



Datum
12 november 2025

Ons Kenmerk
DSO/10974024
RIS323744

Geamendeerd voorstel van het college inzake verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023

Toelichting

Er is een groot tekort aan woningen. En de vraag naar woningen neemt naar verwachting de komende jaren alleen maar verder toe. Om de woningnood tegen te gaan heeft de gemeente in de recent vastgestelde Woonvisie Den Haag 2040 (RIS319812) opgenomen om per jaar 4.000 woningen toe te voegen. De vraag naar woningen groeit echter zo sterk en zo snel dat de woningnood niet alléén kan worden opgevangen met nieuwbouw. De Woonvisie Den Haag 2040 geeft dan ook aan dat de gemeente meer ruimte wil zoeken in de bestaande stad. Dit kan onder andere door de woningvoorraad beter te benutten, met name via het vaker toestaan van bouwkundig splitsen, kamerbewoning en hospitaerverhuur. Een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad zorgt niet alleen voor meer woningen. Het kan ook leiden tot een kwalitatief betere voorraad.

Daar staat tegenover dat meer woningen op hetzelfde oppervlak een grote druk legt op de huidige bewoners, de voorzieningen, de omgeving en de leefbaarheid. Verruiming moet dan ook verantwoord gebeuren. We zoeken naar een gebalanceerde aanpak waarmee we én ruimte maken voor het groeiend aantal Hagenaars én zorgen dat iedereen prettig met en naast elkaar kan wonen.

Met het vaststellen van de Woonvisie Den Haag 2040 is het algemene woonbeleid op de Haagse woningmarkt vastgesteld. De Nota Woningvoorraad Den Haag 2025 is een nadere uitwerking van de visie en heeft betrekking op de bestaande woningvoorraad. Het betreft een actualisatie van de Nota voorraadbeleid 2021 (RIS311091) en beoogt deze vastgestelde nota te vervangen. De voorliggende wijzigingsverordening is de juridische verankering van deze beleidsmaatregelen. De beleidsmaatregelen worden in de Nota Woningvoorraad Den Haag 2025 uitgebreid toegelicht.

Besluitvorming

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 11 november 2025,

gelet op de artikelen 4, 5, 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023:

Artikel I

De Huisvestingsverordening Den Haag 2023 wordt gewijzigd als volgt:

A Artikel 1:1 wordt als volgt gewijzigd:

1 In alfabetische volgorde worden de volgende begripsomschrijvingen ingevoegd:

- gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte, bedoeld in artikel 1.1. van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - pand: het pand, bedoeld in artikel 1, onder k, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, uitgedrukt in een uniek pand-ID;
 - woning: een zelfstandige woonruimte, of een geheel aan onzelfstandige woonruimten die onderdeel uitmaken van hetzelfde adres;
- 2 De volgende begripsomschrijvingen worden vervangen door:
- kamer: een verblijfsruimte, bedoeld in artikel 1.1. van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - woonruimte: woonruimte, bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014;
 - zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- B Voor artikel 5:1 wordt een paragraafaanduiding ingevoegd, die luidt als volgt:
Paragraaf 1 Onttrekking, omzetting of woningvorming
- C Na artikel 5:2 wordt een nieuw artikel ingevoegd, dat luidt als volgt:
Artikel 5:2a Vrijstelling vergunningplicht omzetting ten behoeve van hospitaverhuur
1. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 5:2, onder b, noodzakelijk mits en zolang er sprake is van hospitaverhuur en dit is gemeld bij burgemeester en wethouders. Van hospitaverhuur is sprake als:
 - a. *een bestaand huishouden inwoning verleent aan maximaal één ander huishouden **of maximaal twee eenpersoonshuishoudens**;
 - b. *het totaal aantal bewoners van de gehele woning, zijnde de bewoners van het bestaande huishouden en het inwonende huishouden **of de twee inwonende eenpersoonshuishoudens** tezamen, niet meer dan acht personen betreft;
 - c. *~~het inwonende~~ **ieder** huishouden een eigen separate slaapruijnte heeft;
 - d. *op voorhand niet de wens bestaat om het adres met het inwonende huishouden **of de twee inwonende eenpersoonshuishoudens** te delen, blijkende uit het feit dat het bestaande huishouden in dezelfde samenstelling de woonruimte minimaal één jaar zonder ~~het~~ inwonende huishouden(**s**) heeft bewoond;
 - e. het bestaande huishouden zelf de eigenaar is van de woning of deze huurt van een woningcorporatie en toestemming van de woningcorporatie heeft voor hospitaverhuur, en
 - f. elke bewoner minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte tot zijn of haar beschikking heeft.
 2. Het vorige lid, onder c, is niet van toepassing in het geval van mantelzorg of inwoning van eerste- of tweedegraads familieleden.
 3. Een melding als bedoeld in het eerste lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor hospitaverhuur, middels een door burgemeester en wethouders vastgesteld elektronisch formulier.
- D Aan artikel 5:3 worden twee leden toegevoegd, luidende:

3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

4. Aanvragen worden beoordeeld op grond van deze verordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag.

E Artikel 5:4 komt te luiden:

Artikel 5:4 Voorwaarden en voorschriften onttrekking, omzetting of woningvorming

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning een beperkte geldigheidsduur verbinden, als de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte.

F Na artikel 5:4 worden twee artikelen toegevoegd, luidende:

Artikel 5:4a Aanvullende voorwaarden en voorschriften omzetting

- a. In aanvulling op artikel 5:4 gelden voor een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, de volgende voorwaarden en voorschriften: na omzetting heeft de zelfstandige woonruimte, die onzelfstandig gebruikt wordt, een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² per bewoner;
- b. de geluidsoverdracht tussen de woonruimte en de omliggende woonruimten heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter dan 59 dB, bij onzelfstandig gebruik van de woonruimte door vijf of meer personen.

Artikel 5:4b Aanvullende voorwaarden en voorschriften woningvorming

In aanvulling op artikel 5:4 gelden voor een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, de volgende voorwaarden:

- a. een woonruimte die is ontstaan uit woningvormen beschikt over een minimale woonoppervlakte van 35 m²;
- b. de geluidsoverdracht tussen de woonruimte en de omliggende woonruimten heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter dan 59 dB.

G In artikel 5:5 worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel d door een puntkomma, twee onderdelen toegevoegd, luidende:

- e. niet wordt voldaan aan de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften; of
- f. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de eerste volzin indien:
 - 1° er sprake is van aantoonbare structurele overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en
 - 2° de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de structurele overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

H Artikel 5:6 komt te luiden:

Artikel 5:6 Aanvullende weigeringsgronden omzetting

1. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien de aanvraag ziet op een woonruimte die is gelegen in een gebied dat in de twee meest recente metingen van de Leefbaarometer niet goed tot uitstekend scoort.
2. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien door toekenning meer dan 33,3 procent van het aantal woningen, in een pand, of in een rij

aaneengesloten eengezinswoningen, zal bestaan uit omgezette woonruimten, waarbij geldt dat:

- a. bij minimaal drie woningen per verdieping een maximum van 33,3 procent van het totaal aantal woningen per verdieping een omzettingsvergunning kan hebben;
 - b. bij minder dan drie woningen per verdieping een maximum van 33,3 procent van het totaal aantal woningen per pand een omzettingsvergunning kan hebben; en
 - c. bij minder dan drie woningen per pand er maximaal sprake kan zijn van één omzettingsvergunning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het tweede lid, een individuele afweging maken in situaties waar sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingssystematiek, interne indeling of plattegrond.
 4. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien er in de wijk, waarin de woning zich bevindt, meer dan 10% van de woonruimten al wordt gebruikt voor onzelfstandige bewoning door drie of meer personen.
 5. Voor de berekening van het percentage woonruimten genoemd in het vierde lid worden nieuwbouwwoningen die in wijken liggen die (deels) onderdeel uitmaken van de structuurvisie CID (Central Innovation District) en opgeleverd worden binnen het CID na 1 juli 2023 niet meegeteld.
 6. In afwijking van het vierde kan een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, worden toegekend, indien de aanvraag ziet op:
 - a. een woonruimte van een woningcorporatie, die met campuscontract verhuurd zal worden;
 - b. een woonruimte niet gelegen in de in het eerste lid bedoelde gebieden;
 - c. het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten voor minder dan negen personen; en
 - d. het realiseren van de doelstellingen die met burgemeester en wethouders tot stand zijn gekomen in afspraken op grond van artikel 44 van de Woningwet.
 7. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien de aanvraag ziet op het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten voor meer dan acht personen.
 8. In afwijking van het zevende lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor meer dan acht personen indien er sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid van de woonomgeving.
 9. Een vergunning als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien de aanvraag ziet op een woonruimte als bedoeld in artikel 5:27, tenzij er op grond van artikel 5:31 een ontheffing op het verbod van artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is verleend.

I Na artikel 5:6 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 5:6a Aanvullende weigeringsgronden woningvorming

1. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, wordt geweigerd indien de aanvraag ziet op woonruimten gelegen in een gebied dat in de twee meest recente metingen van de Leefbaarometer niet goed tot uitstekend scoort.
2. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, wordt geweigerd indien de aanvraag ziet op woonruimten gelegen in een wijk waar de parkeerdruk hoger is dan 90% zoals bekend gemaakt in de meeste recente cijfers op 'Den Haag in Cijfers'.
3. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, wordt geweigerd indien de uit woningvorming beoogde woonruimten niet beschikken over een woonoppervlakte van minimaal 35 m².

- J In artikel 5:7 worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel d door een puntkomma, twee onderdelen toegevoegd, luidende:
- e. er ten aanzien van de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend op grond van artikel 5:2, onder b, sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de eerste volzin indien:
 - 1° er sprake is van aantoonbare structurele overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en
 - 2° de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de structurele overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid;
 - f. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
- K Voor artikel 5:8 wordt een paragraafaanduiding ingevoegd, luidende:
Paragraaf 2 Ontheffing pied-à-terre
- L Voor artikel 5:12 wordt een paragraafaanduiding ingevoegd, luidende:
Paragraaf 3 Splitsen
- M In artikel 5:27, eerste lid, onder b, wordt “geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving van het openbare register van de akte van levering van die woonruimte aan nieuwe eigenaar valt.” vervangen door: waarbij wordt uitgegaan van de waarde zoals vastgesteld in de laatst afgegeven WOZ-beschikking die, ten tijde van de inschrijving in het openbare register van de akte van levering van die woonruimte, beschikbaar is.
- N In artikel 8:2, tweede lid, wordt “Artikel 5:6, zevende tot en met tiende lid,” vervangen door: Artikel 5:6a
- O Na artikel 8:2 wordt een artikel ingevoegd, luidende:
Artikel 8:2a
in afwijking van artikel 5:27, eerste lid, onder b, geldt voor woonruimten ten aanzien waarvan de datum van inschrijving in het openbare register van de akte van levering voor 2026 ligt, dat artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing is wanneer de WOZ-waarde lager of gelijk is aan de NHG-kostengrens, geldend voor het jaar waarin de datum valt van de inschrijving van het openbare register van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
- P Bijlage III vervalt.

Artikel II

Deze verordening treedt in werking op 1 april 2026.

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 26 februari 2026.

De griffier,

De voorzitter,