

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202014970

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het omzetten van de zelfstandige woonruimte Weimarstraat 96 naar onzelfstandige woonruimte voor dertien personen

Adres: Weimarstraat 96-96

Datum Besluit (P) (GG): 04-12-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7780584.out.pdf

Documentid: 35264548

Bestandsgrootte: 0,06



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde woningomzettingsvergunning voor Weimarstraat 96

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 31 augustus 2020 hebben wij uw verzoek de zelfstandige woning Weimarstraat 96 om te zetten in onzelfstandige woonruimte voor (maximaal) 13 bewoners ontvangen. Een omzettingsvergunning (een speciaal soort onttrekkingsvergunning) is verplicht op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:2 onder b van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en ingewonnen adviezen de woningomzettingsvergunning kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin de advisering en 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 van de Huisvestingswet 2014 en de artikelen 5:2 onder b en 7:3 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 besluiten wij de gevraagde vergunning om de zelfstandige woning Weimarstraat 96 om te zetten in onzelfstandige woonruimte voor (maximaal) 13 bewoners te verlenen.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager Toezicht, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202014970/7780584

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202014970/7780584

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:

Het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamergewijze verhuur wordt tevens getoetst aan de gemeentelijke Nota Kamerbewoning, Nota Voorraadbeleid 2015 en de beleidsregel Omzettingsvergunningen Den Haag 2020. Sinds 23 juni 2020 is op basis van deze beleidsregel een stop op de afgifte van woningomzettingsvergunningen van kracht, dat betekent dat er in principe geen omzettingsvergunningen meer worden afgegeven. Toepassing van de hardheidsclausule zoals genoemd in artikel 7:3 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 kan een afgifte alsnog mogelijk maken.

Op grond van artikel 5:4 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 worden aan deze vergunning de volgende voorwaarden gesteld:

Bouwbesluit 2012

Het pand mag niet gebruikt worden in strijd met de artikelen van afdeling 7.3 van het Bouwbesluit 2012. Dat betekent dat op grond van artikel 7.18 er ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon in de woning beschikbaar moet zijn. Het getal van maximaal 13 personen is hier op gebaseerd, het betekent niet dat er altijd 13 personen gehuisvest zullen zijn. Het pand heeft 7 afzonderlijke wooneenheden (kamers).

Op grond van artikel 7.21 moet het bouwwerk, open erf of terrein zich in een zodanig zindelijke staat bevinden dat dit geen hinder voor personen en geen gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van personen oplevert.

Op grond van artikel 7.22 mag er vanuit een bouwwerk, open erf of terrein geen overlast of gevaar worden veroorzaakt. Gelet op het feit dat de kamerbewoning dient ter huisvesting van een speciale doelgroep benadrukken wij bij deze het belang van het voorkomen van overlast. Om deze reden gaan wij akkoord mits de beheerconstructie, u gaat als beheerder op de begane grond woning wonen, niet wordt doorbroken. De huisvesting van deze speciale, kwetsbare, doelgroep in combinatie met de beheerconstructie zoals is aangegeven, is reden om artikel 7:3 van toepassing te verklaren, hierdoor zal bij overtreding van artikel 7.22 zonder meer gehandhaafd worden.

Op grond van artikel 1.19 van het Bouwbesluit 2012 kunt u zonder een gebruiksmelding het pand niet voor kamergewijze verhuur gebruiken. Deze gebruiksmelding is door u gedaan en inmiddels goedgekeurd.

Bij overtreding van deze artikelen kan de gemeente de vergunning op grond van artikel 26 lid c van de Huisvestingswet 2014 intrekken.

Nadere aanwijzingen

Het pand wordt periodiek door ons gecontroleerd of het in overeenstemming met de vergunning wordt gebruikt.

Indien de woning onderdeel uitmaakt van een Vereniging van Eigenaren (VVE) kunnen er in het splitsingsreglement van deze VVE bepalingen zijn opgenomen die betrekking hebben op het gebruik van de woning. Het is mogelijk dat toestemming van de VVE noodzakelijk is om de woning om te zetten naar onzelfstandige woonruimte.

Toepassing hardheidsclausule artikel 7:3 Huisvestingsverordening Den Haag 2019

Dit artikel geeft aan dat indien toepassing van de verordening leidt tot onbillijkheid van overwegende aard het college een artikel van de verordening buiten toepassing kan laten of van een artikel kan afwijken.

Op 23 juni 2020 is de Beleidsregel omzettingsvergunning Den Haag 2020 gewijzigd. Deze wijziging betreft onder meer een tijdelijke stop op het afgeven van omzettingsvergunningen voor de gehele stad. Dat betekent dat er tot nader orde geen omzettingsvergunningen verleend worden.

Uw verzoek is op 31 augustus 2020 ontvangen en zou in principe moeten worden geweigerd op grond van artikel 5:5 lid 1a en c.

U heeft uw verzoek meerdere malen toegelicht. Wij vatten uw motivatie in het kort samen. Het pand zal worden omgezet naar onzelfstandige bewoning en dienen als huisvesting (opvang) voor een speciale doelgroep (doelgroep is bekend bij gemeente). Deze gaan individueel een huurovereenkomst voor een kamer met de stichting aan. Er is een groot tekort aan dergelijke opvangplekken die kunnen fungeren als een reguliere woning of kamer in een reguliere woonomgeving. Voor de doelgroep is kleinschalige opvang belangrijk en deze doet zich op deze locatie voor. U gaat zelf in de ondergelegen woning Weimarstraat 94 wonen en kan zo het beheer over nr. 96 voeren. De huisvesting ziet uitsluitend toe op deze doelgroep en er zal geen ander doelgroep worden gehuisvest. Indien de huisvesting van de doelgroep wordt beëindigd moet de kamerbewoning beëindigd worden.

Het college vindt de opvang van zorgdoelgroepen belangrijk en in het bijzonder de opvang van gezinnen. Door voor de hierboven genoemde verhuurconstructie met een beheerder in het ondergelegen pand te kiezen is de kans op overlast of anderszins druk op de leefbaarheid klein.

Gelet hierop zijn wij van mening dat toepassing van de hardheidsclausule in dit geval op zijn plaats is en zijn wij bereid de vergunning te verlenen.