



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde woningomzettingsvergunning voor Volendamlaan 970

Geachte mijnheer,

Op 7 februari 2019 hebben wij uw verzoek om toestemming de zelfstandige woning Volendamlaan 970 om te zetten in onzelfstandige woonruimte ontvangen. Dit verzoek is gebaseerd op artikel 21, onder c van de Huisvestingswet 2014 en Artikel 38, lid 2 Huisvestingsverordening Den Haag 2015-2019.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling de woningomzettingsvergunning moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 21, onder c van de Huisvestingswet 2014 en artikel 38, lid 2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2015-2019 besluiten wij de gevraagde vergunning om de zelfstandige woning Volendamlaan 970 om te zetten in onzelfstandige woonruimte te weigeren.

Uw brief van

Ons kenmerk

201903111/7101012

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201903111/7101012

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag
AWB/bezwaar
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

In het bezwaarschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur een kopie mee of noem het kenmerk);
- de argumenten voor bezwaar;
- dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. Via de site kunt u ook een digitaal bezwaarschrift indienen. Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Bijlage:

In artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 staat dat het verboden is zonder vergunning een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten. In artikel 35 lid c van de Huisvestingsverordening Den Haag 2015-2019 staat dat dit verbod alleen geldt voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte voor meer dan drie personen.

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang dat aanvrager met zijn verzoek heeft. In artikel 35 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2015-2019 is hieraan toegevoegd dat wij bij de belangenafweging naast het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad ook het belang van de leefbaarheid meewegen. In dat kader wordt getoetst aan de gemeentelijke Nota Kamerbewoning en de daarbij behorende beleidsstukken. Daarin is toegelicht dat toename van kamerbewoning niet in alle wijken van de stad kan worden toegestaan. In een aantal wijken staat de leefbaarheid op dit moment onder grote druk en zou een ruim toelatingsbeleid voor woningomzetting een verslechtering van het woon- en leefklimaat met zich meebrengen. In deze kwetsbare gebieden kan slechts voor drie personen kamerbewoning worden toegestaan, inclusief een eventuele hoofdbewoner.

Daarnaast wordt onderzocht of het pand en/of de aanvrager bekend zijn bij de gemeente vanwege overlast.

Bij de beoordeling van een verzoek om woningomzetting wegen wij het belang van de vergunningaanvrager af tegen het algemeen belang. Wanneer het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of de leefbaarheid groter wordt geacht dan het met omzetting gediende belang, wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verplicht de overheid om zich een goed beeld te vormen van de bij een besluit betrokken belangen. Dit is noodzakelijk om vervolgens de betrokken belangen tegen elkaar af te kunnen wegen. Maar ook indien van een botsing van belangen geen sprake is, dient het bestuursorgaan toch over de relevante gegevens te beschikken, ten einde tot een juist besluit te kunnen komen. Met het oog op deze belangenafweging dient het bestuursorgaan nodige kennis te vergaren.

Het kan bijvoorbeeld aangewezen zijn een onderzoek te verrichten ter plaatse van de woning waarvoor een vergunning wordt gevraagd.

Een onderdeel van de behandeling van aanvraag om een omzettingsvergunning is dan ook, dat een onderzoek wordt ingesteld naar de feitelijke situatie in de woning.

Wij moeten onder meer beoordelen of de woning niet gebruikt wordt in strijd met de artikelen van afdeling 7.3 van het Bouwbesluit 2012. In artikel 7.18 wordt onder meer bepaald dat 12 m² per persoon in een woning beschikbaar moet zijn.

Ook mag een bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid opleveren door drassigheid, stank, verontreiniging, (on)gedierte, begroeiing of voorwerpen.

Op grond van artikel 7.21 van het Bouwbesluit 2012 moet het bouwwerk, open erf of terrein zich in een zodanig zindelijk staat bevinden dat dit geen hinder voor personen en geen gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van personen oplevert en mag er vanuit een bouwwerk, open erf of terrein geen overlast of gevaar worden veroorzaakt (artikel 7.22 Bouwbesluit 2012).

Het is daarom noodzakelijk dat de woning wordt geïnspecteerd alvorens een vergunning kan worden verleend.

U heeft ons echter niet in de gelegenheid gesteld om de volledige woning te inspecteren. De inspecteur is op 15 februari jl. in de woning geweest echter is geen toegang verschaft tot een kamer waardoor niet gecontroleerd is of de woning voldoet aan de eisen.

De inspecteur heeft u diverse malen gebeld voor een nieuwe afspraak voor een volledige onderzoek in de woning. Ook heeft de inspecteur u verzocht foto's van de kamer(s) waartoe toegang/onderzoek is geweigerd. U heeft helaas geen gehoor gegeven aan het bovenstaande.

Wij hebben geen volledige onderzoek kunnen verrichten in de woning en derhalve geen kennis kunnen nemen van de feitelijke situatie in de woning. Hierdoor kan er geen zorgvuldige belangenafweging plaatsvinden. Zodoende kunnen wij niet tot een juiste besluitvorming komen omtrent uw aanvraag.

Als wij in het onderhavige situatie de betrokken belangen tegen elkaar afwegen, hechten wij meer belang aan het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid, temeer daar de feitelijke situatie in de volledige woning Volendamlaan 970 ons onbekend is.

Na afweging van alle in het onderhavige geval aanwezige belangen is ons niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van het weigeren van de omzettingsvergunning moeten doen afzien.

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201903111

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het omzetten van de zelfstandige woonruimte Volendamlaan 970 tot een onzelfstandige woonruimte voor vier personen

Adres: Volendamlaan 970-970

Datum Besluit (P) (GG): 28-02-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7101012.out.pdf

Documentid: 33947737

Bestandsgrootte: 63260