

Beleidsregel omzettingsvergunning Den Haag 2020

Toelichting

De Huisvestingswet 2014 biedt de gemeente de mogelijkheid om het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad te reguleren. In de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 heeft de gemeenteraad alle normerende criteria ten behoeve van voorraadbeheer vastgesteld. De Beleidsregel omzettingsvergunningen Den Haag 2020 is een nadere uitwerking van de verordening. De beleidsregel bevat de regels die tot de bevoegdheid van het college behoren, samen met de door de raad aan het college gedelegeerde bevoegdheden. De beleidsregel vormt tevens de meer praktische uitvoerende toelichting op de artikelen van de verordening en verwoordt daarnaast de visie van het college op de uitvoering van de Huisvestingswet 2014.

De visie van de gemeente Den Haag op zelfstandige woningen in het goedkope segment is beleidsmatig vastgelegd in de Woonagenda 2019-2023. In deze beleidsregel wordt de belangenafweging weergegeven die de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 heeft vastgelegd.

Besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders Den Haag,

gelet op:

- de Huisvestingswet 2014;
- de Huisvestingsverordening Den Haag 2019;
- artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

- vast te stellen de volgende Beleidsregel omzettingsvergunningen Den Haag 2020.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepaling

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- | | |
|-------------------------|---|
| - verordening: | de Huisvestingsverordening Den Haag 2019; |
| - omzettingsvergunning: | de vergunning zoals bedoeld in artikel 5.2 onder b van de verordening; |
| - woonruimte: | woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder j van de Huisvestingswet 2014; |
| - WOZ-waarde: | waarde als bedoeld in artikel 37a, eerste lid, Wet waardering onroerende zaken. |

HOOFDSTUK 2. NADERE UITWERKING

Artikel 2. Nadere uitwerking van artikel 5.5, eerste lid , onder a van de verordening

Naar het oordeel van burgemeester en wethouders is het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter dan het belang van de door aanvrager voorgestelde wijziging tot omzetting, indien de aanvraag betrekking heeft op een woonruimte in een wijk met een gemiddelde WOZ-waarde in 2019 van € 165.000,- of lager.

HOOFDSTUK 3 . SLOTBEPALINGEN

Artikel 3:1 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na datum publicatie in het Gemeentebblad en vervalt met ingang van 1 juli 2021.

Artikel 3:2 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel omzettingsvergunning Den Haag 2020.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2

Ongeveer de helft van alle Haagse huishoudens heeft een inkomen onder de €34.911,- ('eerste EU grens'). Deze huishoudens worden ook wel aangeduid als de sociale doelgroep. Voor deze groep huishoudens is, gelet op het inkomen, alleen de goedkope sector toegankelijk. Circa 24% van de sociale doelgroep woont in een zelfstandige koopwoning. In de Woonagenda 2019-2023 worden zelfstandige koopwoningen met een WOZ-waarde tot €165.000,- geassocieerd als woningen in het goedkope segment. Deze goedkope koopsector komt door marktontwikkelingen steeds verder onder druk te staan. Daardoor wordt deze minder toegankelijk voor de sociale doelgroep. In de Woonagenda wordt geconcludeerd dat het huidige bestand van woningen in het goedkope segment kleiner is dan de groep huishoudens die daar gezien hun inkomen graag in zou wonen. In dat geval is er sprake van schaarste. Dit leidt er toe dat behoud van de zelfstandige goedkope koopsector in de woningvoorraad van groot belang is voor de huisvestingsmogelijkheden van de sociale doelgroep. Het omzetten van zelfstandige woningen in het goedkope segment van de bestaande woningvoorraad naar onzelfstandige kamerbewoning vereist daarom regulering.

Onevenwichtige ontwikkeling kamerbewoning

In 2019 zijn er 190 omzettingsvergunningen verleend tegenover 92 omzettingsvergunningen in 2018. Dit betreft ruim een verdubbeling. Onderzoek toont aan dat dit aantal verleende vergunningen niet evenwichtig over de stad is verdeeld. Een aantal wijken wordt geconfronteerd met een groot aantal afgegeven omzettingsvergunningen. Dit betreffen met name de wijken die een gemiddelde WOZ-waarde hebben in het goedkope segment (onder de €165.000,-). Dit zijn de wijken: Zuiderpark, Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust/Vrederust, Leyenburg, Groente- en Fruitmarkt en Laakkwartier en Spoorwijk (alleen de buurten Laakhaven-West en Spoorwijk). In 2019 zijn 93 van de 190 vergunningen verleend in één van deze wijken, wat neerkomt op bijna de helft.

Effecten kamerbewoning op goedkope woningvoorraad

Het grote aantal afgegeven vergunningen in deze wijken is te verklaren doordat kamerbewoning vooral interessant is in die delen van de woningvoorraad waar de WOZ-waarde in verhouding tot het potentieel aantal kamerbewoners laag is.

In de koopsector weerspiegelt een lage WOZ-waarde een lage koopprijs, waardoor het aantrekkelijk is om zelfstandige woningen te kopen om hier vervolgens onzelfstandig gebruik doormiddel van kamerbewoning mogelijk te maken. Onderzoek toont deze relatie in Den Haag aan. Deze ontwikkeling is nadelig voor de voorraad aan zelfstandige koopwoningen in het goedkope segment en daarmee nadelig voor huishoudens met een laag inkomen die op zoek zijn naar een goedkope koopwoning. Het vergroot de schaarste aan zelfstandige en goedkope woningen, doordat juist deze woningen veelal onttrokken worden aan de zelfstandige woningvoorraad ten behoeve van kamerbewoning. Daardoor is het zeker in dit segment voor huishoudens met een laag inkomen moeilijk om te concurreren met onder andere commerciële investeerders die een woning willen kopen en omzetten van zelfstandig naar onzelfstandig gebruik. Bovendien weerspiegelen lage WOZ-waarden vaak ook een slechte leefbaarheid in de buurt. Een toename van onzelfstandige woningen ten koste van zelfstandige woningen kan in dergelijke wijken een negatieve spiraal op gang brengen.

Behoeftte aan kamerbewoning

Tegelijkertijd dient te worden opgemerkt dat er een groeiende vraag is naar betaalbare woonruimte. De druk op de woningmarkt is hoog, waardoor steeds meer doelgroepen (tijdelijk) zijn aangewezen op onzelfstandige woningen. Den Haag blijft de mogelijkheid voor huisvesting van deze doelgroepen belangrijk vinden.

Weigering omzettingsvergunning

Gelet op de visie van de gemeente Den Haag is het per direct noodzakelijk de schaarse zelfstandige woningvoorraad in het goedkope koopsegment te behouden. Dit segment is belangrijk voor huishoudens met een laag inkomen. In de wijken waar de gemiddelde WOZ-waarde van zelfstandige woningen in het goedkope segment ligt (< € 165.000,-) worden omzettingsvergunningen in die wijken om die reden geweigerd. In de wijken waar de gemiddelde WOZ-waarde boven het goedkope segment ligt blijft vergunde kamerbewoning gedurende de looptijd van deze beleidsregel mogelijk, gelet op de behoefte die er is naar kamerbewoning.

Ten tijde van het in werking treden van deze beleidsregel is de gemiddelde WOZ-waarde per wijk in 2019 leidend. Daaruit volgt dat in de volgende wijken aanvragen voor een omzettingsvergunning worden geweigerd: Zuiderpark, Moerwijk, Laakkwartier en Spoorwijk, Rustenburg en Oostbroek, Transvaalkwartier, Morgenstond, Schildersbuurt, Bouwlust/Vrederust, Leyenburg en Groente- en Fruitmarkt.

Den Haag, 17 maart 2020

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris a.i.,
Ilma Merx

de locoburgemeester,
Boudewijn Revis