeling. Wethouder Martijn Balster sloot de avond af met een reactie op de inbreng van de deelnemers.

Aanbevelingen en aandachtspunten van de deelnemers

- Houd rekening met de leefbaarheid als de belangrijkste graadmeter. En zorg dat de kwaliteit van leven in wijken met veel illegale kamerbewoning (overbewoning) niet nog verder onder druk komt te staan.
- Bekijk het versoepelen van de regels van wijk tot wijk. Kijk waar het daadwerkelijk kan. In sommige wijken lijkt er meer mogelijk en voldoende ruimte voor te zijn. In andere wijken is geen ruimte voor versoepeling. Kijk daarbij ook naar de bestaande samenstelling van de wijk: plaats bijvoorbeeld niet alle studenten of arbeidsmigranten in Laak. Zorg voor een evenwichtige verdeling over de stad. Ontzie wijken als Laak en Transvaal bij het versoepelen van de regels.
- Zet de bestaande, stevige en gerichte handhaving op misstanden voort om te zorgen dat eigenaren, verhuurders en huurders zich aan de regels houden. De Haagse Pandbrigade is hiermee sinds enkele jaren goed bezig. Behoud de mogelijkheid om woonoverlast te kunnen melden bij te veel mensen in één woning. Bijvoorbeeld wanneer de wisseling van bewoners te hoog is of de sociale binding in een buurt verloren gaat. Maak juist ruimte voor gevallen van 'bankslapers' (mensen die tijdelijk bij vrienden/bekenden slapen omdat ze hun woning hebben verloren) aangezien dit vaak een tijdelijke noodoplossing is.
- Zorg dat de druk op voorzieningen niet te hoog wordt. Denk daarbij onder andere aan de beschikbaarheid van gezondheidszorg, parkeren, openbaar vervoer, groen en scholen.
- Maak hospitaverhuur onder voorwaarden vergunningsvrij (omdat hier weinig risico's op overlast aan zijn verbonden). Maak het verhuren van een kamer als hospita ook mogelijk voor twee- of meerpersoonshuishoudens. En sta hospitaverhuur toe voor een langere termijn. Behoud daarbij wel de proefperiode. Hospitaverhuur zorgt voor sociale binding. Het kan voor een goede start zorgen voor arbeidsmigranten, zodat zij op een solide en voor iedereen prettige manier kunnen integreren.
- Creëer duidelijkheid in de regelgeving (eenduidig en helder) maar houdt wel enige ruimte voor maatwerk. Bouw een 'escape-mogelijkheid' in, waarbij meer mogelijk is zolang een situatie aan de kwaliteitseisen (zie volgende punt) voldoet. Er wordt dialoog en maatwerk van de gemeente gevraagd. Locatie en pand-specifiek beoordelen van de situatie en de regels, in overleg met gemeente en eigenaren zou het mooist zijn. Beschouw aanvragen niet alleen op wat niet kan maar vooral op wat (dan) wel kan.
- Probeer bij versoepeling ook wel degelijk een bepaalde kwaliteit na te streven, zodat we niet weer in dezelfde valkuilen van overlast, overbewoning en verlies van leefbaarheid stappen.
- Voorzie bij het delen van een woning of pand in minimale voorzieningen per wooneenheid: eigen keuken, plek om te slapen, badkamer met toilet en een plek om even te zitten. Het minimum aan voorzieningen hangt samen met de levensfase (student, werknemer of senior).
- Laat de regel van één woning per bouwlaag los. Deze is voor grotere panden vaak onuitvoerbaar. En kan tot gevolg hebben dat er in dergelijke situaties alleen maar grote woningen in het hogere segment gerealiseerd kunnen worden.
- Gooi het gedachtengoed van de huidige regels niet helemaal weg. Zoek naar een goede balans tussen behouden en versoepelen. Regels moeten doorstromen bevorderen en extra woonruimte binnen de bestaande woningvoorraad opleveren. Houd tegelijkertijd regie en voorkom misstanden met goede handhaving op de regelgeving.
- Let op belemmerende aanpalende (landelijke) wetgeving. Het korten van AOW-pensioen kan een drempel opwerpen voor woningdelen of hospitaverhuur. Voor senioren kan dit een extra belemmering zijn om als hospita kamers te verhuren. Kijk bij Haagse regelgeving op het gebied van beschermd stadsgezicht of maatwerk mogelijk is voor leegstaande panden. Dit onder de voorwaarde dat er voldoende kwaliteitsborging is in de plannen om te splitsen. Laat harde parkeernormen los in wijken met een goede leefbaarheid zodat er meer woningen middels woningdelen en -splitsen gerealiseerd kunnen worden.
- Denk meer vanuit de combinatie wonen en zorg. Maak (nog) meer mogelijk op het gebied van woningdelen en -splitsen in het geval van mantelzorg op gezinsniveau. Bijvoorbeeld voor mensen met een beperking en ouderen.
- En pak de leegstand nadrukkelijk aan. Er is zoveel leegstand in de stad, kijk ook daarnaar in combinatie met de beleidsontwikkeling rondom woningsplitsing en kamerbewoning. Op die manier kan nog heel veel extra woonruimte worden gerealiseerd.

Reactie wethouder

Martijn Balster, wethouder van Volkshuisvesting, Wijken en Welzijn, heeft aandachtig geluisterd naar de inbreng van de deelnemers. Hij constateert dat we in Den Haag te maken hebben met hoge woningnood. En stelt dat het nu van belang is om te kijken hoe het woningtekort aangepakt kan worden door meer woonruimte vrij te spelen, met name voor ouderen en jongeren. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Het versoepelen van de regels op het gebied van kamerbewoning, woningsplitsing en hospitaverhuur is volgens Balster een slimme manier om de woningnood aan te pakken. Tegelijkertijd zullen we de leefbaarheid in het oog moeten blijven houden. Vooral in stadsdelen en -wijken waar overbewoning is doorgeschoten. Hij begrijpt de zorg van bewoners ter plekke als we alle regels zouden loslaten. In grote lijnen zal in wijken als Transvaal, Rustenburg-Oostbroek en Laak de handhaving op overbewoning en negatieve leefbaarheidsdruk worden voortgezet. En daar waar regels los worden gelaten, zal dit samen moeten gaan met een aantal kwaliteitsnormen.

Balster geeft aan dat hij een aantal mooie dingen heeft gehoord. Meer ruimte bieden voor hospitaverhuur, kijken naar meer kansen voor ouderen die alleen in een groot huis wonen en iets doen met woningdelen voor wie dat wil. Het is volgens hem heel terecht om per gebied te kijken wat er mogelijk is op basis van schaarste en leefbaarheid. Hij begrijpt ook het verzoek om maatwerk, hoewel dit wel een ingewikkelde puzzel is. Het lastige van het toepassen van maatwerk is dat daarbij de kans bestaat op precedentwerking en daardoor kan je beleid onderuitgaan. Desondanks wil hij dit verzoek serieus in overweging nemen. Bijvoorbeeld in een situatie waar een groot pand leegstaat waar eenvoudig veel woonruimte

gerealiseerd kan worden, terwijl de spelregels zeggen dat die wijk is uitgesloten voor kamerbewoning. Balster ziet kansen om meer mogelijk te maken in delen van de stad waar de leefbaarheid goed op orde is. Maar ook na versoepeling van de regels is het zaak om blijvend te monitoren zodat we Den Haag een fijne en leefbare stad houden voor iedereen om in te wonen.

Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Den Haag.
November 2025

