

Terinzagelegging ontwerp Nota Woningvoorraad 2025 en ontwerp wijziging Huisvestingsverordening 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

overwegende dat:

- de woningnood in Den Haag hoog is en de komende jaren zal toenemen;
- woonruimte kan worden gecreëerd door nieuwe huizen in de stad te bouwen;
- de vraag naar woningen niet geheel door nieuwbouw kan worden opgevangen;
- ook in de bestaande bouw meer woonruimte kan worden gecreëerd door soepeler regels toe te passen voor bouwkundig splitsen, kamerbewoning en hospitaverhuur;
- in de Woonvisie Den Haag 2040 (RIS319812) door de raad is besloten de regels rondom bouwkundig splitsen, kamerbewoning en hospitaverhuur te versoepelen en dit uit te werken in de Nota Woningvoorraad;

besluit:

in te stemmen met de ontwerp Nota Woningvoorraad 2025 en met de ontwerp wijziging van de Huisvestingsverordening 2023, en deze ontwerpen gedurende een periode van 6 (zes) weken (buiten het zomerreces) ter inzage te leggen.

Den Haag, 8 juli 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
Ilma Merx

de locoburgemeester,
Robert van Asten

Toelichting:

Na een zorgvuldig proces, zijn de ontwerp Nota Woningvoorraad 2025 en de ontwerp wijziging Huisvestingsverordening 2023 opgesteld. De aanleiding, samenvatting en het doorlopen proces zijn hieronder beschreven. Het college wordt gevraagd in te stemmen met de terinzagelegging van beide documenten.

Aanleiding

Omdat de druk op de woningmarkt toeneemt en de vraag naar woningen niet allemaal met nieuwbouw kan worden opgevangen, heeft het gemeentebestuur met de Woonvisie bepaald dat er meer woonruimte moet worden gecreëerd in de bestaande woningvoorraad. Dat moet worden gerealiseerd door regels te versoepelen voor kamerbewoning, bouwkundig splitsen en hospitaverhuur. Daarbij moet o.a. oog worden gehouden op de leefbaarheid en druk op voorzieningen en parkeren. Door de regels te verruimen kunnen ook kansen worden gecreëerd voor het huisvesten van doelgroepen.

Samenvatting

In de ontwerp Nota Woningvoorraad 2025 zijn de nut en noodzaak van nieuw beleid benoemd en de dilemma's waar de stad voor staat. Daarna wordt nieuw beleid voorgesteld op de volgende onderdelen van het woningvoorraadbeleid: kamerbewoning, hospitaverhuur en woningvorming (bouwkundig splitsen). In deze hoofdstukken zijn nieuwe voorwaarden opgenomen waaronder kamerbewoning, hospitaverhuur en woningvorming is toegestaan. Zie voor een overzicht onderstaande tabel. Hoewel deze regels soepeler zijn dan in het huidige beleid, worden wel waarborgen voor de leefbaarheid van de stad behouden. Dat betekent dat er versoepeld wordt waar het kan, en de voet op de rem wordt gehouden waar het moet. Er zijn geen veranderingen op de volgende onderdelen van het beleid: toeristische verhuur van woonruimte, woningonttrekking, kadastraal splitsen, samenvoegen van woningen en opkoopbescherming. De evaluatie van het huidige beleid gaf daartoe geen aanleiding. De nieuwe regels zijn opgenomen in de ontwerp wijziging Huisvestingsverordening 2023 en vervangen de oude regels over bouwkundig splitsen, kamerbewoning en hospitaverhuur.

Oude criteria

Nieuwe criteria

Kamerbewoning waaronder hospitaverhuur

De gemiddelde WOZ-waarde van de wijk is hoger is dan € 405.000

5% of minder van de woningen in de wijk worden nu gebruikt voor kamerbewoning

Voor omzettingsvergunningen voor kamerbewoning geldt een maximum van 8 bewoners

In kwetsbare buurten geeft de gemeente geen omzettingsvergunning uit

De huurder van uw kamer heeft recht op minimaal 18 vierkante meter gebruiksovervlakte

Vanaf 5 personen zijn er extra regels voor geluidsisolatie en extra brandveiligheidseisen

*

*

Hospitaverhuur vergunningsvrij indien:

- Verhuurder alleenstaand is en maximaal één huurder in huis neemt

Vervalt.

10% of minder van de woningen in de wijk wordt nu gebruikt voor kamerbewoning.

Voor omzettingsvergunningen voor kamerbewoning geldt een maximum van 8 bewoners, voor kamerbewoning met meer dan 8 personen wordt een individuele afweging gemaakt (collegebesluit).

Voor het verkrijgen van een omzettingsvergunning moet de score van de Leefbaarometer in de wijk goed tot uitstekend zijn, in laatste 2 metingen.

Blijft hetzelfde.

Blijft hetzelfde.

Er is een maximum van 33,3% van het aantal woningen in een pand of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen.

Voor uitgeven vergunning eerst controle bij Meld- en Steunpunt Woonoverlast.

Hospitaverhuur vergunningsvrij indien:

- Een huishouden maximaal één ander huishouden in huis neemt waarbij het totaal aantal bewoners van de gehele woning niet meer mag zijn dan acht (8) personen.
- De verhuurder zelf in de woning woont.
- De verhuurder eigenaar van de woning is of toestemming heeft van de eigenaar van de woning als dit een toegelaten instelling is (sociale huur)
- De huurder een huurcontract krijgt
- het eerste huishouden de woning minimaal 1 jaar zonder inwoners heeft bewoond (uitzondering voor mantelzorg of familieleden)
- De huurders minimaal 12 vierkante meter gebruiksovervlakte hebben.

Bouwkundig splitsen

De nieuwe woningen hebben minimaal 40 vierkante meter woonoppervlakte

De nieuwe woningen hebben minimaal 1 complete bouwlaag

*

De parkeerdruk is lager dan 90%, of er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangeboden

De eerste 10 jaar nadat de gemeente de omgevingsvergunning voor een dakopbouw heeft gegeven mag niet bouwkundig gesplitst worden

Goede geluidsisolatie

*

*

* Hier bestond eerder geen criterium voor

De nieuwe woningen hebben minimaal 35 m2 woonoppervlakte.

Vervalt.

Score Leefbaarometer in de wijk is goed tot uitstekend.

Parkeerdruk is lager dan 90%. Dit is slechts een toets voor de algemene parkeerdruk. Voor gesplitste woningen gelden het parkeerbeleid en parkeernormen.

Vervalt.

Blijft hetzelfde.

In beschermde stadsgezichten wordt rechtgedaan aan kenmerken van de stedenbouwkundige structuren

Verduurzamen nieuwe woning tot energielabel D of hoger.

Proces

De ontwerp nota is opgesteld aan de hand van een zorgvuldig proces. Na de evaluatie van het huidige beleid (zie hierboven), zijn aan de hand van kaders uit verschillende documenten, zoals de Woonvisie en de Omgevingsvisie, de belangrijkste uitgangspunten voor de nota opgesteld. Vervolgens is door middel van sessies (o.a. in de vorm van een pressure cooker) intern input opgehaald. Met marktpartijen zoals beleggers, architecten, ontwikkelaars, etc. is gesproken over kansrijke woningen voor splitsen. Op basis van deze verschillende sessies zijn scenario's uitgewerkt om de impact te toetsen. Ook is een participatieavond met woningzoekenden en andere bewoners georganiseerd.

Terinzagelegging

Per 17 juli 2025 zal de terinzagelegging starten. In de periode van 17 juli tot en met 8 oktober 2025 kunnen zienswijzen worden ingediend. Hierover wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. De ontwerp Nota Woningvoorraad en de ontwerp Huisvestingsverordening zijn ook in te zien bij het Den Haag Informatiecentrum op het Stadhuis (Spui 70, Den Haag). Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingezonden via verschillende kanalen:

- per e-mail, naar woningvoorraad@denhaag.nl onder vermelding van 'zienswijze';

- door een brief te sturen naar de gemeente Den Haag, afdeling DSO/Wonen, Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag, onder vermelding van 'zienswijze';
- telefonisch de zienswijze te bespreken met een medewerker van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Hiervoor kan een afspraak worden gemaakt via secretariaatwonen@denhaag.nl of telefoonnummer 14 070;
- door uw zienswijze in te leveren bij het Haags Informatiecentrum op het Stadhuis (Spui 70, Den Haag).

De zienswijzen worden in een Nota van Beantwoording beantwoord.