

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:202103928

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het omzetten van de zelfstandige woonruimte A. Kortekaasplantsoen 25 ten behoeve van kamergewijze verhuur aan vier bewoners

Adres: A. Kortekaasplantsoen 25-25

Datum Besluit (P) (GG): 08-06-2021

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7959191.out.pdf

Documentid: 35678807

Bestandsgrootte: 0,06



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde woningomzettingsvergunning voor A. Kortekaasplantsoen 25

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 3 maart 2021 hebben wij uw verzoek de zelfstandige woning A. Kortekaasplantsoen 25 om te zetten in onzelfstandige woonruimte voor 4 bewoners ontvangen. Een omzettingsvergunning (een speciaal soort onttrekkingsvergunning) is verplicht op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:2 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 artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 besluiten wij de gevraagde vergunning om de zelfstandige woning A. Kortekaasplantsoen 25 om te zetten in onzelfstandige woonruimte voor 4 bewoners te verlenen.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager Toezicht, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202103928/7959191

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

1

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

202103928/7959191

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](http://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 Voorraadbeleid. In deze nota staat het gemeentelijke beleid, dat inhoudt dat kamerbewoning in principe wordt toegestaan en gefaciliteerd in Den Haag onder een aantal voorwaarden en binnen bepaalde grenzen. Daarbij streven we naar een goede spreiding over de stad en geldt in een aantal kwetsbare gebieden van de stad een terughoudend beleid.

### **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 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per persoon in de woning beschikbaar moet zijn.

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.

### **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.

In de Huisvestingsverordening 2019 (hierna: verordening) voor 1 juni 2021, is onder meer bepaald dat een omzettingvergunning mogelijk is voor de gehele stad behoudens de kwetsbare gebieden. Met de inwerkingtreding van de Beleidsregel omzettingvergunningen Den Haag 2020 (hierna: beleidsregel) op 23 maart 2020 is tevens bepaald dat er in een aantal wijken met een gemiddelde WOZ-waarde van minder dan €165.000 eveneens geen vergunning kan worden verkregen.

Het pand A. Kortekaasplantsoen is gelegen in de wijk Loosduinen en behoort niet tot de kwetsbare gebieden en valt niet binnen de genoemde wijken uit de beleidsregel.

Op 23 juni 2020 is de Beleidsregel omzettingsvergunningen Den Haag 2020 gewijzigd. Deze wijziging betreft onder meer een tijdelijke stop op het afgeven van omzettingsvergunningen voor de gehele stad.

Uw verzoek is op 3 maart 2021 ontvangen en zou in principe moeten worden geweigerd op grond van artikel 5:5 lid 1a en c.

De Woningstichting HaagWonen heeft op 3 maart 2021 een omzettingsvergunning aangevraagd voor het pand A. Kortekaasplantsoen 25 voor de huisvesting van vier personen. HaagWonen verhuurt dit pand al vele jaren aan de stichting Anton Constandse. De stichting gebruikt het pand voor de opvang van een kwetsbare groep.

Er is al jaren sprake van kamerbewoning in dit pand, alleen bleef dit tot nu toe beperkt tot drie personen, waarvoor een omzettingsvergunning niet was vereist. Er is in het pand voldoende ruimte om aan vier personen te verhuren. Door de komst van een 4<sup>e</sup> persoon is een omzettingsvergunning vereist. Gelet op de tijdelijke bevrozing waardoor er geen omzettingsvergunningen verleend kunnen worden en gelet op de wijk waar A. Kortekaasplantsoen 25 (Loosduinen) gelegen is (waar onder de nieuwe regelgeving van 1 juni 2021 ook geen vergunningen verleend worden), moet de vergunning geweigerd worden. Een vergunning is daardoor alleen mogelijk door gebruik te maken van de hardheidsclausule.

Er is geen overlast bekend vanuit de huidige bewoning van drie personen en de stichting staat al jaren goed bekend als het gaat om het beheer van dergelijke panden. Stichting Anton Constandse biedt kleinschalige huisvesting voor mensen met een (ernstige) psychische aandoening.

Het college vindt de opvang van zorgdoelgroepen belangrijk.

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.