



Den Haag

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan: de Gemeenteraad

Datum

2 juni 2020

Onderwerp

Tussentijds bericht inzake motie 'tijdelijke bevrozing vergunningverlening kamerbewoning in heel Den Haag'

Ons kenmerk

DSO/2020.339

RIS305322

Contactpersoon

Etienne van den Berg

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Wonen

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

etienne.vandenberg@denhaag.nl

Uw raad heeft bij de bespreking van het agendapunt 'commissiebrief inzake verkenning nieuw beleid kamerbewoning en tussentijdse maatregel omzettingsvergunningen' (RIS304961) op 13 mei 2020, de door de raadsleden de heren Grinwis, Pronk, De Blok, Çetinkaya, Hoijnck van Papendrecht, Kruis, Pluimgraaff en mevrouw Vavier ingediende motie over 'Tijdelijke bevrozing vergunningverlening kamerbewoning in heel Den Haag' aangenomen. Deze motie is door de gemeenteraad aangenomen. Op verzoek van uw raad informeert het college de raad tussentijds over de voortgang van de motie.

De motie luidt als volgt:

Concluderende, dat:

- in vervolg op een aangekondigde breed ondertekende motie, met het verzoek om in aanloop naar het later dit jaar vast te stellen aangescherpte beleid ten aanzien van kamerbewoning de vergunningverlening voor woningonttrekkingen ten behoeve van kamerverhuur tijdelijk te bevrozen, de wethouder WWW heeft besloten tot een beleidsregel, waarin is vastgelegd dat er in wijken waar de gemiddelde WOZ-waarde van zelfstandige woningen in het goedkope segment ligt (< €165.000,- in 2019), omzettingsvergunningen worden geweigerd vanwege schaarste;
- de wethouder WWW zich in deze beleidsregel daarmee heeft aangesloten bij de suggestie uit het initiatiefvoorstel 'Laat 't Leefbaar, Verminder Verkamering' (RIS303999) om schaarse woningen te beschermen tegen verkamering en bij de weigeringsgrond inzake 'schaarste' (art. 5.5, lid 1, onderdeel a) en niet bij de weigeringsgrond 'leefbaarheid' (onderdeel c);).

Overwegende, dat:

- het voorstel uit genoemd initiatiefvoorstel een structureel karakter heeft en onderdeel uitmaakt van een samenhangend pakket voorstellen om kamerbewoning in Den Haag beter en scherper te reguleren;

- met het eenzijdig doorvoeren van deze maatregel de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken als Leyenburg en Transvaalkwartier weliswaar worden beschermd, maar dat de leefbaarheid en sociale cohesie in andere wijken, die niet onder het gekozen criterium vallen, extra onder druk komen te staan, niet alleen omdat daar de verkamering ongelimiteerd kan doorgaan, maar ook vanwege het risico van een waterbedeffect en er nog geen adequaat beleid is om ongewenste verkamering te voorkomen;
- een tijdelijk moratorium een ordemaatregel is om onwenselijke gevolgen van de huidige ruime vergunningsregels voor verkamering voor de leefbaarheid van buurten en straten te voorkomen en daarmee eerder een 'leefbaarheidsmaatregel' dan een 'schaarstemaatregel' is, in afwachting van de nog dit jaar aan te scherpen huisvestingsverordening inzake kamerbewoning;

Verzoekt het college:

- zolang het aangescherpte beleid ten aanzien van kamerbewoning nog niet van kracht is, de tijdelijke beleidsregel van 17 maart jl. inzake bevrozing van vergunningverlening voor woningonttrekkingen ten behoeve van kamerverhuur ten spoedigste - uiterlijk 27 mei a.s. – uit te breiden naar de gehele stad.

En gaat over tot de orde van de dag.

Hierbij informeert het college de raad tussentijds over de voortgang van deze motie:

Uw raad constateert dat de leefbaarheid en de sociale cohesie van wijken die niet onder het gekozen criterium uit de beleidsregel 'omzettingsvergunning Den Haag 2020' (verder: beleidsregel) vallen, extra onder druk komen te staan. Niet alleen omdat vergunde kamerbewoning daar ongelimiteerd door kan gaan, maar ook vanwege het risico van een waterbedeffect en het gegeven dat er nog geen adequaat beleid is om ongewenste vergunde kamerbewoning te voorkomen.

Het college heeft uw raad eerder geïnformeerd over de mogelijke effecten van een tijdelijke stop op de afgifte van omzettingsvergunningen ten behoeve van kamerbewoning in heel de gemeente Den Haag. Daarvoor heeft het college voorafgaand aan uw raadsvergadering nogmaals onderzocht of een algeheel verbod tot de mogelijkheden behoort. Advocatenkantoor Pels Rijcken komt tot de conclusie dat een dergelijke maatregel juridisch uitermate kwetsbaar is. Dat heeft tot een ontraden van uw motie geleid in de raadsvergadering van 13 mei 2020. Het college heeft tevens in beeld gebracht in hoeverre de huidige beleidsregel verder uitgebreid kan worden naar een verbod op omzettingsvergunningen voor wijken met een gemiddelde WOZ-waarde in het middeldure segment op basis van het schaarste-criterium. Ten aanzien van uitbreiding van het verbod op basis van het schaarste criterium blijft het oordeel van het college, dat geen harde grond gevonden kan worden voor een objectieveerbare beleidsregel. Tot slot heeft het college in beeld gebracht in hoeverre de beleidsregel kan worden uitgebreid als gevolg van een vermeend waterbedeffect. Van een waterbed is (vooralsnog) echter geen sprake.

U heeft twee moties aangenomen die verder strekken dan de ingezette beperking op het afgeven van omzettingsvergunningen in tien wijken, namelijk:

1. Tijdelijke bevrozing vergunningverlening kamerbewoning in heel Den Haag.
2. Bevries kamerverhuur tot €265.000,-.

Hoewel het college constateert dat de juridische kwetsbaarheid van het voorstel onverminderd groot is, zijn wij bereid uw meest vergaande motie - tevens de motie met de meeste steun - uit te voeren, indien dit de voorkeur van de raad geniet.

Dit betekent dat de huidige beleidsregel uitgebreid zou worden naar een tijdelijke stop op de afgifte van omzettingsvergunningen voor kamerbewoning in de hele stad. Het college wil daarbij een uitzondering maken voor de meest kwetsbare doelgroepen, zoals bijvoorbeeld (gehandicapten)zorg, die aangewezen zijn op vormen van onzelfstandige bewoning.

Het college loopt hiermee echter vooruit op uw besluitvorming. Voor wij deze motie daadwerkelijk uit kunnen voeren verzoeken wij uw raad, voor of tijdens de aankomende raadsvergadering van 3 juni 2020, meer duidelijkheid te geven over de andere aangenomen motie, genaamd 'Bevries kamerverhuur tot €265.000,-'. Feitelijk zijn hiermee twee moties aangenomen die een tegengesteld geluid laten horen en daarmee niet beide uitvoerbaar zijn. Te weten een volledige 'bevriezing' versus een verbod op vergunde kamerbewoning die beperkt blijft tot wijken met een gemiddelde WOZ-waarde tot €265.000.

Uw raad verzoekt om de beleidsregel per 27 mei 2020 in werking te laten treden. Aan dit verzoek kan het college niet voldoen als gevolg van de strijdigheid van de twee ingediende moties. Zodra uw raad uitsluitel heeft gegeven omtrent de twee aangenomen moties inzake kamerbewoning, zal het college hiertoe aanstonds een verdergaande beleidsmaatregel afkondigen.

Wij vertrouwen erop u op dit moment voldoende geïnformeerd te hebben.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris a.i., de wnd. burgemeester,

Ilma Merx

Johan Remkes