



College van burgemeester en wethouders Den Haag
ter attentie van Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Wonen
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag
Per e-mail: wonen@denhaag.nl

Den Haag, 13 januari 2021

Betreft: Zienswijze concept derde wijziging HVO

Geacht college,

Graag maken wij, Wijkberaad Bezuidenhout, gebruik van de gelegenheid om onze zienswijze in te dienen op het concept derde wijziging HVO.

Wij beperken ons tot de volgende voor ons en onze bewoners essentiële onderwerpen:

0. Verdichting
1. Berekeningswijze
2. Monitoring

0. Intro: Verdichting

In het kader van de verdichting dewelke vastgelegd is in de Structuurvisie CID zullen de wijken in het CID de komende jaren veel van de opdracht van woningenbouw op hun af zien komen. Dit heeft gevolgen voor het niveau van voorzieningen en leefbaarheid. Een enorm aantal nieuwe woningen en een enorm aantal nieuwe inwoners op een relatief klein oppervlak zal druk zetten op deze wijken. Verdergaande verdichting door verkamering in andere delen van de wijk zet aantoonbaar de leefbaarheid nog verder onder druk en is dan ook als onwenselijk te bestempelen.

1. Berekeningswijze

In het concept voor de wijziging staan enige regels voor de berekeningsleidraad voor toestaan of afwijzen onttrekking en verkamering.

In algemene zin zijn dit logische leidraden voor de gehele stad. Uiteraard kan er discussie ontstaan over welk percentage of welk niveau WOZ-waarde gehanteerd dient te worden. Daar gaan wij hier nu niet op in maar willen door middel van voorbeelden aangeven dat deze leidraad voor wijken in het CID niet volstaat.

WOZ waarde

In wijken met een gemiddelde WOZ-waarde behorend tot het goedkope segment worden geen omzettingsvergunningen verstrekt.

Er mag dus niet verkamerd worden indien de gemiddelde WOZ-waarde in een wijk x-waarde heeft.



Met andere woorden de Rivierenbuurt zal met de huidige WOZ-waarde beschermd worden. Maar..., de Rivierenbuurt staat voor de nieuwbouw van 3000 woningen die de algemene WOZ-waarde flink omhoog zal gaan brengen. Dit betekent automatisch dat er in de wijk weer verkamerd kan worden, Dit zal uiteraard niet gebeuren in de nieuwbouw woningen en dat houdt weer in dat de oudbouw in de Rivierenbuurt nog verder dan nu al het geval is verkamerd word.

Percentage

Er mag niet meer verkamerd worden in wijken waar het percentage van vergunde kamerbewoning, met daarbij opgeteld een inschatting van de niet vergunde kamerbewoning door drie of meer personen, meer dan 5% bedraagt.

Bezuidenhout zit momenteel op de grens van de 5% en zal dus door deze regel bescherming krijgen. Maar..., door de huidige nieuwbouw en de nog te komen nieuwbouw van ongeveer 8 á 10.000 woningen zal het percentage snel dalen. Bezuidenhout heeft nu ruwweg 10.000 woningen en gaat naar ruwweg 20.000 woningen. Dat betekent dat het huidige percentage verkamering daalt van 5% naar 2.5% en dat verkamering weer mag. Deze verkamering zal niet plaatsvinden in de nieuwbouw maar wel in het vooroorlogse deel van de wijk. En dit betekent in feite dat in de huidige wijk het percentage verkamering toe kan nemen van 5% naar 10%.

In straten met stapelwoningen, de zogenaamde portiek appartementen, betekent de 5% regel dat 1 op de 20 woningen verkamerd kan worden en dat houdt in dat ongeveer 1 op de 4 portieken een verkamerde woning heeft. In het geval van stijging naar 10% in de oudbouw zal dit betekenen dat 1 op de 2 portieken een verkamerde woning kan hebben.

Een ongewenste, want onleefbare situatie voor alle bewoners in de hele wijk.

Desgewenst kunnen wij u voorzien van een Leefbaarheidseffectrapportage waarin we de gevolgen op de leefbaarheid nog eens op een rij zetten.

Hetzelfde is ook van toepassing op bijvoorbeeld de Rivierenbuurt. Zodra de WOZ-waarde grens wordt overschreden gelden hier dezelfde aannames voor wat betreft de percentages.

2. Monitoring

De gemeente zal denkkelijk gaan monitoren wat de status is in de wijken. Denkkelijk een 1 of 2 jaarlijkse meting. Blijkt uit de meting dat een correctie nodig is, dan zal dat via een wijziging woonverordening moeten. De doorlooptijd daarvan ligt tussen de 6 tot 12 maanden.

Feitelijk krijgen pandjesbazen en verkamerbazen zo jarenlang vrij spel met onomkeerbare gevolgen voor straat, buurt en wijk. Want eenmaal afgegeven vergunningen zijn verbonden aan het vastgoed en blijven in stand.

Via monitoring reageert de gemeente altijd achteraf en dus per definitie te laat. Een ongewenste situatie vanwege de ongewenste, ingrijpende gevolgen.

We roepen daarom op tot aanscherping van het beleid voor de CID-wijken aan de voorkant.

Bezuidenhout

STICHTING
WIJKBERAAD



Johannes Camphuijsstraat 25 2593 CH Den Haag
www.bezuidenhout.nl telefoon +31(0)70 315 09 02
wijkberaad@bezuidenhout.nl

Conclusie

De voorgestelde wijziging woonverordening in combinatie met de voortgaande, geplande verdichting door nieuwbouw leidt tot ongewenste, onomkeerbare, ingrijpende gevolgen voor CID-wijken. Om dit te voorkomen is een volledige stop op verkamering in de CID-wijken nodig. Ons inziens de enige juiste oplossing

Wij zijn graag bereid onze zienswijze mondeling toe te lichten en zien uw reactie en beantwoording tegemoet.

Vriendelijke groet,
Jacob Snijders
Wijkberaad Bezuidenhout