



Initiatiefvoorstel

“Laat 't Leefbaar, Verminder Verkamering”



Voorstel voor het beter beheersbaar maken van de sterk groeiende verkamering

Pieter Grinwis, ChristenUnie/SGP

Mariëlle Vavier, GroenLinks

William de Blok, Hart voor Den Haag/Groep de Mos

Den Haag, 23 november 2019

Aanleiding

Er gaat geen week voorbij of in het Gemeenteblad¹ struikel je over verstrekte vergunningen, waarmee woningen worden omgezet om ze te 'verkameren', ofwel het opdelen van woningen in apart te verhuren kamers. Dit heeft gevolgen voor het wooncomfort, de leefbaarheid en sociale cohesie in woonwijken. Een woning waar eerst één gezin in woonde, daar kunnen ineens vier volwassenen op hun eigen kamertje wonen. In oude gehorige huizen met dunne wandjes, zonder dat er geluidsisolatie is toegepast, leidt dit onherroepelijk tot geluidsoverlast. Kamerverhuur heeft ook gevolgen voor de leefbaarheid in de (directe) omgeving van de woning. Het leidt vaak tot een intensievere bewoning, omdat de verschillende huishoudens verschillende leefritmes kunnen hebben. Door de vaak relatief korte woonduur hebben kamerbewoners vaak minder binding met het woongebouw en de directe omgeving. In buurten met veel kamerbewoning ervaren bewoners onder andere overlast van te veel fietsen op straat en veel bijplaatsingen van afval bij containers. Daarnaast zijn de vaak toch al schaarse woningen niet meer beschikbaar voor reguliere bewoning, bijvoorbeeld door gezinnen en starters op de woningmarkt.

In 2017 rapporteerde bureau RIGO² aan de hand van cijfers van ultimo 2015 dat van de 228.000 Haagse woningen er zeker 14.600 werden gebruikt voor kamerbewoning. Daarnaast zouden er nog eens 22.100 woningen zijn, waarbij mogelijk sprake was van kamerbewoning. Dat betekende dat in 2015 6,4% van de gehele woningvoorraad sowieso gebruikt werd voor kamerbewoning en mogelijk zelfs enkele procenten meer. Gezien alleen al het aantal verleende vergunningen in de afgelopen jaren voor het omzetten van een woning naar onzelfstandige woonruimtes, kan het bijna niet anders dan dat kamerbewoning sindsdien verder is toegenomen in onze wijken. En daarbij moet bedacht worden dat het sinds 2015 ook nog eens zo is dat pas een vergunning hoeft te worden aangevraagd, wanneer er kamers verhuurd gaan worden aan 4 of meer personen. In de periode 2008-2014 was een vergunning al nodig voor verhuur aan 3 of meer personen. Wat de daadwerkelijke toename is van kamerverhuur, is op basis van alleen het aantal verleende vergunningen kortom niet duidelijk. Volgens het al aangehaalde onderzoek van RIGO betreft het aandeel aan verkamerde huizen, waarvoor momenteel een vergunning verplicht is, minder dan de helft, namelijk 48%.³

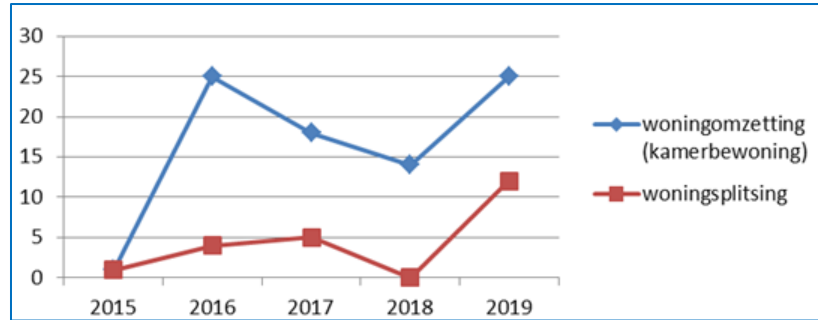
Van meet af aan hebben diverse gemeenteraadsfracties aandacht gevraagd voor de toename van kamerbewoning en de negatieve gevolgen daarvan voor onder andere de leefbaarheid in woonwijken.

¹ <https://www.officiëlebevestigingen.nl/gemeentebld>

² https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/5768190/1/RIS297278_bijlage_Rapport_Kamerbewoning_in_Den_Haag

³ https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/5768190/1/RIS297278_bijlage_Rapport_Kamerbewoning_in_Den_Haag, pag. 17

Een voorbeeld van een wijk waar in de afgelopen jaren veel woningen gesplitst zijn en ook kamerbewoning hand over hand toeneemt is Leyenburg. Afgelopen augustus zijn er in deze wijk bijvoorbeeld 6 vergunningen verleend om



Figuur 1 Verleende vergunningen Leyenburg op basis van cijfers Wijkberaad: 2015-september 2019

woningen om te zetten in onzelfstandige woonruimtes ten behoeve van kamerverhuur. Het Wijkberaad houdt de verleende vergunningen bij en communiceert deze elke maand via de sociale media met de wijk.⁴ Bewoners en Wijkberaad trekken al jaren aan de bel, maar vonden onvoldoende gehoor bij de gemeente om tot een beleidsverandering te komen. Tot op heden was er onvoldoende politiek draagvlak de steeds verdergaande kamerbewoning daadwerkelijk een halt toe te roepen, of in ieder geval aan strengere regels te binden. En aan de illustratie van Leyenburg zijn er vele toe te voegen. Nu steeds meer bewoners(organisaties) zich zorgen maken over de leefbaarheid en sociale cohesie in hun wijk, en daarbij concreet woningsplitsing en kamerbewoning aan de orde stellen, lijkt de tijd rijp om deze keer met succes het verkameringsbeleid aan te scherpen.

Bovendien is de vastgoedmarkt een markt waar een groot risico bestaat op witwassen. Uit recent onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek en het ministerie van Binnenlandse Zaken⁵ blijkt dat er in Den Haag relatief veel woningeigenaren zijn die meerdere panden hebben, zonder dat ze aantoonbaar genoeg verdienen om die huizen te kopen dan wel dat vastgoedeigenaren veroordeeld zijn voor zware vermogensmisdrijven als voor andere typen misdrijven. In sommige wijken is wel 2 tot 3 procent van de woningen in bezit van een voor een ernstig vermogensdelict veroordeelde. Deze criminele pandjesbazen en huisjesmelkers komen onze stad niet ten goede en willen we weren. Het afnemen van een Bibob-toets bij verdachte vergunningaanvragers zou een goede stap hiertoe zijn.

Met de in juni 2019 vastgestelde huisvestingsverordening is het splitsen van een woning in meerdere woningen in bijna de gehele stad onmogelijk geworden en in de paar wijken - Huygenspark, Wateringse Veld en delen van Ypenburg en Leidschenveen - waar dit nog wel mogelijk is, zijn de eisen streng. Maar voor het tegengaan van kamerbewoning is er - behalve een mogelijke weigering in 6 kwetsbare

⁴ https://www.facebook.com/WijkberaadLeyenburg/?ref=page_internal

⁵ RIS 303813

gebieden⁶ - tot op heden niets geregeld. Dat is het ventiel dat helaas open is gelaten en nog dichtgedraaid moet worden. Met voorliggend initiatief willen ChristenUnie/SGP, GroenLinks en Hart voor Den Haag dit ventiel alsnog dicht(er)draaien, of beter gezegd: gecontroleerd beheersen om de leefbaarheid en de sociale cohesie in de woonwijken te beschermen. Tegelijk hebben deze fracties oog

Vereende vergunningen woningonttrekkingen 2019
Versie 25-9-2019
*Per september gebruikt de gemeente soms een ander formulering

| | |
|-----------------------|---|
| Soestdijksekade 733 | 25-9-2019 het veranderen en splitsen van de woning tot 3 woningen |
| Veenendaalkade 429 | 20-9-2019 woning omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor 4 personen |
| Wormerveerstraat 60 | 16-9-2019 woning omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor 4 personen |
| Maarsbergenstraat 404 | 10-9-2019 Het veranderen en splitsen van de woning tot 3 woningen |
| Vleeswijkstraat 307 | 6-9-2019 woning omzetten als kamerverhuurbedrijf voor 7 kamers en 7 personen* |
| Escampiaan 227 | 29-8-2019 woning omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor 4 personen |
| Leyweg 444 | 22-8-2019 woning omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor 4 personen |
| Wormerveerstraat 50 | 22-8-2019 woning omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor 4 personen |
| Escampiaan 233 | 22-8-2019 Woning omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor 4 personen |
| Soestdijksekade 709 | 19-8-2019 woning omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor 10 personen |
| Driebergenstraat 220 | 12-8-2019 woning omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor 4 personen |

Figuur 2 Voorbeeld van een lijst, zoals Wijkberaad Leyenburg maandelijks publiceert

voor het feit dat er vraag is naar onzelfstandige woonruimtes. Ook daar is aandacht voor in dit initiatiefvoorstel.

Waar gaat dit voorstel over?

Nu kamerbewoning steeds meer toeneemt en de leefbaarheid van woonwijken onder druk staat, is het tijd om maatregelen te treffen. Eerder al diende de PvdA-fractie een initiatiefvoorstel in⁷ dat zich richt op de bescherming van huurders en het invoeren van een verhuurvergunning. De indieners van dit voorstel zien dat initiatief als een waardevolle stap, maar vinden dat er meer nodig is, namelijk maatregelen die zich richten op het beschermen van de leefbaarheid en sociale cohesie in woonwijken. Daar gaat dit voorstel primair over. Tezamen vormen beide initiatiefvoorstellen zagezegd een tweeluik.

Wie zijn de kamerbewoners in Den Haag?

RIGO heeft bij de evaluatie van de Nota voorraadbeleid 2015⁸ onderzoek gedaan naar welke groepen in Den Haag kamers bewonen. Ongeveer tweederde van de kamerbewoners is tussen de 18 en 35 jaar oud. De meesten van hen (ruim 50%) hebben inkomsten uit arbeid, maar vallen hiermee wel in de laagste inkomenscategorieën. 16% ontvangt studiefinanciering. Minder dan de helft van de kamerbewoners (44%) is van Nederlandse of Westerse afkomst, 13% van Oost-Europese afkomst en 14% is overig niet-Westers. Er is een behoorlijke groep studenten met verschillende achtergronden, en daarnaast zijn er relatief grote groepen niet-studerenden met een migratieachtergrond.

Beschrijving huidig beleid Den Haag

In de huidige situatie is kamerbewoning tot en met 3 personen in heel Den Haag mogelijk zonder dat hiervoor een vergunning noodzakelijk is. Als iemand wil verhuren aan 4 of meer personen is er een

⁶ http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/'s-Gravenhage/625553/CVDR625553_1.html
Artikel 5.6 lid 1

⁷ RIS 301992

⁸ https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/5768190/1/RIS297278_bijlage_Rapport_Kamerbewoning_in_Den_Haag

omzettingsvergunning nodig. Dit is vastgelegd in de huisvestingsverordening (artikel 5.2, lid b). Een vergunning kan geweigerd worden als de betreffende woonruimte gelegen is in één van de als kwetsbare gebieden aangewezen wijken: Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (excl. Laakhavens West en Spoorwijk). In de huisvestingsverordening van 2008 waren de wijken Schildersbuurt, Rivierenbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier, Valkenboskwartier, Rustenburg en Oostbroek en het Laakkwartier en Spoorwijk aangewezen als kwetsbaar op het gebied van leefbaarheid. Dit is gedaan aan de hand van de Leefbaarheidsscores van de Krachtwijken en het aantal meldingen van overlast door illegale kamerbewoning bij het Meld- en Steunpunt Woonoverlast. Naar aanleiding van de evaluatie Nota Kamerbewoning zijn in 2012 de Rivierenbuurt, Spoorwijk, het Koningsplein e.o. en de Heesterbuurt niet meer als kwetsbaar betiteld.⁹ In de praktijk wordt een vergunningaanvraag voor een pand in een kwetsbaar gebied altijd geweigerd. In de niet kwetsbare wijken wordt er getoetst op het aantal personen en via het bouwbesluit wordt er getoetst op zaken als daglichttoetreding, gebruiksoppervlakte (minimaal 12m² per bewoner) en brandveiligheid. Of een vergunning om die redenen wel eens wordt geweigerd is ons niet duidelijk.

Beleid andere steden

Den Haag is niet de enige gemeente die te maken heeft met de negatieve gevolgen van kamerverhuur, ook andere (grote) (studenten)steden kampen hiermee. Veel steden hebben recent nieuw, scherper beleid vastgesteld of zijn hiermee bezig. Onderstaand enkele beleidsillustraties uit andere grotere steden. Eerst een tweetal gemeenten met grote studentenpopulaties in onze regio en vervolgens de drie andere grote steden van ons land.

Leiden

In de gemeente Leiden zijn er de afgelopen decennia veel woningen verkamerd. Dit heeft geleid tot veel overlast en een verpauperde leefomgeving, wat aanleiding voor het huidige stadsbestuur was om de regels opnieuw te bezien. Om voor die bezinning tijd te hebben, maar de situatie ondertussen niet op zijn beloop te laten, is er sinds juni 2018 een tijdelijke stop op het omzetten van woningen.¹⁰ Deze is geldig tot en met 1 januari 2020. Dit najaar vindt het debat plaats over de nieuwe regels. Voorgesteld is om te werken met een quotum per gebied: 15% voor de binnenstad, 8% voor de schil rondom de binnenstad en 5% voor de overige buurten, met als aanvullende eisen minimaal 2 woningen tussen de

⁹ RIS 248020

¹⁰ http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/Leiden/489858/489858_1.html

verkamerde woningen, fietsenberging op eigen terrein en bouwkundige eisen om geluidsoverlast tussen de woningen te voorkomen.¹¹

Delft

De gemeente Delft kent, als uitwerking van de huisvestingsverordening¹², een beleidsregel voor woningomzetting.¹³ In de huisvestingsverordening staat dat bij een vergunningaanvraag voor kamerverhuur, zowel een volkshuisvestelijke als een leefbaarheidstoets wordt gedaan. In de beleidsregel is dit uitgewerkt. De volkshuisvestelijke toets houdt in dat er gekeken wordt of de woning valt in het schaarse segment (in Delft vallen woningen boven de € 265.000 in het schaarse segment). Als dat zo is wordt de vergunning sowieso niet verleend, tenzij de woning zich boven een winkel of horecazaak bevindt. Als deze toets is doorstaan, wordt een leefbaarheidstoets gedaan, waarbij onder andere gekeken wordt of verkamering een positief effect zal hebben op de leefbaarheid in de wijk. En de bouwkundige eisen worden getoetst, zoals een minimale gebruiksoppervlakte van 20 m² per bewoner. Als er aan al deze eisen wordt voldaan, dan wordt de vergunning verleend.

Amsterdam

Ook in Amsterdam is het debat gaande over verkamering. Eind november wordt een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld¹⁴ waarin de mogelijkheid tot verkamering beperkt wordt. Kamerverhuur is vergunningplichtig vanaf 3 personen. Voorgesteld wordt om een wijkquotum (een absoluut aantal) in te voeren gebaseerd op 5% van de woningen met een totale woonoppervlakte van meer dan 60 m². Alleen deze woningen tellen mee voor het quotum. De quota-aantallen per wijk worden door burgemeester en wethouders in nadere regels vastgesteld, zodat zij kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen. Een percentage van 5% biedt in totaal ruimte voor kamerverhuur aan 3 of meer personen in 13.500 woningen. Gebaseerd op de inschrijvingen in het BRP is geschat dat 11.500 woningen worden gebruikt voor legale of illegale kamerverhuur. Er is reeds een lijst met de exacte aantallen per wijk opgesteld. Naast dit wijkquotum wordt er ook een quotum van 25% per pand voorgesteld; 25% omdat de meeste panden uit 4 verdiepingen bestaan. Daarnaast gaan aanvullende eisen gelden, zoals maximaal 1 volwassene per kamer en minimaal 11 m² gemeenschappelijke ruimte.

¹¹ https://leiden.notubiz.nl/document/7972829/1/190101_Bijlage_1_Beleidsregels_onttrekking_en_woningvorming_2019

¹² http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Delft/CVDR625844/CVDR625844_1.html

¹³ http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Delft/CVDR626682/CVDR626682_1.html

¹⁴ <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/2020-inspraak/#h3186b8fe-38b6-41fb-b434-114a7bd7757d>

Rotterdam

In de gemeente Rotterdam¹⁵ is een vergunning voor kamerbewoning, net als in Den Haag, ook verplicht vanaf 4 personen. Deze kan echter alleen worden aangevraagd als het om verhuur aan studenten gaat. De vergunning wordt verleend als naar oordeel van het college de kamerbewoning een positieve invloed op de leefbaarheid in de buurt heeft (niet nader gedefinieerd of uitgewerkt) en het gebruiksoppervlak ten minste 18 m² per persoon bedraagt. De website van de gemeente Rotterdam geeft ook aan dat in het huurcontract afspraken moeten worden gemaakt over vrijwilligerswerk.¹⁶ Dit is in de huisvestingsverordening echter niet terug te vinden.

Utrecht

Voor kamerverhuur aan meer dan twee personen is het in de gemeente Utrecht verplicht een omzettingsvergunning aan te vragen, evenals een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.¹⁷ Voor het verkrijgen van een vergunning moet worden voldaan aan fysieke leefbaarheidseisen (zoals een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² per bewoner, voldoende geluidsisolatie), eisen aan goed verhuurderschap en wordt een algemene leefbaarheidstoets gedaan. Dit is uitgewerkt in een beleidsregel.¹⁸ Ook in Utrecht werkt men, net als in Delft, met een volkshuisvestelijke toets. In tegenstelling tot Delft zijn het in Utrecht woningen tot en met een WOZ-waarde van € 305.000 die in het schaarse segment vallen. Hier geldt echter geen totaalverbod voor, maar ze mogen alleen omgezet worden als er financiële compensatie tegenover staat: de vergunningaanvrager betaalt € 120,- per vierkante meter van de om te zetten woonruimte aan de gemeente, die dit inzet ten behoeve van betaalbare huisvesting.

Inzet afgelopen jaren

In de afgelopen jaren is er diverse malen door de verschillende partijen aandacht gevraagd voor de gevolgen van verkamering, vanwege de negatieve gevolgen voor de sociale cohesie van en de leefbaarheid in buurten. Zo diende de ChristenUnie/SGP bij het debat in december 2018 over het zogenaamde *buy-to-let* een motie in om in de uitwerking van de leefbaarheidstoets niet alleen voor woningsplitsing te laten gelden, maar ook voor verkamering.¹⁹ En een maand daarvoor stelde deze fractie in haar discussienota 'Voor een woonstad met toekomst' onder andere voor om een

¹⁵ <https://rotterdambis.notubiz.nl/document/6055669/1/2017-217%20Verordening%20toegang%20woningmarkt%20en%20samenstelling%20woningvoorraad%202017%20>

¹⁶ <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-kamerverhuur/>

¹⁷ <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/wonen/2017-07-07-Huisvestingsverordening-regio-Utrecht-2015.pdf>

¹⁸ [https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Utrecht%20\(Utr\)/CVDR625458/CVDR625458_1.html_blanc](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Utrecht%20(Utr)/CVDR625458/CVDR625458_1.html_blanc)

¹⁹ https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/7177053/2/O_3

verhuurvergunning in te voeren, een tijdelijke zelfbewoningsplicht in wijken waar relatief veel koopwoningen worden opgekocht voor verhuur en de handhaving te intensiveren.²⁰ En afgelopen augustus stelde Hart voor Den Haag schriftelijke vragen over de toegenomen kamerbewoning in Leyenburg.²¹

Voorstellen

Kamerbewoning voorziet overduidelijk in de behoefte van tijdelijke en snel bereikbare en betaalbare huisvesting, maar heeft evident ook invloed op de leefbaarheid en sociale cohesie in woonwijken. Bureau RIGO concludeerde in het eerder aangehaalde rapport hierover het volgende: *“Kamerbewoning blijkt samen te hangen met een slechtere leefbaarheid. Die samenhang is voor een deel toe te schrijven aan de bevolkingssamenstelling van buurten: kamerbewoning komt relatief vaak voor bij specifieke groepen op de woningmarkt. Die samenhang kan te maken hebben met overlast van kamerbewoning, maar ook met het feit dat veel kamerbewoners behoren tot de groepen die weinig te kiezen hebben op de woningmarkt en dus in de minst aantrekkelijke wijken hun woonruimte vinden. Vanuit de gesprekken komt daar nog bij dat veel klachten over kamerbewoning niet zo zeer te maken hadden met het verschijnsel kamerbewoning op zichzelf, maar met de slechte bouwtechnische staat van de woningen waarin veel kamerbewoning plaatsvindt.”*

Maatregelen om het wooncomfort, de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken te bevorderen zijn kortom broodnodig. Wij stellen het volgende voor:

1. Vergunning weer verplicht stellen voor kamerverhuur vanaf 3 of meer personen per woning

Tussen 2008 en 2014 was er een vergunningplicht voor kamerverhuur vanaf 3 personen. In 2015 is in de huisvestingsverordening gewijzigd dat dit voortaan pas vanaf 4 personen nodig was.²² Het idee hierachter was dat ook niet duurzame huishoudens, bijvoorbeeld 3 vrienden of broers of zussen, makkelijk moesten kunnen samenwonen zonder bureaucratische rompslomp. Er is echter sprake van een dusdanige toename aan kamerverhuur dat het overduidelijk niet alleen gaat over niet duurzame huishoudens die een woning willen delen, maar om commerciële kamerverhuur. Een belangrijk verschil hierbij is dat bij woningdelen door bekenden de woning na verloop van tijd

²⁰ <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/7019597/2/RIS301034%20Discussienota%20Woningmarkt%20-%20definitief>

²¹ <https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/4/schriftelijke%20vragen/528331>

²² Geregeld met dit amendement: https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/3359500/3/rv98_2015_e

naar aanleiding van de afdoening van deze motie:

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/3326527/1/025RIS280313%20Afdoening%20motie%2077%20Onzelfstandig%20wonen>

weer op de woningmarkt beschikbaar komt voor bijvoorbeeld een gezin. Een voor kamerverhuur omgezette woning is vaak een structureel verdienmodel voor verhuurders en niet zelden huisjesmelkers en blijft voor veel langere tijd uit de markt voor reguliere bewoning. Door de vergunning weer te verplichten vanaf 3 personen kan kamerverhuur beter gereguleerd en gecontroleerd worden. In aanloop naar dit nieuwe beleid stellen we vanzelfsprekend wel een overgangsregeling voor voor de woningen die tussen 2014 en heden legaal verkamerd zijn aan 3 personen. Deze krijgen in een overgangsregeling alsnog een vergunning. De gemeente doet daarbij een inspanning om zoveel mogelijk eigenaars van verkamerde woningen te attenderen op dit overgangsrecht. Overigens moet de aanvrager voordat een vergunning verleend gaat worden, aantonen dat het privaatrechtelijk wel toegestaan is om kamers te verhuren in de betreffende woning. VvE's kunnen in hun splitsingsakte namelijk hebben vastgelegd dat (kamer)verhuur verboden is. Tot op heden is dit voor de gemeente geen grond om de vergunning niet te verlenen, waarna voor de VvE alleen een kostbare gang naar de rechter resteert. Dat is de omgekeerde wereld en moet beter worden geborgd in het vergunningentraject.

2. Een quotum van 5% voor het aantal vergunde verkamerde woningen per wijk

Op dit moment is het in het grootste deel van stad onbeperkt mogelijk woningen om te zetten naar onzelfstandige woonruimtes en deze te verhuren. Er is, bezijden een aantal eerder genoemde 'kwetsbare gebieden' waar het niet mag, geen enkele restrictie. Om kamerbewoning minder te laten concentreren en wijken tegen te veel verkamering te beschermen, is het mogelijk om een quotum per wijk te hanteren. Voorbeelden zijn de gemeenten Leiden en Amsterdam, waar in de nieuwe huisvestingsverordening een quotum wordt vastgelegd per wijk, zodat er een maximum per wijk is voor het totaal aantal verkamerde woningen. Een dergelijk wijkquotum zorgt ervoor dat kamerbewoning zich niet in één wijk bovenmatig kan concentreren. In Den Haag was ultimo 2015 gemiddeld ten minste 6,4%, ofwel 14.600 van de woningen verkamerd, zoals hierboven reeds vermeld. Volgens het RIGO-rapport werd in 2015 78% van die adressen bewoond door 3 of meer personen.²³ En daarom stellen we een quotum op wijkniveau voor van 5%²⁴: maximaal 5% van de woningen in een wijk mag verkamerd worden aan 3 of meer personen. Hiermee brengen we een link aan tussen het eerste voorstel om de vergunningplicht aan te scherpen naar kamerverhuur vanaf 3 personen en dit voorstel om een quotum per wijk voor kamerverhuur vanaf 3 personen door te voeren. Hiermee is het een logisch en voor de gemeente goed uitvoerbaar voorstel. Kamerverhuur aan 1 of 2 personen laten we dus vrij. Enerzijds omdat bij twee personen slecht te

²³ https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/5768190/1/RIS297278_bijlage_Rapport_Kamerbewoning_in_Den_Haag, pagina 18

²⁴ 78% van 6,4% komt overeen met 5% van de woningen.

controleren is of het gaat om kamerverhuur of toch om een samenwonend stel. Anderzijds omdat kamerverhuur aan 1 of 2 personen nauwelijks voor leefbaarheidsproblemen zorgt; in ieder geval niet aantoonbaar meer dan bij 'reguliere' bewoning. In wijken waar het percentage verkamerde panden nu al hoger ligt, mag dat zo blijven, maar worden geen nieuwe woningomzettingsvergunningen meer verstrekt. Dit voorstel maakt daarmee de facto het huidige beleid, waarin bepaalde wijken als kwetsbaar gebied zijn aangewezen, overbodig en schoeit het beleid op een objectieve leest.

3. *Schaarse woningen beschermen tegen verkamering*

Verschillende gemeenten, zoals Utrecht en Delft, hebben een woningsegment in hun stad aangewezen als schaars, dat gevrijwaard dient te blijven van verkamering. Een gevolg van het commercieel verkameren van woningen, is dat deze voor langere tijd uit de markt gaan voor reguliere bewoning. Uit de Woonagenda²⁵ werd duidelijk dat goedkopere koopwoningen relatief schaars zijn in Den Haag. Volgens de Woonagenda waren er in 2018 meer dan 160.000 huishoudens in Den Haag met een laag inkomen die daarmee behoefte hadden aan een relatief goedkope woning: of een sociale huurwoning of een koopwoning met volgens de Woonagenda een maximale WOZ-waarde van € 165.000. Voor die ruim 160.000 huishoudens waren er circa 136.000 woningen beschikbaar, waarvan 34.000 in de koopsector. Het is van belang dat de koopwoningen die binnen dit segment beschikbaar zijn, ook behouden blijven voor de doelgroep. Door de nog altijd voortgaande prijsstijging, wordt het goedkope koopsegment bovendien snel kleiner in onze stad. Tegelijk beseffen we dat juist onder mensen met lage inkomens, er vraag is naar betaalbare onzelfstandige woonruimtes. Daarom stellen wij op dit moment geen harde maatregel voor, maar willen we op korte termijn eerst een onderzoek of het nodig en nuttig is (wij denken van wel) om de goedkoopste categorie koopwoningen in Den Haag te beschermen tegen verkamering middels een verbod op het omzetten van deze woningen naar onzelfstandige woonruimtes. Daarbij kan naar gelang de relatieve schaarste de bovengrens van de WOZ-waarde natuurlijk ook hoger worden vastgesteld dan de in de Woonagenda gehanteerde € 165.000.

4. *Bouwkundige/bouwtechnische verplichtingen bij vergunningverlening*

Een deel van de overlast als gevolg van kamerbewoning wordt veroorzaakt doordat meerdere mensen in - vaak - gehorige huizen gaan samenwonen en doordat er bijvoorbeeld meerdere fietsen of auto's op straat gestald dan wel geparkeerd moeten worden, om over de extra bijplaatsingen in sommige wijken maar te zwijgen. In andere gemeenten worden er daarom bouwkundige

²⁵ https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/7443591/1/Woonagenda_2019-2023_pagina_7

verplichtingen opgelegd bij het verlenen van een vergunning, zoals in de gemeente Amsterdam, waar isolatie wordt verplicht, zodat geluidsoverlast tot een minimum wordt beperkt. Wij stellen voor om eveneens voldoende geluidsisolatie als voorwaarde op te nemen bij vergunningverlening. Het kader voor deze verplichting en de handhaving hierop kan opgenomen worden in de uitwerking van de woning-APK.²⁶

5. Leefbaarheidscheck opstellen ten behoeve van belangenafweging bij vergunningaanvraag verkamering

Als er een vergunningaanvraag wordt gedaan voor woningomzetting ten behoeve van kamerverhuur, stellen we voor voortaan een leefbaarheidscheck te doen ten behoeve van een goede belangenafweging. Verschillende gemeenten hebben hier al ervaringen mee opgedaan, zoals de gemeenten Delft²⁷ en Alkmaar²⁸. Hierbij wordt onder andere gekeken naar (fiets)overlast, parkeerdruk, rommel op straat en wordt bij welzijnsorganisaties navraag gedaan. Hierbij wordt ook gekeken naar het aantal reeds verkamerde panden in een straat: té veel clustering binnen een buurt kan leiden tot te veel overlast op straat. Als uit de leefbaarheidscheck blijkt dat er rondom een pand of straat al te veel problemen zijn, kan de vergunning geweigerd worden. Zo wordt de bescherming van de leefbaarheid expliciet onderdeel van de vergunningprocedure. We stellen voor een leefbaarheidscheck op te stellen, met die van Delft als leidraad, en deze voortaan te gebruiken bij vergunningaanvragen.

6. Bibob-toets bij verdachte vergunningaanvragers

Criminele pandjesbazen en huisjesmelkers willen we weren uit onze stad. Zoals in de aanleiding van dit initiatiefvoorstel is beschreven, zijn deze zeker aanwezig in Den Haag. De huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid een Bibob-toets uit te voeren (artikel 5:5 1 d), maar in de praktijk gebeurt dit niet bij woningomzetting. We stellen voor dat de gemeente meer gebruik gaat maken van de mogelijkheden die de Bibob-toets biedt: bij een verdachte vergunningaanvrager wordt deze voortaan afgenomen. Ook bij twijfel wordt een dergelijke toets afgenomen. Er is hier een grotere alertheid nodig dan nu aan de dag wordt gelegd. Sowieso verdient handhaving met het oog op de leefbaarheid een hoge prioriteit. Na vergunningverlening moet de Haagse Pandbrigade daarom binnen een half jaar controleren of aan de voorschriften van de verkregen vergunning wordt voldaan en of er geen sprake is van overbewoning. Als een

²⁶

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/6027946/1/RIS297328%20afdoening%20motie%20pilot%20woning%20APK>

²⁷ http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Delft/CVDR626682/CVDR626682_1.html onder punt 2

²⁸ <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/Images/Alkmaar/i282825.pdf>

vergunning wordt verleend voor kamerverhuur aan 4 personen, dan mogen er uiteraard geen 8 personen gaan wonen. Dit is helaas geen denkbeeldige situatie, maar de dagelijkse praktijk in steeds meer woonwijken.

7. Meer aandacht voor onzelfstandige kamerbewoning in nieuwbouw- en herontwikkelingsplannen

Er zijn twee vormen van kamerbewoning, namelijk zelfstandige en onzelfstandige. Waar Haagse nieuwbouwprojecten voor wat betreft kamerbewoning vooral voorzien in de bouw van zelfstandig te bewonen kamers (ofwel studio's inclusief eigen badkamer, toilet en keuken, ook wel onvrije woningen genoemd), worden onzelfstandige woonruimtes gerealiseerd in de bestaande bouw. Met voorliggend initiatiefvoorstel willen we deze omzettingen beter reguleren en beperken. Dat neemt niet weg dat er wel degelijk vraag naar onzelfstandige kamerbewoning is dan wel kleinschalig groepswonen. We pleiten er daarom voor om juist in de nieuwbouw en bij herontwikkelingslocaties ook in te zetten op het bouwen van onzelfstandige woonruimtes, geschikt voor kamerverhuur. Natuurlijk goed ingepast in een buurt, zodat de leefbaarheid en sociale cohesie niet worden aangetast.

Besluit

De gemeenteraad van de gemeente Den Haag, in vergadering bijeen d.d. Klik hier als u tekst wilt invoeren., gelezen het voorstel van ChristenUnie/SGP, GroenLinks en Hart voor Den Haag

Besluit:

- I. het college op te dragen in het kwartaal na vaststelling van dit initiatiefvoorstel te komen met een wijzigingsverordening op de Huisvestingsverordening 2019 (RIS 302513), waarin de volgende punten worden opgenomen, dan wel gewijzigd:
 - a. Artikel 5.2 lid b wordt als volgt gewijzigd:
van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte voor drie of meer personen worden omgezet;
 - b. aan Artikel 5.5 wordt een nieuw lid 1 a toegevoegd (en de overige leden worden doorgenummerd):
Indien er in de wijk - waar de woning waarvoor de vergunning voor wordt aangevraagd zich bevindt - meer dan 5% van de woningen reeds omgezet is in onzelfstandige woonruimte voor 3 of meer personen;
 - c. aan Artikel 5:4 wordt een nieuw lid e toegevoegd:
de aanvrager toont aan dat na de onttrekking wordt voldaan aan de voorschriften voor geluidwering tussen enerzijds verblijfsruimten van de woning waarop het verzoek om onttrekking betrekking heeft, en anderzijds een verblijfsruimte gelegen in aangrenzende woningen als vereist in artikel 3.16 en 3.17 van het Bouwbesluit 2012.
 - d. een nieuw Artikel 8:4 wordt toegevoegd (en de overige artikelen worden doorgenummerd):
 - a. In een wijk waar het quotum is overschreden blijven bestaande omzettingsvergunningen van kracht.
 - b. Indien een woning tussen 1 januari 2015 tot en met het ingaan van de gewijzigde huisvestingsverordening verkamerd is aan 3 personen, wordt van rechtswege op aanvraag van de eigenaar, al dan niet nadat de gemeente kamerbewoning door 3 personen heeft geconstateerd, een omzettingsvergunning verleend.
- II. op korte termijn te onderzoeken hoe we de meest schaarse categorie koopwoningen kunnen beschermen tegen verkamering en of een verbod op het omzetten van deze woningen hieraan kan bijdragen.

- III. een leefbaarheidscheck op te stellen en deze als doorslaggevend criterium te gebruiken bij de vergunningaanvraag voor woningomzetting.
- IV. te onderzoeken in hoeverre de woning-APK (RIS 297328) ingezet kan worden als kader om aan de bouwkundige en bouwtechnische randvoorwaarden te voldoen.
- V. bij nieuwbouw- en herontwikkelingsplannen ook in te zetten op de realisatie van onzelfstandige woonruimtes.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage

Definities

Huishouden: een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

Onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Verkamering: zie woningomzetting.

Woningomzetting: een woning gaat gebruikt worden voor onzelfstandige kamerverhuur. Vanaf 4 personen is een nu vergunning nodig voor woningomzetting. Als dit voorstel wordt aangenomen, wordt dat vanaf 3 personen.

Woningonttrekking: een woning krijgt een andere functie, namelijk bedrijf, winkel of kantoor.