



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, 13 juli 2020 (oorspronkelijke versie 23 november 2019)

Aanleiding

Er ging tot maart 2020 geen week voorbij of in het Gemeenteblad¹ struikelde je over verstrekte vergunningen waarmee woningen werden 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 dan ook gevolgen voor de leefbaarheid in de (directe) omgeving van de woning. Het leidt vaak tot een intensievere bewoning aangezien verschillende huishoudens verschillende leefritmes kunnen hebben. Door de vaak relatief korte woonduur hebben kamerbewoners veelal 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 2020 rapporteerde bureau RIGO² aan de hand van cijfers van ultimo 2019 dat van de 238.200 door “niet-institutionele huishoudens” bewoonde Haagse woningen er zeker 18.900 werden gebruikt voor kamerbewoning, waarvan op 9.700 adressen sprake is van kamerbewoning door vier of meer personen. Daarnaast zouden er nog eens 11.600 woningen zijn, waarbij mogelijk sprake was van kamerbewoning. Dat betekende dat in 2019 7,9% van de gehele woningvoorraad sowieso gebruikt werd voor kamerbewoning en mogelijk dus enkele procenten meer. In vergelijking met het RIGO-onderzoek uit 2017 is er een toename van kamerbewoning in 4.300 woningen, ofwel ruim 29%.³ Wel is het zo dat de categorie ‘mogelijke kamerbewoning’ gehalveerd is naar 11.600 woningen. Daarnaast 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 vergunningen kortom niet duidelijk. Volgens het onderzoek van RIGO uit 2019 betreft het aandeel aan verkamerde huizen, waarvoor momenteel een vergunning verplicht is, minder dan de helft, namelijk 46,4%.⁴ RIGO besteedt in het rapport uit 2019 aandacht aan de mate waarin kamerbewoning plaatsvindt in de vorm van inwoning (of zogenaamd hospitaverhuur). Van de huishoudens die in een kamer wonen, woont maar liefst 25%

¹ <https://www.officiëlebekendmakingen.nl/gemeenteblad>

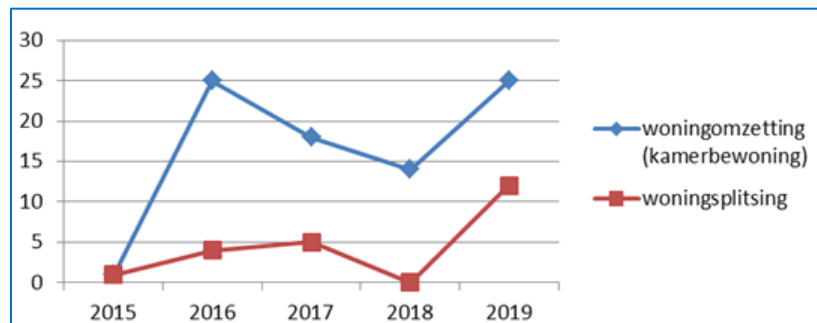
² <https://api.notubiz.nl/documents/8962650/1/file?version=2.0.0&open=browser&token=>

³ <https://api.notubiz.nl/documents/8962650/1/file?version=2.0.0&open=browser&token=> (pagina 18)

⁴ <https://api.notubiz.nl/documents/8962650/1/file?version=2.0.0&open=browser&token=> pag. 21

in bij een paar met of zonder kinderen; 17% woont in een huis, waarbij één bewoner de eigenaar is en bijna 10% woont met meerdere huishoudens in bij een paar met of zonder kinderen. 22% van de op kamer wonende huishoudens woont in een woning met alleen eenpersoonshuishoudens. Bij deze laatste groep gaat het om woningen die voor langere tijd aan de woningmarkt worden onttrokken en waarschijnlijk (samen met 'logies') het meest tot overlast leidt, terwijl inwoning waarschijnlijk de minste overlast geeft.⁵

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. Een voorbeeld van een wijk



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

waar in de afgelopen jaren veel woningen gesplitst zijn en ook kamerbewoning hand over hand toenam is Leyenburg. Afgelopen augustus zijn er in deze wijk bijvoorbeeld 6 vergunningen verleend om woningen om te zetten in onzelfstandige woonruimtes ten behoeve van kamerverhuur. Het Wijkberaad hield de verleende vergunningen bij en communiceerde deze elke maand via de sociale media met de wijk.⁶ Bewoners en Wijkberaad trekken al jaren aan de bel, maar vonden onvoldoende gehoor bij de gemeente om tot een beleidsverandering te komen. Tot voor kort 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. Steeds meer bewoners(organisaties) maakten zich zorgen over de leefbaarheid en sociale cohesie in hun wijk, en stelden daarbij concreet woningsplitsing en kamerbewoning aan de orde. De tijd is rijp om het verkameringsbeleid met succes 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 Zaken⁷ blijkt dat er in Den Haag 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

⁵ RIGO-rapport 2019, pagina 34/35

⁶ https://www.facebook.com/WijkberaadLeyenburg/?ref=page_internal

⁷ RIS 303813

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. De Bibob-toets blijven we daarom uitvoeren bij verdachte vergunningaanvragers.

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 was er - behalve een mogelijke weigering in 6 kwetsbare



The image shows a screenshot of a public list of rental permits (verloofde vergunningen) for the year 2019. The list is organized by date and includes the following entries:

Verloofde vergunningen woningonttrekkingen 2019
Versie 25-9-2019
*Per september gebruikt de gemeente soms een ander formulering
Soerdijksekade 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
Wommerveestraat 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
Vreeswijkstraat 307
6-9-2019 woning omzetten als kamerverhuurbedrijf voor 7 kamers en 7 personen*
Escamplaan 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
Wommerveestraat 50
22-8-2019 woning omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor 4 personen
Escamplaan 233
22-8-2019 Woning omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor 4 personen
Soerdijksekade 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

gebieden⁸ - tot voor kort niets geregeld. Dat was het ventiel dat helaas open is gelaten en nog dichtgedraaid moest worden. Met voorliggend initiatief willen ChristenUnie/SGP, GroenLinks en Hart voor Den Haag dit ventiel definitief 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 voor het feit dat er vraag is naar onzelfstandige woonruimtes. Ook daar is aandacht voor in dit initiatiefvoorstel. Vooruitlopend op het nieuwe beleid is er half maart 2020 een tijdelijke beleidsregel vastgesteld door het college, waardoor schaarse woningen werden beschermd tegen verkamering. Op basis van een motie van 13 mei 2020⁹ is dit medio juni uitgebreid tot een tijdelijk totaalverbod op nieuwe vergunde kamerverhuur.

Waar gaat dit voorstel over?

Nu kamerbewoning hard is gegroeid en de leefbaarheid van woonwijken onder druk staat, is het tijd om maatregelen te treffen. Eerder al diende de PvdA-fractie een initiatiefvoorstel in¹⁰ 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 zogezegd een tweeluik.

⁸ http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/'s-Gravenhage/625553/CVDR625553_1.html

Artikel 5.6 lid 1

⁹ RIS 305322

¹⁰ RIS 301992

Wie zijn de kamerbewoners in Den Haag?

RIGO heeft in het onderzoek van 2019 gekeken naar de groepen kamerbewoners. Van de kamerbewoners is 21% student, waarvan 55% uit Nederland komt en 45% een andere herkomst heeft. Van de niet-studenten - vooral arbeidsmigranten en expats - komt 17% uit Midden- en Oost Europa en 49% uit andere landen. Daarnaast heeft 34% van de niet-studenten Nederland als herkomstland. Ongeveer tweederde van de kamerbewoners is tussen de 18 en 35 jaar oud. De meesten van hen (bijna 70%) hebben inkomsten uit arbeid of een uitkering. De helft van deze groep valt hiermee in de laagste inkomenscategorie. Ruim 30% heeft geen inkomen.

Beschrijving huidig beleid Den Haag

Tot voor kort was kamerbewoning tot en met 3 personen in heel Den Haag mogelijk zonder dat hiervoor een vergunning noodzakelijk is. Als iemand wilde verhuren aan 4 of meer personen is er een omzettingsvergunning nodig. Dit is vastgelegd in de huisvestingsverordening (artikel 5.2. lid b). Inmiddels is er een beleidsregel omzettingsvergunning Den Haag 2020¹¹ waardoor sinds half maart een verkameringsverbod van kracht was voor wijken met een gemiddelde WOZ-waarde onder de € 165.000. Sinds 16 juni geldt het verbod voor de hele stad¹². Tot maart 2020 kon op basis van de huidige huisvestingsverordening een vergunning geweigerd worden als de betreffende woonruimte gelegen was 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.¹³ In de praktijk werd een vergunningaanvraag voor een pand in een kwetsbaar gebied altijd geweigerd. In de niet kwetsbare wijken werd er getoetst op het aantal personen en via het bouwbesluit op zaken als daglichttoetreding, gebruiksoppervlakte (minimaal 12 m² per bewoner) en brandveiligheid. Of een vergunning om die redenen wel eens werd geweigerd is niet duidelijk.

¹¹ RIS 304960

¹² RIS 305540

¹³ RIS 248020

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. 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 huidig 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, was er tussen juni 2018 en 1 januari 2020 een tijdelijke stop voor het omzetten van woningen.¹⁴ Afgelopen december heeft de raad een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld¹⁵. In de verordening en bijbehorende beleidsregels¹⁶ is vastgelegd 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 verkamerde woningen, fietsenberging op eigen terrein en bouwkundige eisen om geluidsoverlast tussen de woningen te voorkomen.

Delft

De gemeente Delft kent, als uitwerking van de huisvestingsverordening¹⁷, een beleidsregel voor woningomzetting.¹⁸ 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.

¹⁴ http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/Leiden/489858/489858_1.html

¹⁵ https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/Leiden/622603/CVDR622603_2.html

¹⁶ <https://api.notubiz.nl/documents/7972829/1/file?version=2.0.0&open=browser&token=>

¹⁷ http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Delft/CVDR625844/CVDR625844_1.html

¹⁸ http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Delft/CVDR626682/CVDR626682_1.html

Amsterdam

Ook in Amsterdam is afgelopen december nieuw verkameringsbeleid vastgelegd in de huisvestingsverordening¹⁹ en nadere regels²⁰. Kamerverhuur is vergunningplichtig vanaf 3 personen en er is een wijkquotum (een absoluut aantal) ingevoerd 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 zijn door burgemeester en wethouders in nadere regels vastgesteld, zodat zij kunnen worden aangepast mochten maatschappelijke ontwikkelingen daar aanleiding voor geven. 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 is er ook een quotum van 25% per pand vastgesteld; 25% omdat de meeste panden uit 4 verdiepingen bestaan. Daarnaast zijn aanvullende eisen gaan gelden, zoals maximaal 1 volwassene per kamer en minimaal 11 m² gemeenschappelijke ruimte.

Rotterdam

In de gemeente Rotterdam²¹ 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.²² Dit is in de huisvestingsverordening echter niet terug te vinden.

Utrecht

Voor kamerverhuur aan meer dan twee personen, dus vanaf drie, is het in de gemeente Utrecht verplicht een omzettingsvergunning aan te vragen, evenals een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.²³ 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.

¹⁹ <https://api.notubiz.nl/documents/8321326/2/file?version=2.0.0&open=browser&token=>

²⁰ <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/nadere-regels-huisvestingsverordening/>

²¹ <https://rotterdambis.notubiz.nl/document/6055669/1/2017-217%20Verordening%20toegang%20woningmarkt%20en%20samenstelling%20woningvoorraad%202017%202>

²² <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-kamerverhuur/>

²³ <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/wonen/2017-07-07-Huisvestingsverordening-regio-Utrecht-2015.pdf>

Dit is uitgewerkt in een beleidsregel.²⁴ 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.²⁵ En een maand daarvoor stelde deze fractie in haar discussienota 'Voor een woonstad met toekomst' onder andere voor om een verhuurvergunning in te voeren, een tijdelijke zelfbewoningsplicht in wijken waar relatief veel koopwoningen worden opgekocht voor verhuur en de handhaving te intensiveren.²⁶ En afgelopen augustus stelde Hart voor Den Haag schriftelijke vragen over de toegenomen kamerbewoning in Leyenburg.²⁷ Dankzij de gezamenlijke inzet van deze en andere fracties is de eerder aangehaalde beleidsregel, waarin een algehele stop op de vergunningverlening is geregeld, sinds juni 2020 in werking.

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 2017 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*

²⁴[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)

²⁵ https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/7177053/2/O_3

²⁶ <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/7019597/2/RIS301034%20Discussienota%20Woningmarkt%20-%20definitief>

²⁷ <https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/4/schriftelijke%20vragen/528331>

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.” Uit het onderzoek uit 2019 blijkt een verband tussen tevredenheid over de woonomgeving en kamerbewoning: daar waar mensen het minste tevreden waren in 2016, is de vergunde kamerbewoning het meest toegenomen, alhoewel niet duidelijk wordt wat de kip is en wat het ei. Ook blijkt uit het onderzoek van RIGO dat er bij adressen mét vergunde kamerbewoning vaker overlast wordt gemeld (bij 24% van de adressen) dan bij woningen zonder een kamerverhuurvergunning (3%). Bij de vergunde kamerbewoning wordt woonoverlast het vaakst gemeld (56% van de meldingen), gevolgd door illegale (over)bewoning (37% van de meldingen).

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 voor 3 personen en meer. In 2015 is in de huisvestingsverordening gewijzigd dat dit voortaan pas vanaf 4 personen nodig was.²⁸ 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 weer op de woningmarkt beschikbaar komt voor bijvoorbeeld een gezin. Een voor kamerverhuur omgezette woning is 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. Voor de woningen die tussen 2015 en 2020 verkamerd zijn aan 3 personen geldt dat er niet handhavend zal worden opgetreden. Pas als er een fysieke mutatie plaatsvindt, bijvoorbeeld doordat er een nieuwe eigenaar van de woning komt, dan moet er een vergunning worden aangevraagd.

In de splitsingsakte van een VvE kan zijn vastgelegd dat (kamer)verhuur verboden is. Tot op heden is dit voor de gemeente geen grond om de vergunning niet te verlenen, omdat wat

²⁸ 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>

privaatrechtelijk is geregeld niet wordt meegewogen in het publiekrecht. Deze ontbrekende relatie is de indieners al langer een doorn in het oog en zij betreuren dit, alhoewel zij beseffen dat dit probleem niet lokaal kan worden opgelost. Om wel recht te doen aan de VvE's wordt de voorlichting in het algemeen en specifiek bij vergunningaanvragen verbeterd. De gemeente gaat actief de VvE's voorlichten die te maken krijgen met een omzettingsvergunningen over de te ondernemen stappen voor een rechtsgang.

2. Wijken met schaarse woningen (< € 199.000) beschermen tegen verkamering

Tot het ingaan van de tijdelijke beleidsregel omzettingsvergunning Den Haag 2020²⁹ was het in het grootste deel van stad onbeperkt mogelijk woningen om te zetten naar onzelfstandige woonruimtes en deze te verhuren. Er was, bezijden een aantal eerder genoemde 'kwetsbare gebieden' waar het niet mocht, geen enkele restrictie. 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 Woonagenda³⁰ 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 (prijsspeil 2019; prijspeil 2020: € 199.000). 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. Uit het RIGO-rapport 2019 blijkt dat in wijken met een gemiddelde WOZ-waarde onder de € 165.000 (prijsspeil 2019) er in verhouding meer kamerbewoning plaatsvindt. De eerder aangehaalde beleidsregel 'woningomzettingsvergunning Den Haag 2020' meldt eveneens dat het aantal verleende vergunningen niet evenwichtig over de stad is verdeeld en dat in met name wijken met een relatief lage gemiddelde WOZ-waarde verkamerd wordt (in 2019: 93 van de 190 vergunningen in de zes goedkope wijken). Deze ontwikkeling is nadelig voor de voorraad zelfstandige koopwoningen in het goedkope segment en daarmee nadelig voor huishoudens met een laag inkomen, niet zelden starters, die op zoek zijn naar een goedkope koopwoning. Het vergroot de schaarste aan zelfstandige en goedkope woningen. We stellen daarom voor dat in wijken met een gemiddelde WOZ-waarde onder de € 199.000 (prijsspeil 2020) geen enkele woning nog vergund verkamerd mag

²⁹ RIS 305540

³⁰ https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/7443591/1/Woonagenda_2019-2023_pagina_7

worden. Hiermee beschermen we het goedkope segment, wat belangrijk is voor huishoudens met een laag inkomen én starters.

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

Naast de bescherming van wijken met schaarse woningen, is het doel van dit initiatiefvoorstel het beschermen van de leefbaarheid van wijken. Om kamerbewoning minder te laten concentreren en wijken tegen te veel verkamering te beschermen, is het mogelijk om een quotum per wijk te hanteren. Daarmee kunnen we in wijken waar verkamering nog wel mogelijk blijft de leefbaarheid beschermen. Voorbeelden zijn de gemeenten Leiden en Amsterdam, waar in de beleidsregels bij de huisvestingsverordening een quotum is vastgelegd per wijk, zodat er een maximum per wijk is voor het totaal aantal verkamerde woningen. Een wijkquotum zorgt ervoor dat kamerbewoning zich niet in één wijk bovenmatig kan concentreren. In Den Haag was ultimo 2019 gemiddeld ten minste 7,9% van de woningen verkamerd. Totaal wordt er 6,7% verkamerd aan 3 personen of meer (zie bijlage 2). Voor wijken die buiten de schaarste-definitie vallen komt dit neer op 5,1% gemiddeld. Vanzelfsprekend zit een aantal wijken daarboven en een aantal daaronder. We stellen alles overwegend een quotum voor van 5%: maximaal 5% van de woningen in een wijk mag verkamerd worden aan 3 of meer personen. Daarmee is het in de toekomst mogelijk om in maximaal 18 wijken nog woningen te verkameren en vallen er aanvullend op de 11 wijken waar op basis van schaarste verkamering al niet meer mogelijk is (zie voorstel 2) nog 15 wijken af, waar de verkamering voor 3 of meer personen al boven de 5% ligt (zie bijlage 2). Omdat niet alle verkamerde woningen waar een vergunningsplicht voor geldt ook daadwerkelijk een vergunning hebben, wordt het aantal verkamerde woningen in een wijk gebaseerd op de CBS-microdata, tevens de data waar bureau RIGO zich op heeft gebaseerd. Deze data zijn preciezer dan het aantal verleende vergunningen. Eens per twee jaar worden deze cijfers herijkt. Kamerverhuur aan 1 of 2 personen laten we vrij. Enerzijds omdat bij twee personen slecht te 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. Deze voorstellen - schaarse woningen beschermen en een quotum - schoeien het beleid op een objectieve leest en maken het een makkelijk en goed uitvoerbaar voorstel.

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 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 wanneer een vergunning voor 5 of meer personen wordt aangevraagd, aangezien bij een groter aantal kamerbewoners in één pand het risico op geluidsoverlast toeneemt. Geluidseisen bij 2, 3 of 4 kamerbewoners is volgens de indieners niet proportioneel, omdat deze aantallen vergelijkbaar zijn met een 'gewoon gezin', vandaar vanaf 5. Deze eisen worden in een beleidsregel nader uitgewerkt.

5. Leefbaarheidscheck onderzoeken ten behoeve van belangenafweging bij verkamering

Leefbaarheid gaat over hoe aantrekkelijk een plek is om te wonen en te leven. Verschillende factoren spelen een rol hierin, zoals de openbare ruimte (o.a. parkeerdruk, onderhoud van het groen en de straat) en sociale veiligheid (o.a. afwezigheid van (woon)overlast en inbraken). We stellen voor te onderzoeken hoe leefbaarheid op buurtniveau bepalend kan zijn voor het al dan niet toestaan van kamerbewoning. De huidige methode van 'kwetsbare wijken', zoals vastgelegd in de huidige huisvestingsverordening, is naast geografisch te grof - het kan per buurt verschillen - ook té statisch aangezien de verordening maar eens per vier jaar wordt vastgesteld. Dit doet geen recht aan het tempo waarin buurten kunnen veranderen.

Verschillende gemeenten hebben al ervaringen opgedaan met een leefbaarheidscheck, zoals de gemeenten Delft³¹ en Alkmaar³², die als leidraad kunnen dienen. In deze steden 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 de buurt: té veel clustering binnen een buurt kan leiden tot te veel overlast op straat. Als uit de leefbaarheidscheck blijkt dat er in de buurt al te veel problemen zijn, kan de vergunning geweigerd worden.

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

³¹ http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Delft/CVDR626682/CVDR626682_1.html onder punt 2

³² <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/Images/Alkmaar/i282825.pdf>

in de praktijk gebeurt dit nauwelijks 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 vergunning wordt verleend voor kamerverhuur aan 4 personen, dan mogen er uiteraard geen 8 personen 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. 14 en 15 juli 2020, gelezen het voorstel van ChristenUnie/SGP, GroenLinks en Hart voor Den Haag

Besluit:

- I. het college op te dragen om voor het einde van 2020 te komen met een wijziging 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 5.6 wordt een nieuw lid 1 toegevoegd (en de overige leden worden doorgenummerd):
een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien de aanvraag toeziet op een woonruimte die gelegen is in een wijk met een gemiddelde WOZ-waarde in het goedkope segment.
 - c. 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 wordt gebruikt voor onzelfstandige bewoning door 3 of meer personen;
 - d. aan Artikel 5:4 wordt een nieuw lid d toegevoegd:
voor het omzetten in vijf onzelfstandige woonruimten (of meer) moet worden voldaan aan de geluidseisen, zoals deze door Burgemeester en wethouders in nadere regels worden vastgesteld.
 - e. 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.*
- II. in de geest van de beleidsregel Omzettingsvergunning Den Haag 2020, een beleidsregel op te stellen waarin de definitie van schaarse, goedkope woningen nader is uitgewerkt. Hierbij wordt uitgegaan van de woningen onder de € 199.000 (waardepeil 2020).
- III. een beleidsregel op te stellen waarin de geluidseisen nader zijn uitgewerkt.

- IV. te onderzoeken op welke wijze 'leefbaarheid' op buurtniveau bepalend kan zijn voor het al dan niet toestaan van kamerbewoning.
- 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 1

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.

Bijlage 2

tabel 3-6 Kamerbewoning per wijk: aantal, aandeel en ontwikkeling sinds 2017




	Kamerbewoning met: ²¹				Totaal adressen per wijk	Aandeel kamerbewo-	Aantal 2017	Aandeel 2017	Ontwikkeling ²²
	2 personen	3 personen	4 of meer personen	Totaal kamerbewo-					
Wijk 01 Oostduinen						n.v.t.		n.v.t.	
Wijk 02 Belgisch Park	34	76	121	231	3.540	7%	198	6%	▲
Wijk 03 Westbroekpark en Duttendel				44	890	5%	31	4%	▲
Wijk 04 Benoordenhout	12	16	22	328	6.120	5%	244	4%	▲
Wijk 05 Archipelbuurt	33	52	104	189	3.080	6%	146	5%	▲
Wijk 06 Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes				27	320	8%	22	7%	▲
Wijk 07 Scheveningen	117	141	204	498	8.790	6%	418	5%	▲
Wijk 08 Duindorp	21	19	61	101	2.750	4%	66	2%	▲▲
Wijk 09 Geuzen- en Statenkwartier	66	121	240	427	6.040	7%	340	6%	▲▲
Wijk 10 Zorgvliet				12	260	5%	15	7%	▼
Wijk 11 Duinoord	39	60	123	295	3.610	8%	262	7%	▲
Wijk 12 Bomen- en Bloemenbuurt	61	103	125	321	7.080	5%	242	3%	▲▲
Wijk 13 Vogelwijk	0	0	0	77	1.960	4%	63	3%	▲
Wijk 14 Bohemen en Meer en Bos	16	24	23	63	2.530	2%	47	2%	
Wijk 15 Kijkduin en Ockenburgh				31	980	3%	15	2%	▲
Wijk 16 Kraayenstein en Vroondaal				112	2.500	4%	74	3%	▲
Wijk 17 Loosduinen	52	101	195	348	8.070	4%	255	3%	▲▲
Wijk 18 Waldeck	38	67	112	313	8.970	3%	263	3%	
Wijk 19 Vruchtenbuurt	44	58	65	167	4.370	4%	129	3%	▲
Wijk 20 Valkenboskwartier	164	279	300	743	8.820	8%	698	8%	
Wijk 21 Regentessekwartier	118	207	272	597	6.750	9%	531	9%	▲

	Kamerbewoning met: ²¹				Totaal adressen per wijk	Aandeel kamerbewo-	Aantal 2017	Aandeel 2017	Ontwikkeling ²²
	2 personen	3 personen	4 of meer personen	Totaal kamerbewo-					
Wijk 22 Zeeheldenkwartier	83	136	282	501	5.670	9%	437	8%	▲
Wijk 23 Willemspark				52	890	6%	38	5%	▲
Wijk 24 Haagse Bos					270	n.v.t.		n.v.t.	
Wijk 25 Mariahoeve en Marlot	113	118	145	376	7.900	5%	272	3%	▲▲
Wijk 26 Bezuidenhout	115	223	242	580	8.900	7%	495	6%	▲
Wijk 27 Stationsbuurt	119	190	261	570	6.600	9%	500	8%	▲
Wijk 28 Centrum	162	327	260	749	11.020	7%	640	6%	▲▲
Wijk 29 Schildersbuurt	201	355	883	1.439	11.980	12%	1.055	9%	▲▲▲▲▲
Wijk 30 Transvaalkwartier	100	271	621	992	5.810	17%	774	13%	▲▲▲▲▲
Wijk 31 Rustenburg en Oostbroek	187	373	483	1.043	8.060	13%	754	10%	▲▲▲▲▲
Wijk 32 Leyenburg	92	171	220	483	7.210	7%	334	5%	▲▲▲
Wijk 33 Bouwlust en Vrederust	149	299	633	1.081	12.420	9%	871	8%	▲▲▲
Wijk 34 Morgenstond	141	209	406	756	9.260	8%	614	7%	▲▲
Wijk 35 Zuiderpark					90	n.v.t.		n.v.t.	
Wijk 36 Moerwijk	191	260	491	942	9.880	10%	773	8%	▲▲▲
Wijk 37 Groente- en Fruitmarkt	27	85	229	341	1.630	21%	260	15%	▲▲▲▲▲
Wijk 38 Laakkwartier en Spoorwijk	404	845	1.159	2.408	18.370	13%	1.735	10%	▲▲▲▲▲▲▲
Wijk 39 Binckhorst				20	410	5%		n.v.t.	
Wijk 40 Wateringse Veld	17	45	161	534	7.500	7%	316	4%	▲▲▲▲
Wijk 41 Hoornwijk					60	n.v.t.		n.v.t.	
Wijk 42 Ypenburg	45	107	336	659	9.440	7%	433	5%	▲▲▲
Wijk 43 Forepark					40	n.v.t.		n.v.t.	
Wijk 44 Leidschenveen				385	7.090	5%	226	3%	▲▲▲
Totaal gemeente Den Haag	2.961	5.338	8.779	18.900	238.200	7,9%	14.600	6,4%	

Verkamering - aantallen per wijk in Den Haag (2019)
gebaseerd op bovenstaande tabel uit het RIGO-rapport

Wijk nr.	Naam wijk	Totaal kamerbewoning	2 personen	3 personen of meer plus onbekend	Totaal adressen per wijk	Percentage (toekomstig) vergunde verkamering per wijk	<WOZ-grens schaarse voorraad (in €) (€ 199.000, prijspeil 2020)
1	Oostduinen						
2	Belgisch Park	231	34	197	3.540	5,56%	401.738
3	Westbroekpark en Duttendel	44		44	890	4,94%	700.423
4	Benoordenhout	328	12	316	6.120	5,16%	544.442
5	Archipelbuurt	189	33	156	3.080	5,06%	547.506
6	Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes	27		27	320	8,44%	850.249
7	Scheveningen	498	117	381	8.790	4,33%	304.896
8	Duindorp	101	21	80	2.750	2,91%	232.134
9	Geuzen- en Statenkwartier	427	66	361	6.040	5,98%	489.831
10	Zorgvliet	12		12	260	4,62%	760.675
11	Duinoord	295	39	256	3.610	7,09%	408.263
12	Bomen- en Bloemenbuurt	321	61	260	7.080	3,67%	308.345
13	Vogelwijk	77	0	77	1.960	3,93%	715.178
14	Bohemen en Meer en Bos	63	16	47	2.530	1,86%	282.493
15	Kijkduin en Ockenburgh	31		31	980	3,16%	557.302
16	Kraayenstein en Vroondaal	112		112	2.500	4,48%	383.651
17	Loosduinen	348	52	296	8.070	3,67%	228.567
18	Waldeck	313	38	275	8.970	3,07%	223.387
19	Vruchtenbuurt	167	44	123	4.370	2,81%	326.006
20	Valkenboskwartier	743	164	579	8.820	6,56%	225.114
21	Regentessekwartier	597	118	479	6.750	7,10%	249.626
22	Zeeheldenkwartier	501	83	418	5.670	7,37%	309.820
23	Willemspark	52		52	890	5,84%	462.044
24	Haagse Bos			0	270		245.396
25	Mariahoeve en Marlot	376	113	263	7.900	3,33%	218.083
26	Bezuidenhout	580	115	465	8.900	5,22%	288.567
27	Stationsbuurt	570	119	451	6.600	6,83%	189.283
28	Centrum	749	162	587	11.020	5,33%	270.579
29	Schildersbuurt	1.439	201	1.238	11.980	10,33%	159.867
30	Transvaalkwartier	992	100	892	5.810	15,35%	161.502
31	Rustenburg en Oostbroek	1.043	187	856	8.060	10,62%	161.965
32	Leyenburg	483	92	391	7.210	5,42%	185.698
33	Bouwlust en Vrederust	1.081	149	932	12.420	7,50%	168.830
34	Morgenstond	756	141	615	9.260	6,64%	156.416
35	Zuiderpark			0	90		130.240
36	Moerwijk	942	191	751	9.880	7,60%	141.936
37	Groente- en Fruitmarkt	341	27	314	1.630	19,26%	185.419
38	Laakkwartier en Spoorwijk	2.408	404	2.004	18.370	10,91%	164.561
39	Binckhorst	20		20	410	4,88%	231.194
40	Wateringse Veld	534	17	517	7.500	6,89%	349.287
41	Hoornwijk			0	60		604.169
42	Ypenburg	659	45	614	9.440	6,50%	352.982
43	Forepark			0	40		625.706
44	Leidschenveen	385		385	7.090	5,43%	370.204
	Totalen	18.835	2.961	15.874	237.930	6,67%	
	Totaal kamerbewoning in wijken buiten schaarste-criterium			7.430	146.620	5,07%	

Legenda

	=	wijken met schaarse woningen; WOZ-waarde < € 199.000 (prijspeil 2020)
	=	wijken met meer kamerbewoning dan quotum gebaseerd op 3 of meer personen
	=	wijken met minder kamerbewoning dan quotum gebaseerd op 3 of meer personen