

Beleidsnota woningvoorraad

ontwerp, 30 november 2021



Delftsestraatweg, Delfgauw

Ontwerp beleidsnota in college:	07-12-2021
Ontwerp beleidsnota in raad:	27-01-2022
Ontwerp beleidsnota ter inzage:	03-03-2022
Vaststellen beleidsnota in college:	
Vaststellen beleidsnota in raad:	
Beleidsnota in werking:	

INHOUDSOPGAVE	pagina 2
INLEIDING	pagina 3
1. WAAROM DEZE BELEIDSNOTA?	pagina 4
1.1 Lokaal toepassen van (nieuwe) wet- en regelgeving	pagina 4
1.2 Schaarste en veranderingen in de woningvoorraad van Pijnacker-Nootdorp	pagina 4
1.3 Samenhang tussen beschermen bestaande voorraad en voorwaarden bij nieuwbouw	pagina 5
1.4 Behoud van een goed woon- en leefklimaat	pagina 5
2. WAT ZIJN ONZE OVERWEGINGEN?	pagina 6
2.1 Volkshuisvesting	pagina 6
2.2 Een goed woon- en leefklimaat door een leefbaarheidstoets	pagina 6
2.3 Goed verhuurderschap	pagina 7
3. WANNEER IS EEN VERGUNNING NIET NOODZAKELIJK?	pagina 9
3.1 Hospitaverhuur	pagina 9
3.2 Bed & breakfast	pagina 9
4. WANNEER IS EEN VERGUNNING NOODZAKELIJK?	pagina 10
4.1 Onttrekken van woningen	pagina 10
4.2 Samenvoegen van woningen	pagina 10
4.3 Verkameren van woningen	pagina 11
4.4 Woningvorming	pagina 11
4.5 Kadastraal splitsen	pagina 11
4.6 Toeristisch verhuren	pagina 12
5. JURIDISCHE STATUS VAN DE BELEIDSNOTA EN EVALUATIE?	pagina 13
5.1 Hardheidsclausule	pagina 13
5.2 Evaluatie	pagina 13
BIJLAGE 1: Beschrijving schaarste ten behoeve van de Huisvestingsverordening	pagina 14

INLEIDING

In 2019 heeft de gemeenteraad de Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp vastgesteld. Naast nog vele andere onderwerpen zijn in deze verordening voor het eerst artikelen opgenomen over het aanbrengen van wijzigingen in de woningvoorraad. Daarmee zijn activiteiten als het samenvoegen van twee woningen tot één woning of opdelen van een woning in meerdere onzelfstandige kamers (voor bijvoorbeeld studenten) vergunningplichtig geworden. Destijds is er geen aparte beleidsnota geschreven, maar is volstaan met de Huisvestingsverordening en een uitgebreide toelichting daarop.

Samenhang met andere beleidsstukken

In de praktijk blijkt dat een aparte beleidsnota de toepassing van de Huisvestingsverordening kan verduidelijken en vergemakkelijken. In het bijzonder voor aanvragers, maar ook voor de gemeente zelf is het prettiger om helder beschreven en uitgewerkt te hebben hoe we omgaan met aanvragen tot wijziging van de woningvoorraad. We zijn niet de enige gemeente die een beleidsnota maakt over de woningvoorraad. Meerdere gemeenten, ook uit onze regio, zijn ons voorgegaan dan wel werken daaraan. De behoefte aan een beleidsnota zoals deze nu voor u ligt, komt ook voort uit het feit dat er steeds meer wet- en regelgeving wordt gemaakt die gemeentelijke sturing op de woningvoorraad mogelijk maakt. Dit komt deels door de huidige druk op de woningmarkt. Deze beleidsnota staat dan ook niet op zichzelf maar moet in relatie worden gezien met de ambities uit de Woonvisie, de bepalingen uit de Huisvestingsverordening en de regels omtrent een goede ruimtelijke ordening die in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Door gebruik te maken van deze vier mogelijkheden ontstaat een helder, eenduidig kader waarmee de woningvoorraad en de leefomgeving kwalitatief en kwantitatief beheerd wordt.



Woningvoorraad van Pijnacker-Nootdorp en het woon- en leefklimaat

In onze gemeente staan relatief (ten opzichte van de regio) veel grote grondgebonden (koop)woningen. Onze sociale woningvoorraad is daarentegen klein en ook zijn er door de druk op de woningmarkt steeds minder betaalbare woningen. Er is schaarste in alle soorten en maten van woningen (zie bijlage 1). De schaarste binnen de koopsector in Pijnacker-Nootdorp is het duidelijkste zichtbaar in het betaalbare segment tot de Nationale Hypotheek Garantie-grens (die voor 2022 is vastgesteld op € 355.000) en in appartementen. Deze druk op de woningmarkt uit zich op verschillende manieren. Zo schieten de verkoopprijzen van bestaande en nieuwe woningen omhoog. Hierdoor neemt het aanbod voor koopstarters op de woningmarkt af. Deze prijsstijging zorgt er ook voor dat de doorstroming vanuit de sociale sector naar de koopmarkt beperkt is. Daardoor neemt het aantal mutaties in de sociale huursector steeds verder af. De mutatiegraad van de sociale huurwoningen was in Pijnacker-Nootdorp (2020) met 3,4% het laagste binnen de regio Haaglanden. Een relatief nieuwe ontwikkeling in Pijnacker-Nootdorp is het verkameren, splitsen en toeristisch verhuren van woningen. Dit heeft niet alleen invloed op de samenstelling van de woningvoorraad en daarmee op de beschikbaarheid van schaarse woningtypen, maar ook op leefbaarheid in de straat, wijk of kern.

Doel van de beleidsnota

Tegen deze achtergrond willen we, met deze beleidsnota, ten eerste de (kwaliteiten van de) bestaande woningvoorraad beschermen, de leefbaarheid op peil houden en waar mogelijk sturen op een goed verhuurderschap ter bescherming van de huurders en de burens. Ten tweede maken we met deze beleidsnota duidelijk wanneer de gemeente wel en niet medewerking verleent aan het wijzigen van de woningvoorraad en welke voorwaarden daaraan verbonden (kunnen) zijn. Dat is voor aanvragers van een vergunning belangrijk, maar ook voor de omwonenden. Zo weten aanvragers wanneer ze wel en niet kunnen rekenen op medewerking van de gemeente en onder welke voorwaarden, weten de burens wat er in hun directe omgeving wel en niet kan gebeuren.

1. WAAROM DEZE BELEIDSNOTA?

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de redenen voor het opstellen van deze beleidsnota. Daarbij geven we inzicht in de wijze waarop steeds veranderende wet- en regelgeving wordt toegepast in Pijnacker-Nootdorp en wat onze ervaringen zijn tot nu toe. Vervolgens staat beschreven welke woningen schaars zijn en hoe veranderingen in de woningvoorraad daar invloed op hebben. Aangezien deze beleidsnota vooral gaat over de bestaande woningvoorraad, geven we ook een doorkijk naar de maatregelen die we nemen om nieuwe woningen bij te laten dragen aan het verminderen van schaarste. Tot slot gaan we in op het woon- en leefklimaat in Pijnacker-Nootdorp en beschrijven we op welke wijze nieuwe en bestaande inwoners prettig en veilig kunnen (blijven) wonen in Pijnacker-Nootdorp.

1.1 Lokaal toepassen van (nieuwe) wet- en regelgeving

Gemeenten krijgen steeds meer instrumenten om de woningvoorraad te reguleren. Recente voorbeelden zijn de Wet toeristische verhuur (die dit jaar onderdeel is geworden van de Huisvestingswet 2014) en de opkoopbescherming (die naar verwachting in 2022 in werking zal treden). In 2019 heeft Pijnacker-Nootdorp voor het eerst regels opgenomen over wijziging van de woningvoorraad in de Huisvestingsverordening. De ervaringen die in de afgelopen twee jaar zijn opgedaan leren ons niet alleen dat er steeds meer vragen zijn voor wijziging van de woningvoorraad in het algemeen en naar het verkameren van woningen in het bijzonder. De praktijk wijst ook uit dat alleen het opnemen in de Huisvestingsverordening onvoldoende is om de beoogde doelstellingen te bereiken. Daarom zetten we in op een samenwerkende en op elkaar afgestemde set van publiekrechtelijke instrumenten waardoor enerzijds beter zicht ontstaat op het gebruik van woningen en anderzijds een helder en eenduidig toetsingskader beschikbaar is voor aanvragers en omwonenden. Daarom is de voor u liggende beleidsnota in samenhang opgesteld met (een herziening van) de Huisvestingsverordening en (een herziening van) de bestemmingsplannen. Bovendien maken we van dit moment gebruik om het proces van het aanvragen van vergunningen (waar mogelijk) te vereenvoudigen en te verduidelijken.

Begin 2021 heeft de wetgever de gemeente de mogelijkheid geboden voor het regelen van de toeristische verhuur van woningen overeenkomstig een nieuw artikel in de Huisvestingswet 2014. Dit komt tegemoet aan een landelijke behoefte om ook dit type gebruik van woningen te reguleren. De ligging ten opzichte van en de goede bereikbaarheid van de ons omliggende grote steden maakt dat toeristische verhuur een (financieel) aantrekkelijke optie kan zijn voor eigenaren van woningen. Het bestemmingsplan geeft al een aantal kaders waarbinnen bijvoorbeeld een bed & breakfast kan worden gestart. Wanneer woningen het hele jaar door worden verhuurd aan toeristen zijn ze niet beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Dat kan ook invloed hebben op het woon- en leefklimaat en de sociale samenhang in de buurt of wijk. Daarom willen we met deze beleidsnota ook van deze nieuwe wettelijke mogelijkheid gebruik maken. Meer hierover staat in paragraaf 2.6. In 2022 wordt wederom nieuwe wetgeving verwacht in de vorm van de opkoopbescherming.

1.2 Schaarste en veranderingen in de woningvoorraad van Pijnacker-Nootdorp

De landelijke druk op de woningmarkt is overal voelbaar en dus ook in Pijnacker-Nootdorp. Ingrijpen dan wel sturen op de woningmarkt, mag echter alleen wanneer er sprake is van schaarste. Hoewel we kunnen constateren dat er in vrijwel alle segmenten sprake is van een vorm van schaarste, is in bijlage 1 nader beschreven dat de onderstaande typen woningen zo schaars zijn dat het passend is om daarvoor beschikbare instrumenten in te zetten om deze voorraad te beschermen en dus te voorkomen dat deze woningen uit de voorraad verdwijnen:

1. alle sociale huurwoningen binnen de gemeente;
2. alle appartementen binnen de gemeente;
3. alle koopwoningen tot de kostengrens van de jaarlijks geïndexeerde Nationale Hypotheek Garantie¹ (in 2022 is vastgesteld op €355.000).

¹ <https://www.nhg.nl/>

1.3 Samenhang tussen beschermen bestaande voorraad en voorwaarden bij nieuwbouw

De beleidsnota richt zich op de bestaande woningvoorraad. Jaarlijks worden er in Pijnacker-Nootdorp tientallen tot honderden woningen bijgebouwd. Ook hier nemen we, waar mogelijk, maatregelen om te bevorderen dat woningen terecht komen bij de doelgroepen. Dat doen we bijvoorbeeld door een zelfbewoningsplicht op te nemen. Daardoor zijn woningen niet meer aantrekkelijk voor beleggers, zij gaan er immers niet zelf wonen maar verhuren. Een ander instrument dat we in bepaalde situaties inzetten is een anti-speculatiebeding in combinatie met een zelfbewoningsplicht. Daarmee wordt voorkomen dat gehandeld wordt in woningen en (met name) de betaalbare woningen snel tegen een veel hogere prijs worden verkocht. Dit anti-speculatiebeding geldt voor een bepaalde periode van enkele jaren.

1.4 Behoud van een goed woon- en leefklimaat

Het is prettig en veilig wonen in Pijnacker-Nootdorp en dat willen we graag zo houden. Deze beleidsnota bevat dan ook een leefbaarheidstoets en een beschrijving van goed verhuurderschap. Beiden hebben tot doel om de woonervaring van zowel alle betrokkenen (de huurders én de burens) prettig te maken en te houden. Verkamering en/of verhuur aan toeristen, studenten of arbeidsmigranten kan flinke gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat in de buurt. Denk daarbij aan geluidsoverlast, parkeerdruk, rondslingerende fietsen en een ander levensritme. Ook het ontbreken van binding met de buurt heeft effect op de ervaring van de sociale cohesie en daarmee het woon- en leefklimaat. Met deze beleidsnota hebben we gezocht naar een balans tussen de belangen van alle betrokken partijen: eigenaren, huurders, bezoekers en omwonenden.

2. WAT ZIJN ONZE OVERWEGINGEN?

Hoofdstuk 5 van de Huisvestingsverordening geeft aan op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bevoegdheden van de gemeente op grond van artikel 21, 22 en 23 a tot en met c van de Huisvestingswet 2014. Beschreven wordt onder andere wie de vergunning kan aanvragen, welke voorwaarden daaraan verbonden zijn en wanneer een vergunning kan worden ingetrokken. In dit hoofdstuk lichten we toe welke overwegingen we maken bij een aanvraag om vergunning. Deze overwegingen hebben betrekking op volkshuisvesting, het woon- en leefklimaat en verhuurderschap en vinden achtereenvolgens plaats. Wanneer medewerking op grond van volkshuisvesting niet wordt verleend, dan worden de volgende stappen niet meer doorlopen.

2.1 Volkshuisvesting

Met deze beleidsnota willen we een bijdrage leveren aan het behoud van schaarse woningen voor doelgroepen. Nu is de druk op de woningmarkt op dit moment zo groot dat er eigenlijk een tekort is aan alle soorten woningen in alle prijsklassen en voor alle doelgroepen. In bijlage 1 is nader beschreven dat de woningen in drie segmenten zo schaars zijn dat de gemeente geen vergunningen verleend als daardoor deze woningen uit de voorraad verdwijnen.

Heeft een aanvraag betrekking op een woning uit één van de onderstaande categorieën? Dan verlenen wij geen vergunning voor veranderingen in de woningvoorraad zoals beschreven in hoofdstuk 4.

Volkshuisvestelijke toets

Er wordt geen medewerking verleend aan vergunningen die betrekking hebben op de onderstaande schaarse woningen:

1. woonruimten met een huurprijs tot en met de huurprijsgrens;
2. woonruimten van het woningtype appartement;
3. woonruimten in de koopsector met een WOZ-waarde lager dan de jaarlijks geïndexeerde Nationale Hypotheek Garantie (prijspeil 2022, € 355.000).

2.2 Een goed woon- en leefklimaat door een leefbaarheidstoets

Wanneer iemand een vergunning aanvraagt om een woning anders te gebruiken dan voor de huisvesting van één huishouden dan kan dat gevolgen hebben voor woon- en leefklimaat in de straat, buurt, wijk en/of kern. Om onevenredig negatieve gevolgen te voorkomen kijken we naar de volgende aspecten van de fysieke en algemene leefbaarheid.

Fysieke leefbaarheidstoets

Eerst kijken we naar de fysieke leefbaarheid. Dat zijn de eisen die we stellen aan de te vormen of om te zetten (on)zelfstandige woningen. Het betreft concrete eisen aan het gebouw die overlast en overbewoning moeten voorkomen. Daarmee willen we voorkomen dat de buurt onevenredige overlast ervaart in de vorm van geluidshinder, parkeerdruk of verrommeling van de openbare ruimte. Bovendien willen we borgen dat de toekomstige bewoners een kwalitatief goede woonruimte krijgen waar het prettig wonen is. Wanneer niet wordt voldaan aan deze voorwaarden dan wordt de vergunning in principe geweigerd.

Fysieke Leefbaarheidstoets

1. een woonruimte heeft een minimale gebruiksoppervlakte per bewoner zoals beschreven in het op het tijdstip van indiening van de vergunningaanvraag geldende Bouwbesluit, maar nooit minder dan 12 m² per bewoner;
2. het pand en de onzelfstandige woonruimten voldoen aan de bouwtechnische- en brandveiligheidseisen zoals beschreven in het op het tijdstip van indiening van de vergunningaanvraag geldende Bouwbesluit;
3. de woonruimten voldoen aan de luchtgeluidisolatienormen voor woningscheidende constructies zoals beschreven in het op het tijdstip van indiening van de vergunningaanvraag geldende Bouwbesluit;
4. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's, zoals opgenomen in, de op het tijdstip van indiening van de vergunningaanvraag geldende gemeentelijke parkeerbeleid (Nota Parkeernormen);
5. er wordt voorzien in voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen, scooters en brommers in het gebouw of op het perceel;
6. het pand verkeert in goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden.

Algemene leefbaarheidstoets

De tweede stap in de leefbaarheidstoets richt zich op het woon- en leefklimaat van de straat, buurt, wijk en/of kern. Daarvoor brengen we de directe woon- en leefomgeving van de woning in beeld. Doelstelling is om te voorkomen dat het woon- en leefklimaat van de straat, buurt, wijk of kern naar verwachting onevenredig onder druk komt te staan. Een straat, wijk of buurt is ontworpen rondom het type woningen dat is gebouwd. Zo sluit de openbare ruimte, het aantal parkeerplaatsen, fietsenstallingen en afvalinzameling aan bij de woningen en is die niet (altijd) bestand tegen een toename van het aantal huishoudens door bijvoorbeeld woningvorming of verkamering. Daarnaast zijn woningen, straten en buurten vaak zo ontworpen dat ze aantrekkelijk zijn voor een bepaalde doelgroep. Een gezin stelt andere eisen aan de woning en woonomgeving dan een student of een oudere. Het veranderen van de woningvoorraad kan leiden tot een botsing van leefstijlen. De ouderen en kleine kinderen gaan bijvoorbeeld op tijd naar bed, terwijl studenten 's avonds en 's nachts nog graag een feestje vieren. Daarnaast kijken we naar de sociale cohesie. In Pijnacker-Nootdorp kijken we naar elkaar om en zijn we een goede buur voor elkaar. Dat is makkelijker wanneer men min of meer gelijke verwachtingen heeft van de woon- en leefomgeving en zich daar op eenzelfde manier bij betrokken voelt. Wanneer de leefstijlen niet bij elkaar aansluiten en (door bijvoorbeeld snelle doorstroming) de binding met de buurt laag is, ontstaan conflicten en overlast. Een dergelijke mismatch kan de ervaring van het woon- en leefklimaat ernstig beïnvloeden. Met de algemene leefbaarheidstoets willen we overlast zoveel mogelijk voorkomen. Daarom moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene Leefbaarheidstoets

1. binnen een straal van 50 meter vanaf de erfgrens mag zich geen woning bevinden die reeds is verkamerd (zie paragraaf 4.3), gevormd (zie paragraaf 4.4) en/of toeristisch wordt verhuurd (zie paragraaf 4.6);
2. we wegen de (indicatieve) trends die naar voren komen uit de meest recente data over leefbaarheid. Hierbij gaat het o.a. over de leefbaarheidsmonitor en de Leefbarometer. We analyseren de mogelijke relatie van deze trends met (verzoeken tot) verandering van de woningvoorraad;
3. er zijn geen leefbaarheidsproblemen zichtbaar op basis van een analyse van de meldingen/klachten van overlast in de betreffende wijk;
4. er is voldoende parkeergelegenheid voor auto's, zoals opgenomen in, de op het tijdstip van indiening van de vergunningaanvraag geldende parkeerbeleid (Nota Parkeernormen);
5. er zijn voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen, scooters en brommers in het gebouw of op het perceel, waarbij iedere bewoner minimaal één fiets, scooter of brommer kan stallen in het gebouw of op het perceel;
6. de afvalvoorzieningen hebben voldoende capaciteit om het afval van de extra huishoudens te kunnen verwerken;
7. in het kader van veiligheid en overlast wordt door de verhuurde en huurder in ieder geval voldaan aan de volgende huis- en leefregels:
 - a. afvoer en opslag van grofvuil vindt zodanig plaats dat geen overlast voor de buurt ontstaat;
 - b. fietsen, motorvoertuigen of andere vervoersmiddelen worden alleen neergezet op die plaatsen die blijken aanwijzing hiervoor zijn bestemd;
 - c. de huurder is verplicht om gemeenschappelijke ruimten en de daarvan al dan niet deel uitmakende vluchtwegen vrij te houden van voorwerpen;
 - d. de huurder onthoudt zich van gedragingen die naar gangbare maatstaven overlast veroorzaken aan andere huurders in het complex of aan derden in de nabije omgeving.

2.3 Goed verhuurderschap

De bewoners van de woning zijn gebaat bij goede en duidelijke afspraken met de verhuurder. Zo wonen zij prettig en veilig in de woning. Daarnaast draagt het bij aan een goede relatie met de omgeving. Mochten zich eens een keer problemen voordoen, dan is duidelijk wie daarop moet worden aangesproken en zelfs de gemeente kan daarin een rol spelen. Door een goede registratie te eisen, weet de gemeente wie waar woont. Dat vertaalt zich in onderstaande voorwaarden. Blijkt uit de aanvraag dat daar (nog) niet aan is voldaan of zal worden voldaan dan wordt de aanvraag geweigerd. Waar nodig worden onderstaande aspecten als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Voorschriften en voorwaarden goed verhuurderschap

1. alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan om de woonruimte(n) te verbouwen of in gebruik te nemen;
2. de woonruimten worden verhuurd middels schriftelijke huurcontracten, waarbij de hoogte van de huur wordt berekend volgens de regels van het woonwaarderingsstelsel;
3. alle bewoners staan op het adres ingeschreven in de BRP van de gemeente Pijnacker-Nootdorp of hebben zich aangemeld voor inschrijving op het adres in de BRP;
4. de eigenaar/verhuurder heeft de huis- en leefregels in de taal van herkomst van de huurder(s) opgesteld én de huis- en leefregels voldoen aan het hiervoor onder 'geordend leefmilieu' onder 5 bepaalde én de huis- en leefregels maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst met de bewoner(s);
5. er is sprake van een geregeld beheer, waarbij de eigenaar/verhuurder zelf dan wel een derde, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
 - a. toeziet op hygiëne en veiligheid;
 - b. aanspreekpunt is voor bewoners, omwonende(n) en overheden bij klachten;
 - c. 24 uur per dag bereikbaar is;
 - d. een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand;
 - e. zich kenbaar maakt in de directe omgeving van het pand als beheerder.
6. de verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente Pijnacker-Noordorp voorstaat in het geval van woonoverlast.

3. WANNEER IS EEN VERGUNNING NIET NOODZAKELIJK?

In Pijnacker-Nootdorp streven we ernaar om alleen regels op te stellen wanneer dit noodzakelijk is. Daarom beginnen we met situaties waarbij het niet noodzakelijk is om een vergunning aan te vragen op grond van de Huisvestingsverordening. Eenvoudigweg omdat deze vormen van gebruik van een woning geen of een heel beperkte invloed hebben op de woningvoorraad en op het woon- en leefklimaat in de buurt, wijk en/of gemeente.

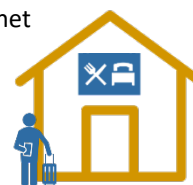
3.1 Hospitaverhuur

Bij hospitaverhuur blijft de eigenaar of huurder zelf in de woning wonen en wordt een kamer verhuurd aan maximaal één huishouden, bestaande uit maximaal twee personen. Daarbij moet iedere huurder zijn eigen kamer hebben, tenzij het een echtpaar (getrouwd of met een geregistreerd partnerschap) is. Zij mogen samen een kamer delen, maar ook dan geldt dat iedere huurder gemiddeld 12 m² woonruimte moet hebben. Het kan zo zijn dat er meerdere kamers worden verhuurd aan het ene huishouden, maar de eigenaar of huurder moet minimaal 50% van de woonruimte zelf blijven gebruiken. Voorzieningen zoals de keuken, douche of het toilet worden gedeeld. Uiteraard moet het voldoen aan allerlei eisen, zoals brandveiligheid. Bij vragen daarover kunt u contact opnemen met de gemeente.



3.2 Bed & breakfast

Bij een bed & breakfast verhuurt de eigenaar of huurder een deel van de woning voor overnachting en het serveren van ontbijt. Dit moet altijd ondergeschikt blijven aan de woonfunctie. De maximale grootte van de bed & breakfast is dus afhankelijk van de grootte van de woning. U vindt hierover meer in het bestemmingsplan dat voor de betreffende woning geldt. Belangrijk om op te merken is dat een bed & breakfast alleen bedoeld is voor toeristen en recreanten. Voor mensen die hier bijvoorbeeld willen overnachten omdat ze hier tijdelijk of seizoensgebonden werk doen, zijn deze toeristisch-recreatieve voorzieningen niet bedoeld. Dit heeft namelijk een heel andere invloed op het woon- en leefklimaat.



4. WANNEER IS EEN VERGUNNING NOODZAKELIJK?

In dit hoofdstuk staat wanneer een vergunning op grond van de Huisvestingswet 2014 noodzakelijk is. Ook staat beschreven onder welke voorwaarden daar medewerking aan zal worden verleend en wanneer dat niet het geval zal zijn. Iedere paragraaf gaat in op een specifieke soort van verandering van de woningvoorraad en bijbehorende gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

Belangrijk is om op te merken dat soms niet alleen een vergunning op grond van de Huisvestingswet 2014 moet worden aangevraagd, maar dat ook andere vergunningen nodig kunnen zijn. Denk dan bijvoorbeeld aan een vergunning voor het bouwen op grond van de Wabo of een vergunning voor gewijzigd gebruik wanneer het nieuwe gebruik in strijd is met het bestemmingsplan. Ook vanuit veiligheid kunnen er vergunningen nodig zijn voor bijvoorbeeld brandveilig gebruik. In dit hoofdstuk proberen we steeds de relaties met andere vergunningen aan te geven, maar we kunnen daarin niet volledig zijn. Iedere situatie is immers anders. Het is dan ook altijd verstandig om met de gemeente contact op te nemen, zodat wij vooraf hierover met u mee kunnen denken.



Let op andere regelgeving

4.1 Onttrekken van woningen

Woningonttrekking is het (geheel of gedeeltelijk) onttrekken van een woning aan de voorraad. Dat kan het slopen van een woning zijn of ieder gebruik van een woning anders dan wonen. Denk bijvoorbeeld aan het gebruiken van de woning voor een praktijkruimte, kantoor, bedrijf, logies of opslag. Daarnaast is ook het verhuren (vorm van toeristische verhuur) of gebruiken van een woning als tweede woning (pied-à-terre) een vorm van woningonttrekking. Eenvoudig gezegd betekent het dat de woning niet meer bewoond wordt door een huishouden. Voor het onttrekken van woningen is een vergunning nodig op grond van de Huisvestingsverordening. We willen namelijk de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk beschikbaar houden voor de (nieuwe) inwoners van Pijnacker-Nootdorp. Dat geldt in het bijzonder voor kleinere en betaalbare woningen of appartementen. Verder is het onttrekken van de woning vooral een ruimtelijke afweging gerelateerd aan de specifieke situatie ter plaatse en het beoogde gebruik. Bovendien moet het nieuwe gebruik passen in het bestemmingsplan. Wanneer dat niet het geval is, dan moet u ook daarvoor een vergunning aanvragen.

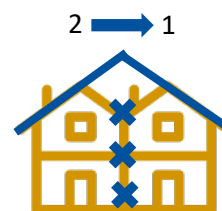


Overwegingen:

1. Volkshuisvestelijke toets

4.2 Samenvoegen van woningen

Bij het samenvoegen van woningen verdwijnen twee (of meer) kleinere zelfstandige woningen en ontstaat er één grotere zelfstandige woning. Ook hiervoor is in Pijnacker-Nootdorp een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening nodig. De woningvoorraad van Pijnacker-Nootdorp bestaat voor het overgrote deel uit relatief ruime, grote eengezinswoningen. Juist kleinere en betaalbare woningen of appartementen zijn schaars. Het is dan ook van belang dat we deze schaarse voorraad beschermen en per aanvraag overwegen hoe het belang van de aanvrager voor samenvoeging zich verhoudt tot de behoefte aan beschikbare kleinere en betaalbare woningen of appartementen. Het is waarschijnlijk dat u in dit geval ook een aanvraag moet doen voor het verbouwen op grond van de Wabo en moet checken of het past binnen het bestemmingsplan. Anders moet daarvoor ook een vergunning worden aangevraagd.

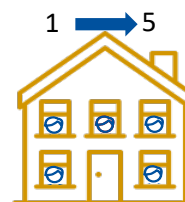


Overwegingen:

1. Volkshuisvestelijke toets

4.3 Verkameren van woningen

Bij verkamering wordt een zelfstandige woning omgezet naar het onzelfstandig gebruik door verschillende huishoudens. Kenmerk van een onzelfstandige woning (kamer) is het delen van één of meerdere voorzieningen zoals het toilet, de badkamer, de keuken en/of de entree van de woning. De doelgroepen die met deze verandering van de woningvoorraad vooral worden bediend zijn kleine huishoudens met een laag inkomen zoals studenten en arbeidsmigranten.



Verkamering voorziet zeker in een behoefte, maar heeft ook negatieve gevolgen. Zo worden hiervoor vaak de meest betaalbare en toch al schaarse koopwoningen gebruikt. Deze worden gekocht door investeerders, ouders van studenten of uitzendbureaus voor arbeidsmigranten en vervolgens per kamer verhuurd. Daardoor neemt de druk op de betaalbare koopwoningen toe. Bovendien betekent dit een verandering in de woon- en leefomgeving voor de omwonenden en is het van belang om de woonkwaliteit voor de kamerbewoners zo goed mogelijk te borgen. Daarom mag in Pijnacker-Nootdorp een woning niet verkamerd worden zonder vergunning op grond van Huisvestingsverordening. Bovendien is vaak ook een vergunning op grond van het bestemmingsplan nodig, omdat er meestal maar één huishouden in een woning mag wonen. De kamerbewoners vormen samen geen huishouden. Het is over het algemeen ook nodig om bijvoorbeeld een melding te doen in het kader van de brandveiligheid.

Overwegingen:

1. Volkshuisvestelijke toets
2. Fysieke leefbaarheidstoets
3. Algemene leefbaarheidstoets
4. Voorschriften en voorwaarden goed verhuurderschap

4.4 Woningvorming

Bij woningvorming wordt een grotere zelfstandige woning omgezet naar meerdere kleine zelfstandige woningen. De nieuwe woningen beschikken over alle voorzieningen zoals een keuken, toilet en badkamer. Dat is dus anders dan bij verkamering. Daar worden voorzieningen gedeeld. Voor woningvorming is dan ook vaak een flinke verbouwing nodig. Het betekent dat er kleinere woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Het kan bijvoorbeeld een oplossing zijn voor ouderen en kinderen die samen (maar toch apart) willen wonen om over en weer zorg te verlenen. Aan de andere kant heeft dit ook invloed op de woon- en leefomgeving van buurtbewoners. Er komen meer auto's en fietsen en de druk op de openbare ruimte wordt groter. Het is in Pijnacker-Nootdorp altijd nodig om een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening en het bestemmingsplan aan te vragen voor woningvorming. De flinke verbouwing maakt meestal ook een vergunning op grond van de Wabo noodzakelijk.

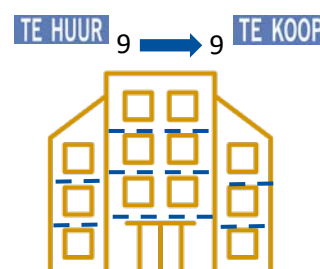


Overwegingen:

1. Volkshuisvestelijke toets
2. Fysieke leefbaarheidstoets
3. Algemene leefbaarheidstoets
4. Voorschriften en voorwaarden goed verhuurderschap

4.5 Kadastraal splitsen

Bij het kadastraal splitsen is geen sprake van een verbouwing of wijziging van het aantal woningen. Het is alleen een juridische handeling waarbij het zakelijk recht op een gebouw wordt opgedeeld in appartementsrechten. Hierdoor kan een woning apart worden verkocht. Bij bestaande koopappartementen is dat al gedaan. Nieuwe situaties doen zich vooral voor bij gebouwen met huurwoningen. Zo zijn rijtjes eengezinswoningen die nu door een woningcorporatie worden verhuurd meestal allemaal op één perceel gevestigd dat eigendom is van de woningcorporatie. Dat komt



ook voor bij appartementengebouwen die verhuurd worden door een woningcorporatie of een investeerder. Aangezien in Pijnacker-Nootdorp weinig (sociale) huurwoningen aanwezig zijn, is het altijd verplicht om hiervoor een vergunning aan te vragen. Zo kunnen we beoordelen of het belang van het behoud van de (sociale) huurwoningen groter is dan het individuele belang voor het kadastraal splitsen en verkopen van de woningen. Uitzondering op de vergunningplicht kan aan de orde zijn bij een nieuwgebouwd appartementengebouw, waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven. Soms wordt eerst het gebouw gerealiseerd en daarna kadastraal gesplitst. Wanneer dit in lijn is met de verleende omgevingsvergunning dan is een aparte vergunning voor het kadastraal splitsen niet nodig.

Overwegingen:

1. Volkshuisvestelijke toets

4.6 Toeristische verhuur

Zoals al in paragraaf 4.1 werd toegelicht is toeristische verhuur een bijzondere vorm van onttrekking van woningen. Bij toeristische verhuur wordt tegen betaling verblijf geboden aan mensen die niet zijn ingeschreven in de BRP op een adres binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Hoewel de omschrijving verwarrend kan zijn, gaat het dan niet alleen om toeristen. Ook verhuur aan andere tijdelijke bezoekers zoals expats, arbeidsmigranten of uitwisselingsstudenten valt hieronder. Dat betekent dat er verschillende vormen van toeristische verhuur zijn.

In hoofdstuk 3 hebben we al aangegeven dat er geen huisvestingsvergunning nodig is voor het vestigen van een bed & breakfast in Pijnacker. De voorwaarden waaronder dit kan staan in paragraaf 3.2 en verder in het bestemmingsplan.

Vakantieverhuur is een andere vorm van toeristische verhuur. Dan verhuurt de eigenaar of de hoofdhuurder van de woning (een gedeelte van) de woning aan iemand die niet is ingeschreven op dit adres. Het meest bekende voorbeeld is een woning of een deel van een woning die via een website als Airbnb wordt verhuurd. Meestal is de eigenaar of hoofdhuurder dan zelf niet aanwezig, maar staat deze wel ingeschreven op het betreffende adres. Denk bijvoorbeeld aan iemand die zelf op vakantie gaat en in die periode zijn/haar woning verhuurt aan iemand anders. Wanneer dit af en toe gebeurt dan heeft dat geen of een beperkte invloed op het woon- en leefklimaat. Bovendien is de woning gedurende het grootste deel van het jaar gewoon beschikbaar en bewoond. Daarmee is deze niet onttrokken aan de woningvoorraad. Om dit te borgen is vakantieverhuur onder de volgende voorwaarden en voorschriften mogelijk.



Voorwaarden en voorschriften vakantieverhuur:

1. vakantieverhuur is toegestaan voor maximaal 30 nachten per jaar. Dit mag (maar hoeft niet) een aaneengesloten periode te zijn;
2. de vergunninghouder is in de BRP op het voor vakantieverhuur aangeboden adres als hoofdbewoner ingeschreven en woont daar daadwerkelijk;
3. in het kader van de leefbaarheid wordt aan niet meer dan 6 personen (bij een kadastraal woonoppervlak van minder dan 200 m²) of niet meer dan 8 personen (bij een kadastraal woonoppervlak van meer dan 200 m²) per nacht onderdak verleend;
4. door de vakantieverhuur ontstaan geen overlast in de vorm van:
 - a. ernstige en/of herhaalde geluids- of geurhinder;
 - b. ernstige en/of herhaalde hinder van dieren;
 - c. ernstige en/of herhaalde hinder van bezoekers of personen die tijdelijk in de woning of op het perceel aanwezig zijn;
 - d. ernstige en/of herhaalde overlast door vervuiling of verwaarlozing van de woning of het perceel;
 - e. intimidatie vanuit de (eigenaar, hoofdhuurder, vergunninghouder, toeristen of tijdelijke bezoekers van de) woning of het perceel.

5. JURIDISCHE STATUS VAN DE BELEIDSNOTA EN EVALUATIE

Op grond van artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een bestuursorgaan, zoals het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad, een beleidsregel vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid. Ingevolge artikel 4:84 van de Awb handelt een bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Een beleidsregel wordt geacht in algemene zin het resultaat te zijn van een belangenafweging, als bedoeld in artikel 3:4, eerste lid, van de Awb. De voorliggende nota bevat beleidsregels zoals bedoeld in de Awb.

5.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 4:84 Awb in onvoorziene omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze beleidsnota. Dat betekent dat het bestuursorgaan in principe handelt overeenkomstig de beleidsnota, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het doel wat met de beleidsnota wordt gediend. Deze mogelijkheid moet bestaan omdat er altijd bijzondere omstandigheden kunnen zijn die bij toepassing van de beleidsnota in een concreet geval tot onevenredige hardheid kunnen leiden. Afwijken kan zowel in positieve zin als in negatieve zin. Afwijken in positieve zin houdt in dat er zich bijzondere omstandigheden voordoen die afwijken van het beleid noodzakelijk maken en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen vrees bestaat voor ongewenste precedentwerking. Afwijken in negatieve zin kan ook. Dat kan gebeuren wanneer een verzoek weliswaar past binnen de beleidsnota maar dat gelet op de bijzondere omstandigheden geen medewerking dient te worden verleend.

5.2 Evaluatie

Met deze beleidsnota willen we ten eerste de (kwaliteiten van de) bestaande woningvoorraad beschermen, de leefbaarheid op peil houden en waar mogelijk sturen op een goed verhuurderschap ter bescherming van de huurders en de burens. Ten tweede willen we met deze beleidsnota duidelijk maken wanneer de gemeente wel en niet medewerking verleend het wijzigen van de woningvoorraad en welke voorwaarden daar aan verbonden (kunnen) zijn. Tegelijkertijd constateren we dat de woningmarkt zich in een bijzondere fase bevindt en er steeds nieuwe en aangescherpte wet- en regelgeving beschikbaar komt. Daarbij realiseren we ons dat we deel uitmaken van een regio en ook de keuzes van onze buurgemeenten effect kunnen hebben op de noodzaak om de voorliggende beleidsnota aan te passen. Gezien deze dynamiek willen we jaarlijks monitoren hoeveel vergunningen zijn aangevraagd, hoeveel vergunningen zijn verleend en geweigerd en of er om andere redenen aanleiding is om deze beleidsnota te herzien. Deze monitoring zal via de actieve informatieplicht aan de raad worden aangeboden. Eventuele aanpassingen van de nota zullen ter besluitvorming worden aangeboden aan de raad.

BIJLAGE 1: BESCHRIJVING SCHAARSTE

De afgelopen jaren is de spanning op de woningmarkt flink toegenomen in Nederland. De komende tien jaar moeten er 845.000 nieuwe woningen bij komen om te voorkomen dat het woningtekort verder oploopt. Dat is een van de belangrijkste conclusies in de Staat van de woningmarkt 2020 van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Mede door de tekorten stijgen de prijzen in de koopsector en particuliere huursector. Dit zorgt ervoor dat de doorstroming op de woningmarkt tussen de segmenten stagneert en de kansen voor met name starters steeds kleiner worden.

De Woonvisie van Pijnacker-Nootdorp (2020-2030) laat zien dat deze ontwikkelingen niet alleen in Nederland, maar ook binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp spelen. De tekorten kunnen deels worden ingelopen door bij te bouwen. In de Woonvisie staat beschreven dat er tot 2040 nog een behoefte is aan ongeveer 4.000 nieuwbouwwoningen. Naast woningen toevoegen hebben gemeenten instrumenten om grip te houden op de woningmarkt. Denk aan de zelfbewoningsplicht, huisvestingsverordening, doelgroepenverordening, vergunningsplicht bij verkamering en een opkoopbescherming bij de bestaande woningvoorraad. Gemeenten moeten bij een aantal instrumenten wel aantonen dat er sprake is van schaarste binnen die woningvoorraad. Deze schaarste staat centraal in deze bijlage.

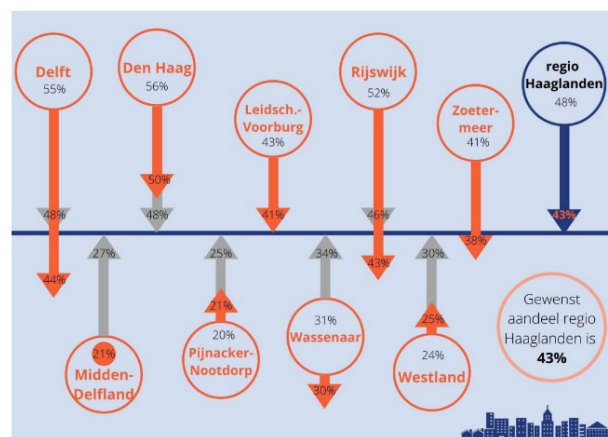
Sociale huur

Pijnacker-Nootdorp is onderdeel van de woningmarktregio Haaglanden. De corporatiewoningen worden door de 9 gemeenten in deze regio geadverteerd via de website Woonnet-Haaglanden. De druk op de sociale woningmarkt is binnen de regio de afgelopen jaren toegenomen (Jaarmonitor, 2020). Het woningaanbod binnen de regio is afgenomen van 9.373 verhuringen in 2016 naar 8.001 in 2020. En de gemiddelde wachttijd die een woningzoekende nodig heeft om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning is van 40 maanden (2016) toegenomen tot 72 maanden in 2020.

1. Beschrijving van de schaarste

De corporaties (SVH), gemeenten en huurdersverenigingen (SHH) in de regio Haaglanden hebben samen met de Provincie Zuid-Holland regionale doelen voor de woningmarkt opgesteld. Er zijn hierbij afspraken gemaakt op het gebied van o.a. het aantal betaalbare sociale woningen en de verdeling van de sociale woningen over gemeenten in de regio. Deze afspraken zijn opgenomen in het tussenakkoord "Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden".

In dit akkoord wordt een flink tekort signaleerd in onze gemeente, die we ook met de huidige nieuwbouwplanning niet gaan inlopen. Het aandeel sociale huurwoningen in onze gemeente is met 20% op dit moment het kleinste van de woningmarktregio (ABF, Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden, 2019). Dit aandeel en de gewenste ontwikkeling per gemeente op de lange termijn zijn zichtbaar in de afbeelding rechts. Ondanks onze inzet blijft er nog een flinke opgave staan voor onze gemeente.



Wij hebben niet alleen het kleinste aandeel sociale huurwoningen, maar vanwege de goede kwaliteit, is de mutatiegraad (3.6%) van het bezit ook nog eens het laagste (Explica, Tabellenboek 2020 Pijnacker-Nootdorp). In dit tabellenboek is het tekort aan sociale huurwoningen goed terug te zien in de wachttijden en het aantal reacties per advertentie. Zo kregen de 160 verhuringen gemiddeld per advertentie 344 reacties in 2020. Vanuit

de regio is er ook druk op het sociale woningaanbod. In totaal hebben er ruim 20.000 woningzoekenden in 2020 op het woningaanbod in Pijnacker-Nootdorp gereageerd. Hiervan kwamen 834 uit de gemeente zelf. Hierbij moesten de geslaagde woningzoekenden gemiddeld 91 maanden (exclusief lokaal maatwerk) wachten op een woning in 2020.

2. Welke doelgroepen ervaren onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste?

In Pijnacker-Nootdorp is de mediane inschrijfduur (exclusief lokaal maatwerk) het hoogste met 91 maanden. Daar waar een doorstromer in de regio in 2020 een mediane inschrijfduur heeft van 57 maanden, is dit in Pijnacker-Nootdorp 79 maanden. Voor een starter is dit 79 maanden in de regio en 93 maanden in Pijnacker-Nootdorp.

In de wachttijdenmonitor is te zien dan wachttijden voor een sociale huurwoningen voor alle doelgroepen relatief lang zijn. De schaarste is zichtbaar over het hele sociale segment. Dat is ook de reden waarom we hier afspraken over gemaakt hebben in het Tussenakkoord “Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden”.

JAARMONITOR 2020

Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) per gemeente, 2020

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	toeslag
leeftijd										
doorstromer/starter										
doorstromer	41	52	53	84	79	74	66	63	87	57
starter	76	79	86	80	93	84	70	77	83	79
inkomen										
primaire doelgroep	64	67	65	86	94	81	71	63	87	71
- waarvan minima	62	65	61	84	(95)	81	69	58	91	69
- waarvan ov. primair	70	71	81	90	(93)	82	77	71	85	74
middeninkomens	63	75	73	83	70	70	62	78	78	74
totale EU-doelgroep (pri+sec)	65	71	66	82	92	81	70	70	86	72
totaal	65	71	67	84	91	81	68	71	85	72

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven grens 1,5 maal meerpersoons primaire doelgroep).
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

3. Hoe willen we door middel van woonruimteverdeling die onevenredige en onrechtvaardige effecten tegengaan?

Door middel van woonduur (bij achterlaten woning) en regionale voorrang (achterlaten grote woning wordt geprobeerd om mensen die een woning achterlaten voorrang te geven. Hierdoor krijg je met dezelfde woningvoorraad meer woningaanbod vrij. Om de kansen voor het doorlopen van een lokale wooncarrière te vergroten wordt prioriteit gegeven aan de knelpunten binnen de gemeente. De wachttijden gecombineerd met de lage mutatiegraad laten zien dat de gehele sociale doelgroep (met uitzondering van senioren woningzoekenden) het moeilijk heeft binnen de gemeente. Door middel van lokaal maatwerk wil de gemeente Pijnacker-Nootdorp de kansen op een woning in de eigen gemeente vergroten en meer in lijn brengen met de regionale gemiddelden. Burgemeester en wethouders informeren de andere gemeenten in de regio over de manier waarop het lokaal maatwerk wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie.

4. Inspanningen om schaarste op te heffen

Met de regels rondom de woonruimteverdeling kun je de woningen efficiënter en “rechtvaardiger” verdelen. Maar de manier waarop we de schaarste kunnen terugdringen is door het juiste bij te bouwen. Woningen waar behoefte aan is en woningen die kunnen zorgen voor extra doorstroming op de woningmarkt. Binnen Pijnacker-Nootdorp wonen relatief veel empty-nesters en de verwachting is dat deze groep gaat groeien als gevolg van de vergrijzende bevolking. Bij nieuwbouw richten we ons daarom voor een belangrijk deel op deze groep. Deze groep laat vaak een betaalbare woning achter die weer interessant kan zijn voor een sociale huurder om naar toe te verhuizen. In regionaal verband wordt door middel van het Tussenakkoord “Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden” gewerkt aan het op peil brengen van de sociale voorraad. Hierin hebben wij als gemeente opgenomen dat we tot 2030 nog minimaal 650 sociale huurwoningen toevoegen in de bestaande nieuwbouwplannen. En dat we afspraken maken met de woningcorporaties over de verkoop en liberalisatie van het bezit. Hiermee behouden we nog eens

219 extra woning. Daarnaast wordt er op dit moment gekeken naar nieuwe locaties waar we ook na 2026 nog nieuwbouw woningen kunnen realiseren.

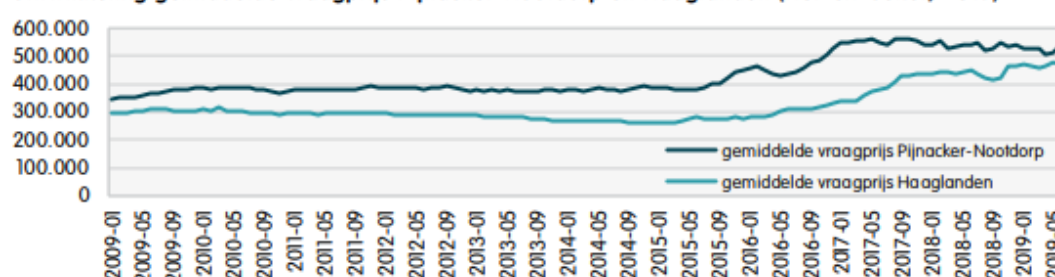
Koop

Pijnacker-Nootdorp heeft een relatief nieuwe woningvoorraad. Een groot deel van deze woningen bestaat uit eengezinswoningen in de koopsector. Door de regionale druk op de gemeenten zijn tekorten zichtbaar in de gehele woningvoorraad. Maar bij een tweetal segmenten is de druk het beste zichtbaar.

1. Beschrijving van de schaarste

De gemiddelde vraagprijs lag jarenlang rond €400.000 in Pijnacker-Nootdorp (bron Huizenzoeker.nl). Sinds 2015 is een duidelijke toename te zien, naar een gemiddelde van ruim €500.000 halverwege 2019. Daarmee ligt de vraagprijs ruim boven het gemiddelde in Haaglanden.

Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (Huizenzoeker, 2019)



Het CBS heeft een onderzoek² uitgevoerd naar de spanning op de woningmarkt. Zij hebben gekeken naar de ratio verkoopprijs/vraagprijs. Sinds 2019 ligt de verkoopprijs gemiddeld hoger dan de vraagprijs. In 2017 lag de gemiddelde verkoopprijs nog 2.7% lager dan de vraagprijs. In 2020 was deze verhouding andersom en werd er gemiddeld 0.8% meer betaald dan gevraagd werd. Met andere woorden er wordt dus structureel overboden op de woningen op dit moment.

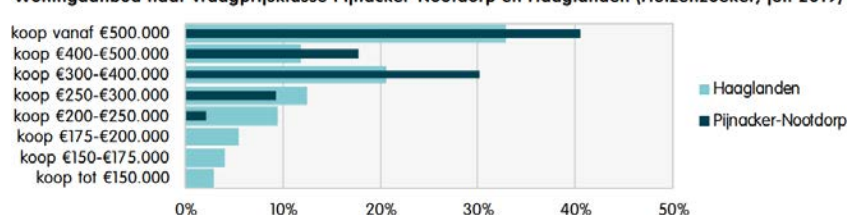


De druk op de markt is ook zichtbaar in de tijd dat een woning te koop staat. De gemiddelde verkooptijd van de woningen binnen de gemeente is gedaald van 120 naar gemiddeld 49 dagen (Dynamis, 2021).

Koopwoningen onder de NHG-grens

In de Woonvisie staat beschreven dat de tekorten met name ontstaan bij de “onderkant” van de woningvoorraad. Het “betaalbare” woningaanbod binnen de gemeente wijkt sterk af van het aanbod in de regio. Een grens die vaak binnen de sector als betaalbaar wordt aangeduid is de NHG-grens. Hierop mogen gemeenten sturen in het bestemmingsplan of in de toekomst wellicht via de huisvestingsverordening. Voor het grensbedrag van de NHG wordt elk jaar gekeken naar de gemiddelde huizenprijs. Deze grens lag in 2019 tijdens het onderzoek voor de Woonvisie op € 290.000 en is in 2021 gestegen naar € 325.000.

Woningaanbod naar vraagprijsklasse Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (Huizenzoeker, juli 2019)



2. CBS, Spanning tussen vraag en aanbod woningmarkt verder toegenomen in 2020, 08-06-2021

Als gekeken wordt naar het actuele woningaanbod. Dan staan er op dit moment (04-12-2021) 13 woningen te koop met een vraagprijs onder de NHG-grens. Met 82 woningen in de verkoop betekent dit dat bijna 85% van het huidige koopaanbod een vraagprijs heeft boven deze grens. Daarbij weten we ook dat er vaak wordt overboden. Uit het Woononderzoek Nederland (WoON 2018) blijkt dat in Pijnacker-Nootdorp 46,7% van de huishoudens een bruto-inkomen had onder de €60.000. Een deel van deze groep (inkomen tussen € 40.000 en € 60.000) komt niet meer in aanmerking voor de sociale woningvoorraad en is aangewezen op de koopsector of de middenhuur (€750 - €1.000). Omdat de middenhuur eigenlijk ontbreekt in de gemeente, kan gesteld worden dat het aanbod betaalbare koop niet voldoet aan de potentiële vraag.

Woningen van het type appartementen

De prijsstijgingen van de woningen zijn zichtbaar in alle woningtypen. Maar bij met name de appartementen is het effect van de schaarste zichtbaar. De verkoopprijzen van appartementen zijn sinds 2013 meer dan verdubbeld in onze gemeente. Een van de conclusies van het onderzoek van Explica³ ten behoeve van de woonvisie is dan ook dat er te weinig appartementen zijn.

Prijsstijging tussen 2013 en 2021

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

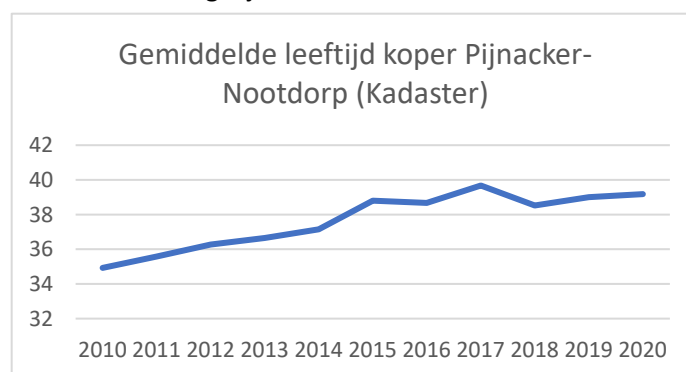
Appartement	105 %
Tussenwoning	79 %
Twee-onder-één-kap	63 %
Vrijstaand	65 %
Algemeen	80 %

Dit heeft aan te maken met de vraag naar deze woningen. Er komen steeds meer senioren die behoefte hebben aan meergezinswoningen. Daarnaast zijn de regels voor het kopen van een woning strenger geworden, waardoor je als koopstarter minder snel een eengezinswoning kan kopen. Hierdoor neemt de vraag ook vanuit die doelgroep toe.

2. Welke doelgroepen ervaren onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste?

De huidige samenstelling van de woningvoorraad in Pijnacker-Nootdorp biedt beperkte mogelijkheden voor met name jonge huishoudens en senioren. De verhoging van de verkoopprijzen gaat vooral ten koste van (koop)starters. Dit omdat deze groep niet profiteert van de waardeverhoging van het bezit. Aan de andere kant zijn er relatief weinig meergezinswoningen voor de vergrijzende bevolking.

In de Woonvisie wordt geconcludeerd dat met name de mogelijkheden voor huishoudens met een inkomen tussen € 40.000 en €60.000 op de koopmarkt in Pijnacker-Nootdorp relatief beperkt zijn. Uitgaande van de hypotheeknormen van het Nibud kunnen huishoudens met een inkomen rond €40.000 een woning kopen met een vraagprijs van maximaal €175.000. Met € 60.000 was een woning van € 290.000 (NHG-grens) in 2019 net bereikbaar.



Een belangrijk deel van deze groep betreft jonge huishoudens die op zoek zijn naar een woning. Deze huishoudens hebben veelal ook (nog) geen vermogen en zijn afhankelijk van het inkomen om

³ Explica, Woningbehoefte 2040 Pijnacker-Nootdorp, 06-11-2019

een woning te kunnen kopen. Dit is ook zichtbaar in de gemiddelde leeftijd van de koper van een woning.

Uit de data van het CBS blijkt dat deze kopers steeds ouder worden⁴. De gemiddelde leeftijd van woningkopers steeg de afgelopen jaren van 35 (2010) naar ongeveer 39 jaar in 2020.

3. Hoe willen we door middel van woonruimteverdeling die onevenredige en onrechtvaardige effecten tegengaan?

Op dit moment is het voor gemeenten nog niet toegestaan om regels over de woonruimteverdeling te gebruiken in de koopsector. De verwachting is dat dit met een wetswijziging van de huisvestingswet in 2022 wel mogelijk is. Hierbij gaat het om nieuwboukoopwoningen tot de NHG-grens. Vanwege de regionale druk en de schaarste in dit segment, willen wij in de toekomst gebruik gaan maken van dit middel. Op dit moment proberen we wel met ontwikkelaars private afspraken te maken over bijvoorbeeld de communicatie strategie.

Verder proberen we als gemeente het schaarse bezit dat we hebben te behouden. Dit ook omdat het met de huidige bouwkosten, de stijgende verkoopprijzen en de beperkte uitbreidingslocaties moeilijk is om deze woningvoorraad toe te voegen. Dit terwijl er wel vraag is naar deze woningvoorraad. Het beschermen van deze woningen doen we door wijzigingen in de woningvoorraad vergunning plichtig te maken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over het verkameren van woningen. Vastgesteld wordt dat appartementen, sociale huurwoningen en woningen onder de NHG-grens zo schaars zijn dat deze geen vergunning krijgen.

4. Inspanningen om schaarste op te heffen

Als gemeenten faciliteren we de starterslening. Hiermee kunnen de koopstarters in onze gemeente iets meer lenen voor woningen met een verkoopprijs net onder de NHG-grens.

Met behulp van nieuwbouw willen we deze schaarste verder terugdringen. Dit doen we de komende 5 jaar met de bestaande plannen. Verder staan de locaties in de Omgevingsvisie beschreven, waar we mogelijk ook na deze periode gaan bijbouwen.

Daarbij wordt de zelfbewoningsplicht (i.c.m. anti speculatiebeding) toegepast op betaalbare nieuwbouw koopwoningen. We gaan in 2022 onderzoeken of we de doelgroepen verordening i.c.m. het bestemmingsplan gaan toepassen. In het bestemmingsplan kunnen o.a. percentages betaalbare koop (tot NHG-grens) worden opgenomen. Op die manier wordt de bouw van deze woningvoorraad gestimuleerd. Daarnaast kan er in een doelgroepenverordening worden opgenomen wie er in aanmerking komt voor deze woningen. Hiermee komt dit aanbod terecht bij degene die dit het meest nodig hebben. Ook kunnen er afspraken over de instandhoudingstermijn worden gemaakt. Daarmee blijft het aanbod ook voor een langere periode beschikbaar voor de doelgroep.

4. CBS, Spanning op de koopwoningmarkt, 30-04-2021

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er binnen de gemeente sprake is van schaarste binnen verschillende segmenten. In alle segmenten overstijgt de vraag (mede door de regionale druk) naar woningen het aanbod ruim. In een aantal specifieke segmenten is de schaarste goed zichtbaar.

1. Sociale woningmarkt

Allereerst gaat het om de gehele sociale woningvoorraad binnen de gemeente. Het percentage sociale huurwoningen is het laagste van de regio en de mutatiegraad is met 3.6% ook het laagste. De woningen die geadverteerd worden krijgen gemiddeld 344 goede reacties. Dit heeft tot gevolg dat er lange wachttijden zijn voor doelgroepen binnen het hele sociale segment.

Hoewel er binnen Pijnacker-Nootdorp nog best wat concrete bouwplannen zijn, wordt er lokaal (Woonvisie) en vanuit de regio en provincie (tussenakkoord) gevraagd om een grotere inzet van de gemeente met het toevoegen van sociale huurwoningen.

2. Koopsector

De druk op de koopmarkt is zichtbaar in een aantal indicatoren. Zo blijven de prijzen stijgen, waardoor de gemiddelde verkoopprijs binnen de gemeente in 2020, 80% hoger lag dan in 2013. Daarbij wordt er sinds 2019 overgeboden op de te koop staande woningen. Ook is de verkooptijd ook drastisch verminderd, van 120 dagen in 2016, naar 49 dagen in 2021. Deze verhoging van de verkoopprijzen zorgt voor een vermindering van de kansen voor (koop)starters en senioren. De schaarste is met name goed zichtbaar in de volgende twee segmenten.

a. Meergezinswoningen/appartementen

Op dit moment zijn er relatief weinig appartementen binnen de gemeente. Daarbij neemt de vraag naar dit type toe. Dit komt doordat aan de ene kant de eengezinswoningen voor (koop)starters niet meer bereikbaar zijn. En aan de andere kant zorgt de vergrijzing voor een toename van de doelgroep voor dit type woningen. Deze schaarste zorgt er voor dat de prijzen voor appartementen in de sinds 2013 meer dan verdubbeld zijn binnen de gemeente.

b. Woningen tot de NHG-grens

De doelgroep voor dit segment zijn de huishoudens met een inkomen tot €60.000. Als we kijken naar:

- de omvang van deze doelgroep in onze gemeente (46.7%);
- het aantal verkochte woningen tot de NHG-grens (2019);
- het beschikbare koopaanbod tot € 325.000 op dit moment (15%);

dan wordt geconstateerd dat voor huishoudens met een huishoudinkomen onder €60.000, de mogelijkheden zeer beperkt zijn. En ook het toevoegen van deze woningvoorraad is door de almaar stijgende verkoopprijzen en ook de stijgende bouwkosten heel lastig.