

Discussienota

Voor een woonstad met toekomst

10 aanbevelingen voor een woonagenda die kwetsbare en kansrijke groepen verbindt en kansen voor starters en middeninkomens vergroot



‘Voor een huis om in te wonen, niet om aan te verdienen’

Discussienota ChristenUnie/SGP-fractie

Pieter Grinwis

Den Haag, 8 november 2018

Inleiding

Huizen zijn om in te wonen, niet om aan te verdienen. Althans, zo zou het moeten zijn. De praktijk laat zien dat woonruimte maar al te vaak een melkkoe is geworden voor beleggers en dat de prijs van een dak boven je hoofd in no time is losgezongen van de waarde als woonplek. De woningmarkt is een gemankeerde markt. Huizen zijn schaars en grond al helemaal. Met als gevolg dat grond en stenen alle groei opzuigen. En de stofzuigers daarbij zijn de banken en beleggers. Zij incasseren immers de hypotheekrente en huren.¹ Zeker in zo'n gemankeerde markt doen de spelregels er toe. En het vervelende is dat de woningmarkt van perverse prikkels aan elkaar hangt. Van landelijk bepaalde prikkels, zoals de hypotheekrenteaftrek en de verhuurderheffing, tot lokale prikkels als het beleggers nauwelijks een strobreed in de weg leggen tot te ruime regels voor kamerverhuur en woningsplitsing. Massaal worden woningen weggekaapt voor de neus van starters door beleggers om ze vervolgens duur aan diezelfde starters te verhuren. Dat terwijl wonen al duur was. De woonquote van huurders² lag in 2015 al op bijna 40%³, inmiddels zal dat percentage ruimschoots gepasseerd zijn. Modale middeninkomens, al dan niet met kinderen, kunnen doorstromen in onze stad zo langzamerhand op hun buik schrijven. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn inmiddels gestegen van 28 maanden in 2013 naar 40 maanden in 2016⁴ en terwijl de vraag naar sociale huurwoningen stijgt, daalt het aandeel sociale huurwoningen in onze stad gestaag. De strijd om een dak boven je hoofd op de overspannen woningmarkt is bikkelhard en wordt steeds heftiger. En dan te bedenken dat de bevolkingsprognose voor Den Haag in 2040 ca. 625.000 is tegenover bijna 540.000 inwoners nu.⁵ Er is werk aan de winkel. Niet de principes van de markt, maar primair de behoeften van de stad moeten leidend worden om zo voor alle Hagenaars en Hagenezen, Scheveningers en Loosduiners een aantrekkelijke woonstad te blijven, of ze hier nu al lang wonen of hier willen komen wonen. Het mantra bouwen, bouwen, bouwen schiet schromelijk te kort. Met enkel stenen stapelen redden we het niet. Het is van belang dat het Rijk én de gemeente de juiste prikkels gaan uitdelen. Dit bepleiten we niet vanuit de illusie dat de stad maakbaar is, maar wel in het besef dat op het gebied van wonen en de toekomst van Den Haag als gezonde woonstad de invloed van overheidsbeleid groot is. En vanuit de wetenschap dat de markt vooral geneigd is duur te bouwen in dure wijken en goedkoop in goedkope wijken en dat nietsdoen dus geen optie is in een tijd van groeiende kloven in onze stad.

¹ <https://www.ftm.nl/artikelen/woningaanbod?share=1>

² percentage van het netto-bestedbaar inkomen wat uitgegeven wordt aan woonlasten

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2015/28/woonlasten-vormen-bijna-40-procent-uitgaven-laagste-inkomens>

⁴ https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/5161104/1/RIS296460_bijlage_Woonvisie_Woningmarktregio_Haaglanden_2017-2021

⁵ RIS 298108

Huidig beleid

De afgelopen jaren zijn er al maatregelen getroffen om de Haagse woningmarkt gezonder te krijgen. Er is richting gegeven middels een Woonvisie 2017-2030⁶, waarin concreet de ambitie staat verwoord om betaalbaar te bouwen en de sociaaleconomische differentiatie in de stad te stimuleren. En dankzij het amendement Grinwis/Toeters⁷ is ook de ambitie opgenomen om niet alleen middeldure huur te bouwen, maar deze woningen ook op termijn middelduur te houden. Ook zijn er meer kleinschalige maatregelen getroffen om het tij te keren, zoals het beperken van woningsplitsing in enkele wijken⁸ en het beschikbaar stellen van kluswoningen voor mensen met een kleinere beurs.⁹ Daarnaast bevat het coalitieakkoord met een inhaalslag in de bouw van middeldure woningen, flexvoorraad voor spoedzoekers en ruimte voor kleinschalig opdrachtgeverschap enkele hoopgevende elementen.¹⁰ De Woonvisie alsook andere maatregelen worden verder uitgewerkt in de eind dit jaar te verschijnen Woonagenda.

Doel discussienota

Deze discussienota is opgesteld ter inspiratie voor het college bij het opstellen van de Woonagenda. De nota vraagt niet om geld, wel om het uitdelen van slimme prikkels in de huidige woningmarkt en het verminderen van perverse prikkels. Want juist dat is nu nodig. Niet alleen bouwen, bouwen, bouwen. Dat is veel te eenzijdig. Want wat heb je aan een nieuw opgeleverde middeldure huurwoning van 800 euro per maand, waar je over enkele jaren 1200 euro per maand voor betaalt? Wat levert het onze stad op als beleggers ongehinderd hun slag kunnen slaan in de bestaande woonvoorraad en daar de laatste betaalbare huizen voor de neus van starters wegkapen, om ze vervolgens duur aan die starters te verhuren, onderwijl de prijzen van het vastgoed opstuwend? Wat voor stad worden we, als we ons mee laten voeren door schijnbaar endogene processen die de segregatie verder doen toenemen?

Het Rijk moet veel van de huidige perverse prikkels in de woningmarkt aanpakken, maar de gemeente kan ook het nodige doen. De urgentie is groot, de problematiek acuut. Daarom moeten we als gemeente niet op onze handen zitten, maar deze juist nu uit de mouwen steken.

⁶ RIS 296833

⁷ RIS 297326

⁸ <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/vergunning-woning-verbouwen-tot-meerdere-woningen-woningvorming-aanvragen.htm>

⁹ <https://www.ikbouwindenhaag.nl/ibb-denhaag.htm>

¹⁰ RIS 299794

Daartoe doet de ChristenUnie/SGP 10 voorstellen:

1. Introduceer een verhuurvergunning
2. Zelfbewoningsplicht bij bestaande koopwoningen, tenzij...
3. Meer handhaven op overlast, woningkwaliteit en uitbuiting
4. Kansen vergroten voor starters en doorstromers
5. Corporatiewoningen met voorrang verkopen aan wooncoöperaties
6. Gemengd bouwen op veen én zand
7. Meer zorg- en uitstroomwoningen
8. Leg het splitsen van woningen aan banden
9. Beperk toeristische verhuur
10. Bouwen met kwaliteit, voor een gezinsvriendelijke toekomst

10 aanbevelingen voor een woonagenda die kwetsbare en kansrijke groepen verbindt en kansen voor starters en middeninkomens vergroot.

1. Introduceer een verhuurvergunning

De huurprijzen rijzen in Den Haag steeds vaker de pan uit.¹¹ In 2015 al bleek in 93% van de 500 opnames van het Huurteam dat de gevraagde huurprijs niet marktconform is.¹² En de afgelopen jaren stegen de prijzen alleen maar verder. Afgelopen kwartaal was de gemiddelde huurprijs 6,8% hoger dan een jaar geleden en inmiddels wordt er gemiddeld €15,92 per vierkante meter betaald. Ook hebben we de laatste jaren de wildgroei aan studentenkamers in woonwijken zien toenemen. Bovendien zijn de prijzen die betaald moeten worden enorm. Uit een rapport van de LSVB van augustus 2018 bleek dat bijna 71% van de studenten in Den Haag te veel betaalt voor hun kamer: gemiddeld € 116,65 per maand.¹³ Huurbescherming buiten de sociale sector is van groot belang.¹⁴ Om studenten en andere huurders te beschermen tegen uitbuiting en andere wanpraktijken, dient de gemeente, in navolging van bijvoorbeeld Groningen¹⁵, in de APV een verhuurvergunning op te nemen voor bestaande verhuurders en bemiddelingsbureaus. Met deze vergunning blijft het voor huidige verhuurders en bemiddelingsbureaus toegestaan om kamers te verhuren of daarvoor te bemiddelen. Daarmee vervalt het aanvragen van een omzettingsvergunning voor verhuur aan vier of meer personen. Voortaan is het dan voor alle kamerverhuur verplicht een vergunning te hebben. De vergunning wordt per adres afgegeven en kan ingetrokken worden bij wanpraktijken, zoals het ten onrechte vragen van exorbitant hoge huur- of bemiddelingskosten. Als er stelselmatig sprake is van slecht gedrag, is het mogelijk per direct alle vergunningen van een verhuurder in te trekken. In navolging van de gemeente Amsterdam¹⁶ onderzoeken we de mogelijkheid van het invoeren van een generieke verhuurvergunning voor woningen, zodat ook voor appartementen er geen exorbitant hoge huren gevraagd kunnen worden. Zo beschermen we (kamer)huurders tegen huisjesmelkers.

Actiepunten:

- in navolging van de gemeente Groningen wordt een verhuurvergunning ingesteld voor bestaande verhuurders en bemiddelingsbureaus;

¹¹ <https://www.pararius.nl/nieuws/aanhoudende-prijsstijging-in-vrije-huursector/NI0000000247>

¹² RIS295003 Bijlage Jaarverslag 2015 Huurteam

¹³ <https://lsvb.nl/wp-content/uploads/2018/08/Check-Je-Kamer-Rapportage-2017-LSVb.pdf>

¹⁴ https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/5498138/4/J_1_8

¹⁵ <https://www.dvhn.nl/groningen/Groningen-komt-met-verhuurvergunning-in-strijd-tegen-wanpraktijken-23382528.html>

¹⁶ <https://www.parool.nl/amsterdam/vergunningplicht-voor-woningverhuur-op-komst~a4569845/>

- onderzoek of de verhuurvergunning uitgebreid kan worden naar elke vorm van woningverhuur.

2. Zelfbewoningsplicht bij bestaande koopwoningen, tenzij...

In 2017 werd maar liefst één op de vijf woningen in Den Haag verkocht aan een particuliere belegger: het zogeheten buy-to-let.¹⁷ Iemand die een woning koopt, niet om er zelf te gaan wonen, maar om er aan te verdienen en het bedrag in één keer op tafel kan leggen.¹⁸ Een woonhuis verandert hiermee in een winstfabriek voor beleggers die een stuk beter rendeert dan een spaarrekening. Een klein aantal beleggers kan de markt goed doen, omdat daarmee de particuliere huurmarkt wordt vergroot. Beleggers in bestaand vastgoed zijn geen verkeerde mensen, maar nu de balans zoek is, is het netto-effect op de Haagse woningmarkt desastreus. Met name starters zijn de dupe nu zij, in plaats van kunnen kopen onder de €200.000,-, duur moeten huren. Wij willen terug naar het adagium: huizen zijn om in te wonen, niet om aan te verdienen.

Om starters weer een kans te geven, willen we de tijdelijke noodmaatregel van een zelfbewoningsplicht voor kopers introduceren. Dat betekent dat wie een woning koopt ook daadwerkelijk zelf in die woning moet gaan wonen, en deze dus niet kan gaan doorverhuren. Daar willen we een tenzij aan toevoegen. Je mag niet verhuren, tenzij je verhuurt tegen een maximale huurprijs van €950 euro. Zo kunnen wel middeldure huurwoningen worden toegevoegd aan de Haagse woningmarkt.

De maatregel van zelfbewoning kennen we in Den Haag, in de vorm van een beding van zelfbewoning, al voor corporatiewoningen die verkocht worden en kavels en kluswoningen die de gemeente verkoopt.¹⁹ Deze woonplicht zou sowieso uitgebreid kunnen worden naar alle nieuwgebouwde koopwoningen. En we introduceren deze maatregel voor vijf jaar voor de bestaande koopwoningenvoorraad, met na twee jaar een tussenevaluatie. Naast een zelfbewoningsplicht introduceren we tijdelijk ook een kettingbeding. Den Haag kent dit nog niet. Een kettingbeding houdt in dat het beding van zelfbewoning ook geldt voor nieuwe bewoners. Bijvoorbeeld: bij de verkoop van een woning is er een beding van zelfbewoning afgesproken voor de duur van 10 jaar. Een eigenaar verhuist toch tussentijds en er komt een nieuwe eigenaar. In de huidige praktijk geldt het beding van zelfbewoning niet meer voor deze nieuwe eigenaar. Met een kettingbeding kan dit wel afgedwongen worden, waardoor er voor deze woningen langer een beding van zelfbewoning geldt.

¹⁷ RIS 300139.

¹⁸ In 2017 werd 25% van de woningen aangekocht zonder hypotheek (RIS 300139).

¹⁹ Zie bijvoorbeeld RIS 267848.

Met deze maatregelen zorgen we voor een eerlijke kans voor elke Hagenaar, Hagenees en Scheveninger die hier een huis wil kopen.

Actiepunten:

- voor vijf jaar wordt een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen ingevoerd, met als tenzij de mogelijkheid om een woning wel als middeldure huurwoning te verhuren. Deze maatregel wordt na twee jaar geëvalueerd;
- de bestaande woonplicht wordt uitgebreid van verkochte corporatiewoningen en gemeentelijke kavels en kluswoningen naar nieuwgebouwde koopwoningen;
- voor corporatiewoningen, kluswoningen en kavels wordt een kettingbeding van 10 jaar ingevoerd.

3. Meer handhaven op overlast, woningkwaliteit en uitbuiting

De huidige groeistruipen van onze stad, leiden tot leefbaarheidspijn en kansen op uitbuiting door verhuurders. Middels de verhuurvergunning willen we hier al beter grip op krijgen. Maar ook handhaving en de rol van het Huurteam zijn daarbij van groot belang. Zolang verhuurders en/of beleggers de idee hebben dat ze vrij spel hebben, zal daar gebruik van worden gemaakt. De Haagse Pandbrigade is er om overlast en gevaarlijke situaties in panden te verminderen. Te veel mensen in woningen, te slecht onderhoud van panden en illegale verhuur, zo maar zaken die de Pandbrigade opspoor. Om de wantoestanden op de steeds drukkere en krappere Haagse woningmarkt de kop in te drukken, zou het goed zijn de capaciteit van de Pandbrigade uit te breiden én de bekendheid van het Huurteam te vergroten.²⁰ Gebruik de extra inkomsten die de groei van het aantal inwoners met zich meebrengt deels om ook de handhavingscapaciteit, met name van de Pandbrigade, mee te laten groeien. Daarnaast moet er gekeken worden of de huidige sancties voldoende afschrik-effect hebben. Zo niet, dan zou het goed zijn de sancties strenger te maken.

Actiepunten:

- ga op zoek naar ruimte om capaciteit Pandbrigade uit te breiden;
- houd de sancties tegen het licht en maak ze zo nodig strenger;
- vergroot de bekendheid van het Huurteam.

²⁰ Hier hebben we al eerder voor gepleit met de motie 'bescherm huurders tegen te hoge huur'
https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/5498138/4/J_1_8

4. Kansen vergroten voor starters en doorstromers

Starters hebben nauwelijks een kans op de Haagse woningmarkt. Het aandeel starters op de markt is tussen 2012 en 2018 gezakt van 29% naar 13%.²¹ Er is een flink tekort aan relatief goedkope en middeldure koop- en huurwoningen. De prijzen van deze woningen zijn de afgelopen jaren enorm gestegen c.q. opgedreven.²² Daarnaast zijn de hypotheekregels strenger geworden, waardoor slechts de koopprijs van het huis gefinancierd kan worden. Dat zorgt ervoor dat een interessant deel van de woningmarkt moeilijk bereikbaar is voor starters, namelijk woningen waar veel aan geklust moet worden. Om starters tegemoet te komen om bijvoorbeeld ook een kluswoning te kopen, wordt het toepassingsbereik van de starterslening uitgebreid. Nu is deze alleen beschikbaar voor zelfbouw via de regeling “Ik bouw betaalbaar”.²³ Als we de lening ook beschikbaar stellen voor de verbouwkosten van bestaande woningen die flink moeten worden opgeknapt, dan worden deze woningen ook bereikbaar voor starters. Aanvullende eisen met betrekking tot verduurzaming zijn daarbij te overwegen. Daarnaast moet het college de kansen voor starters en doorstromers vergroten door, conform het eerder aangehaalde amendement Grinwis/Toeters²⁴, betaalbare (huur)woningen ook betaalbaar voor starters te houden. Dit kan bij gemeentegrond of grond uitgegeven in erfpacht bijvoorbeeld via eisen aan de jaarlijkse indexering in uitgiftecontracten of regels in erfpachtcontracten. Bij particuliere grond kan worden gedacht aan sturing via het bestemmingsplan of via het Planuitwerkingskader. Op termijn kan ook gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die de Omgevingswet zal bieden. Deze mogelijkheden staan ook genoemd in een collegebrief uit 2017.²⁵ Wij roepen het college op deze mogelijkheden per heden in de praktijk te gaan toepassen.

Actiepunten:

- uitbreiden starterslening naar verbouwkosten voor starters;
- middeldure huurwoningen middelduur houden, bijvoorbeeld door borging in bestemmingsplannen en erfpachtregels.

5. Corporatiewoningen met voorrang verkopen aan wooncoöperaties

Om de verhuurderheffing te kunnen betalen verkopen woningcorporaties noodgedwongen nog steeds woningen. Nu ‘verdwijnen’ deze op de markt, zonder dat - los van de woonplicht en/of een anti-speculatiebeding - er nadere eisen aan worden gesteld. We stellen voor dat woningcorporaties

²¹ <https://www.igh.nl/nl/artikel/wake-upcall-hoe-houden-we-motor-nederlandse-hypotheekmarkt-draaiende/>

²² <https://www.rtlnieuws.nl/geld-en-werk/artikel/4133941/woningmarkt-kookt-verder-droog-den-haag-het-nieuwe-amsterdam>

²³ <https://www.ikbouwindenhaag.nl/ibb-den Haag.htm>

²⁴ RIS 297326

²⁵ RIS 297135

bij verkoop voortaan hun woningen bij voorkeur verkopen aan wooncoöperaties, een coöperatieve vorm die met de Woningwet van 2015 mogelijk is gemaakt²⁶ en die op verschillende plekken in ons land opduikt.²⁷ Ook Den Haag kent wooncoöperaties, waarvan de bekendste de Roggeveenstraat is. Dit concept willen we doorontwikkelen door nadere eisen te stellen bij verkoop. Zowel gericht op de manier van verkoop als gericht op het langjarig sturen op betaalbaarheid van de woningen. Tegelijk dienen wooncoöperaties aanvullende rechten te krijgen. Zo moeten wooncoöperaties de mogelijkheid krijgen om inkomenseisen te stellen, zoals recentelijk ook de Haagse wethouder wonen in het Algemeen Dagblad opperde.²⁸ En geef hen het recht om middeldure huurwoningen te bouwen.

Actiepunten:

- woningcorporaties gaan bij verkoop van woningen deze met voorrang aanbieden aan wooncoöperaties;
- wooncoöperaties krijgen rechten, zoals het stellen van inkomenseisen en het bouwen van middeldure woningen.

6. Gemengd bouwen, op veen én zand

Eén van de belangrijkste en meest voor de hand liggende aandachtspunten voor de komende jaren is dat er voldoende gemengd gebouwd gaat worden door de héle stad. In de Woonvisie ²⁹ is vastgelegd dat bij de woningbouwproductie rekening moet worden gehouden met 30% sociale huurwoningen, 20% huurwoningen in het middensegment en 25% koopwoningen in het middensegment. Om een aantrekkelijke en diverse stad te zijn, moet deze verscheidenheid in woningaanbod in de hele stad zichtbaar zijn. De oplossing zit dan ook niet alleen in enkel sociale woningbouw beschermen. Overigens is dit wel heel hard nodig. De afgelopen jaren zijn er te weinig sociale huurwoningen gebouwd, zeker ten opzichte van de norm van 30%. Zo is de totale woningvoorraad is tussen 2008 en 2018 gestegen met 13,3%, onderverdeeld in sociale huur (+2,8%), koopwoningen (+9,9%) en particuliere verhuur (+43,9%).³⁰

Maar met alleen sociale woningbouw beschermen komen we er niet, want hoe bestrijden we dan de concentratie van armoedeproblematiek? Ook het bouwen van meer middeldure huur- en

²⁶ <https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/zelfbeheer/wooncooperaties-en-wetgeving>

²⁷ <https://www.rtlnieuws.nl/economie/artikel/4348046/nieuwe-woning-te-duur-onvindbaar-start-een-wooncooperatie>

²⁸ <https://www.ad.nl/den-haag/wethouder-revis-vvd-pakt-huursector-aan-we-gaan-de-vrije-markt-beperken~a1c11545/>

²⁹ RIS 296833

³⁰ https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/6868837/1/Sheets_presentatie_mw__Martens

koopwoningen in kwetsbare wijken volstaat niet zolang we niet bereid zijn ook meer van onze rijkere wijken en hun inwoners te vragen (en van onze buurgemeenten). Het is daarom én én: de hoogste tijd om in en in de buurt van onze welgestelde wijken meer sociale huur te realiseren en in onze armere wijken juist voor de bouw van middeldure woningen te kiezen.

Om dat te bereiken wordt er in wijken met een relatief hoog percentage sociale woningbouw bij nieuwbouw minder dan 30% sociaal huur bijgebouwd. In wijken met meer dan 70% sociale huurwoningen dienen er per saldo sowieso geen sociale huurwoningen te worden toegevoegd. In wijken waar dit percentage juist onder de 30% ligt, wordt er bij nieuwbouw juist meer dan 30% sociale woningbouw toegevoegd. Bij grotere projecten zijn hier dan ook mooie kansen. Denk bijvoorbeeld aan de Binckhorst, waar de komende jaren vele woningen zullen verrijzen. Als we daar kiezen voor gemiddeld meer dan 30% sociale woningbouw, kunnen we het naburige Molenwijk, met relatief veel sociale huurwoningen³¹, ontlasten. Daar ontstaat dan ruimte om meer middeldure woningen toe te voegen en daarmee te zorgen voor een diverser woningaanbod. Juist in deze op hol geslagen woningmarkt is er nu een kans om kapitaalkrachtige groepen naar kwetsbare, maar ook vaak betaalbare wijken te trekken.

Grofweg betekent dit relatief minder sociale huurwoningen op het veen en relatief meer op het zand. We hoeven daarbij geen heterogene straten en buurten te creëren, als de wijk in zijn geheel maar wel heterogeen is. Doel van deze maatregel is dan ook niet segregatie *an sich* tegengaan, maar wel om de toenemende segregatie een halt toe te roepen. Immers, de draag- en spankracht van veel wijken staat zwaar onder druk. Als we de boel in bijvoorbeeld Escamp op zijn beloop laten, dan zeggen we het stadsdeeldirecteur Baron na: dan voltrekt zich onder onze ogen een sociologische ramp. Dat vraagt om marktcontrair handelen.

Daartoe is actief ingrijpen van de gemeente nodig, zodat de gewenste marktcontraire ontwikkeling tot stand komt. In het coalitieakkoord 'Den Haag, Stad van Kansen en Ambities' is in zowel 2019 als in 2020 € 15 miljoen gereserveerd voor primair sociale woningbouw.³² Een deel hiervan kan bestemd worden voor een samenwerkingsverband waarin de gemeente met een andere partij, in co-creatie in de vorm van een wijkontwikkelingsmaatschappij, sociale huurwoningen gaat bouwen op het zand. Daarmee wordt het evenwicht in de stad beter.

³¹ 45%, Bron: Buurtmonitor.

³² RIS 299794, pagina 81.

Actiepunten:

- bij nieuwbouw, in wijken met ruim meer dan 30% sociale woningbouw, relatief minder sociale huurwoningen toevoegen. En bij wijken met meer dan 70% sociale huurwoningen helemaal geen;
- bij nieuwbouw, in wijken met minder dan 30% sociale woningbouw, relatief meer sociale woningbouw toevoegen (bijvoorbeeld 40%);
- oprichten wijkontwikkelingsmaatschappij voor het zand.

7. Meer zorg- en uitstroomwoningen

Door het tekort aan reguliere woningen is er te weinig door- en uitstroom vanuit beschermd wonen en andere (jeugd)zorgwoonvoorzieningen. Jongeren staan lang op wachtlijsten om in begeleid wonen-projecten terecht te komen. Als gevolg van die wachtlijsten zijn er bijvoorbeeld jongeren die al zeven maanden in de nachtopvang bivakkeren. De nood is hier zó hoog, dat er op zeer korte termijn een oplossing gevonden moet worden. Dit kan op korte termijn bijvoorbeeld door leegstaande verzorgingshuizen in te zetten. Op iets langere termijn kan er gekeken worden of de woningen die voor statushouders waren gebouwd, maar nu niet voor hen worden gebruikt, ingezet kunnen worden voor deze kwetsbare jongeren. Uiteindelijk zal er bij het bouwen van nieuwe woningen expliciet aandacht moeten zijn voor deze kwetsbare doelgroep.

Actiepunten:

- op korte termijn een oplossing realiseren binnen het bestaand vastgoed;
- in kaart brengen van het aantal benodigde zorg- en doorstroomwoningen;
- acties in de Woonagenda gericht op hoe en op welke termijn de benodigde woningen opgeleverd worden;
- mede inzetten van de in het coalitieakkoord aangekondigde flex-voorraad voor uitstroom uit zorgwoonvoorzieningen.

8. Leg het splitsen van woningen aan banden

De afgelopen jaren zijn er in oudere stadswijken, zoals Regentesse- en Valkenboskwartier, veel woningen gesplitst in meerdere appartementen.³³ De leefbaarheid staat daardoor steeds verder onder druk, doordat steeds meer mensen op hetzelfde stukje grond gaan wonen. Dit leidt tot (fiets)parkeerproblemen, overlast en een groter beroep op voorzieningen. Ook verdwijnen door

³³ 170 woningen zijn bouwkundige gesplitst in de periode 2012-2017, zie slide 14

https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/5740026/1/Presentatie_werkbespreking_bouwkundig_splitsen

splitsing ruimere gezinswoningen en worden ze vervangen door studio's en andere woningen voor kleine huishoudens. Dit verkleint het woningaanbod voor gezinnen – na Amsterdam heeft Den Haag³⁴ al het laagste percentage eengezinswoningen van het land – en biedt gezinnen daarmee steeds minder kansen in onze stad. Om de woningvoorraad en de leefbaarheid te beschermen helpt een inperking van de mogelijkheden tot splitsing. In dichtbevolkte, oudere wijken waar de leefbaarheid onder grote druk staat, zoals in het Valkenboskwartier, komt er een algeheel verbod op woningsplitsing. Er zijn wijken waar splitsing wel denkbaar is, maar waar verdere beperking wel nodig is. Daarom wordt voor die wijken, zoals de Archipelbuurt en de Vogelwijk, de minimale woonoppervlakte van de zelfstandige woning die ontstaat als gevolg van splitsing, 80 m², in plaats van de 40 m² die de gemeente nu hanteert.

Actiepunten:

- in dichtbevolkte oudere wijken komt er een verbod op woningsplitsing, dat strikt wordt gehandhaafd;
- in de overige wijken wordt de minimale woonoppervlakte van de zelfstandige woning, ontstaan als gevolg van splitsing, verhoogd van 40 m² naar 80 m².

9. Leg toeristische verhuur van woningen aan banden

Haagse woningen worden ook steeds vaker gebruikt voor toeristische verhuur.³⁵ Hoewel dit nog niet leidt tot Amsterdamse toestanden, mag er wel terecht worden afgevraagd of het aantal van 1.400 Haagse Airbnb-verhuurders wenselijk is in een tijd van schaarste op de woningmarkt. Zeker wanneer er geen overeenkomst is voor het betalen van toeristenbelasting over overnachtingen, of een maximumaantal overnachtingen. Tot op heden is het college er nog niet in geslaagd afspraken te maken met het platform om te komen tot een afdracht van toeristenbelasting en een borging van het maximumaantal overnachtingen per woning.³⁶ Uit de afdoening van de ChristenUnie/SGP-motie 'sluit overeenkomst met Airbnb' en de brief van de wethouder blijkt dat de gesprekken die er in G4-verband waren, zijn gestaakt in verband met de ontwikkelingen in Amsterdam. Nu Amsterdam weer nieuwe afspraken wil maken is het belangrijk aan te dringen om ook afspraken tussen Airbnb en Den Haag te maken.³⁷ Daarnaast moet toeristische kamerverhuur niet los worden gezien van andere vormen van toerisme en de impact op een buurt. Om de balans tussen bewoners en toeristen beter te kunnen bewaken zou het goed zijn om een maximum te stellen aan het aantal toeristische

³⁴ Compendium voor de Leefomgeving, zie <https://www.clo.nl/indicatoren/nl2166-woningvoorraad-naar-bouwjaar-en-woningtype>

³⁵ RIS 298900

³⁶ RIS 283889 & RIS 297048

³⁷ <https://www.at5.nl/index.php/artikelen/187882/met-barcelona-deelt-airbnb-wel-alle-gegevens>

overnachtingen per woonbuurt. Dat aantal kan uiteraard per buurt verschillen.³⁸ Tot slot dient te worden aangedrongen op snelle implementatie van het aangekondigde registratiesysteem voor aanbieders van toeristische verhuur.³⁹

Actiepunten:

- ga, al dan niet in G4-verband, met Airbnb om tafel om tot afspraken te komen over de afdracht van toeristenbelasting en het maximumaantal overnachtingen dat een verhuurder kan aanbieden;
- stel een maximum aan het aantal toeristische overnachtingen per woonbuurt;
- dring landelijk aan op snelle implementatie van het registratiesysteem voor aanbieders van toeristische verhuur.

10. Bouwen met kwaliteit, voor een gezinsvriendelijke toekomst

De bouwopgave die voor ligt is een grote. Maar we moeten niet blind gaan bouwen voor de toevallige actuele vraag en behoefte. Als we nu bouwen voor de vraag en behoefte van de korte termijn, maar dat niet kwalitatief hoogwaardig en toekomstvast doen, dan is er het risico dat we over 30-40 jaar moeten constateren dat geheel tegen de bedoelingen in nu nieuwe buurten en wijken dan al verpauperd zijn. Om bijvoorbeeld gezinnen in de stad te houden moeten er voldoende betaalbare woningen voor hen zijn, niet alleen met genoeg binnenruimte, maar ook met genoeg al dan niet gemeenschappelijk gedeelde buitenruimte en voor gezinnen en kinderen interessante voorzieningen. Daarom moet er beter worden gekeken naar behoeften van gezinnen en dient het aanbod daar in overleg met corporaties en ontwikkelaars op worden aangepast. De beperkte bouwgrond die er is, moet benut worden voor innovatieve woonconcepten. Ook in gestapelde bouw is het mogelijk om voor gezinnen interessante woningen te bouwen, bijvoorbeeld door gezinswoningen terrasgewijs op elkaar te bouwen met deels gemeenschappelijke en/of deels privétuinen of de onderste lagen van hoogbouw te benutten voor gezinswoningen met gemeenschappelijke speelruimte en daarboven voor andere doelgroepen. Zo krijg je interessante menging binnen grotere complexen, wat het ook op lange termijn een interessante woonplek maakt. Een ander voorbeeld is flexibel bouwen: woningen die van binnen flexibele muren kennen die makkelijk verplaatst kunnen worden, zodat de woning gedurende de komende decennia voor meerdere doelgroepen interessant is.

³⁸ Zie ook <https://www.slideshare.net/WaltherPloosvanAmste/eindrapport-denktank-toeristische-verhuur-amsterdam>

³⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/09/25/kamerbrief-over-voortgang-aanpak-woningmarkt>

Het Inspiratieboek Woningbouw dat op verzoek van de ChristenUnie/SGP wordt samengesteld⁴⁰, is een eerste aanzet voor innovatieve woonconcepten. Nadere uitwerking en concretisering is van belang om een vitale en aantrekkelijke gezinsstad te blijven.

Actiepunten:

- uitwerken van innovatieve woonconcepten die ook voor gezinnen interessant zijn;
- bij hoogbouw expliciet meegeven dat deze deels aantrekkelijk wordt ontworpen en gebouwd voor gezinnen met kinderen;
- met projectontwikkelaars en andere stakeholders onderzoeken op welke manieren er flexibel en voor diverse doelgroepen bestemd gebouwd kan worden.

⁴⁰ RIS 297331

Lobby voor Rijksmaatregelen

Naast de maatregelen die de gemeente kan treffen, staat het Rijk aan de lat om de juiste prikkels uit te delen, en vooral perverse prikkels te verminderen. Daar valt nog een wereld te winnen. Wij roepen het college dan ook op bij het Rijk te lobbyen voor een aantal zaken.

Allereerst vragen we te lobbyen voor verhoging van de overdrachtsbelasting vanaf de derde woning. Sinds juni 2011 is de overdrachtsbelasting verlaagd van 6% naar 2%. Deze tijdelijke maatregel om de woningmarkt weer op gang te krijgen, is inmiddels permanent.⁴¹ Daar tornen we niet aan. Wel willen we dat de overdrachtsbelasting vanaf in ieder geval de derde woning weer omhoog gaat. Zo wordt het minder aantrekkelijk gemaakt om te speculeren met woningen. Ook is aanpassing van het woningwaarderingssysteem nodig. Sinds 1 oktober 2015 heeft de WOZ-waarde een grotere invloed op de maximaal redelijke huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem.⁴² Dit heeft ervoor gezorgd dat de huurprijs van veel sociale huurwoningen omhoog is gegaan, zelfs zodanig dat deze uit het sociale huursegment zijn geduwd.⁴³ We vragen het college te lobbyen voor een minder prominente rol voor de WOZ-waarde. In navolging daarvan roepen we ook op tot lobby voor verhoging van de liberalisatiegrens én inkomensgrens voor huurwoningen.

Doe een verzoek tot afschaffing van de verhuurderheffing. Zolang die afschaffing er niet in zit, moet deze heffing verbreed worden naar de andere huursegmenten, zodat de rekening minder dan nu bij de woningcorporaties en de lage inkomens terecht komen. Huurinkomsten van een tweede (of meerdere) woning hoeven nu niet aangemerkt te worden als inkomsten. Alleen over de woning moet belasting worden betaald. Als huurinkomsten wél als inkomsten moeten worden aangemerkt (box 1), betaalt de verhuurder daar wel belasting over. Het rendement voor het verhuren wordt daardoor lager, wat het minder aantrekkelijk maakt voor beleggers. Daarom college, roep het Rijk op om te onderzoeken hoe huurinkomsten op een normale manier belast kunnen gaan worden. En natuurlijk zou het verstandig zijn als de hypotheekrenteaftrek verder wordt afgebouwd, of anders gezegd: als in onze samenleving met een steeds flexibeler arbeidsmarkt het onderscheid in fiscale bejegening tussen koop en huur verdwijnt.

⁴¹https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/overdrachtsbelasting/tarieven_overdrachtsbelasting/waarvoor_geldt_het_tarief_van_2_procent

⁴² <https://www.waarderingskamer.nl/woz-voor-woningen/woz-waarde-en-woningwaarderingssysteem/>

⁴³ Eerder hebben we onze zorgen hierover geuit:

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/3778904/1/476RIS286551%20Gevolgen%20aanpassingen%20Woningwaarderingssysteem>