

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202114935

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het omzetten van de zelfstandige woonruimte Fahrenheitstraat 62A ten behoeve van kamergewijze verhuur aan drie bewoners

Adres: Fahrenheitstraat 62A

Datum Besluit (P) (GG): 19-10-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8090464.out.pdf

Documentid: 35975172

Bestandsgrootte: 0,06



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde woningomzettingsvergunning voor Fahrenheitstraat 62A

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 19 juli 2021 hebben wij uw verzoek om toestemming de zelfstandige woning Fahrenheitstraat 62A om te zetten in onzelfstandige woonruimte ontvangen. Dit verzoek is gebaseerd op artikel 21, onder c 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 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 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 besluiten wij de gevraagde vergunning om de zelfstandige woning Fahrenheitstraat 62A om te zetten in onzelfstandige woonruimte te weigeren.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager Toezicht, afdeling Vergunningen & Toezicht

J. Beugelsdijk

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202114935/8090464

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Gemeente Den Haag
Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202114935/8090464

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:

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.

U heeft op 9 november 2018 een omgevingsvergunning gekregen voor het verbouwen van de woning Fahrenheitstraat 62 tot 2 woningen. U heeft dit plan op 10 juli 2019 aangepast waardoor er kamergewijs verhuurd zou kunnen gaan worden. De uitvoering van de vergunning heeft enige tijd stil gelegen waardoor de woningen in juli 2021 konden worden opgeleverd. In de periode tussen de verlening en aanpassing van de vergunning en de oplevering van de woningen hebben er wijzigingen plaatsgevonden ten aanzien van de regels omtrent kamerbewoning.

In de Huisvestingsverordening 2015 was bepaald dat een omzettingsvergunning is vereist indien de woning onzelfstandig wordt gebruikt door meer dan 3 personen. In de Huisvestingsverordening Den Haag 2019, hierna verordening, is deze regel overgenomen. De verordening is echter gewijzigd per 1 juni 2021. De wijziging houdt onder meer in dat per 1 juni 2021 een omzettingsvergunning is vereist bij onzelfstandig gebruik door 3 of meer personen. Tevens is bepaald dat in wijken waar 5% of minder van de woningen voor kamerbewoning worden gebruikt een vergunning mogelijk verleend kan worden. U was en bent van plan om 3 personen in de woning te laten wonen. Dat was tot 1 juni 2021 niet vergunningplichtig en dat is sinds 1 juni 2021 wel vergunningplichtig. Uw woning ligt in een wijk waar meer dan 5% van de woningen reeds voor kamerbewoning wordt gebruikt waardoor geen omzettingsvergunning verleend kan worden.

Uw verzoek is op 18 juli 2021 ontvangen en zou in principe moeten worden geweigerd op grond van artikel 5:5 lid 1 b en c en artikel 5:6 lid 3.

Bij uw verzoek is een motivatie gevoegd waarom voor deze locatie toch een omzettingsvergunning zou moeten worden verleend. Wij vatten uw motivatie in het kort samen. De gemeente heeft u niet geïnformeerd over de wijziging van de verordening en u bent van mening dat deze wijziging onaangekondigd heeft plaatsgevonden zonder overgangsregeling.

Wij willen hier het volgende over opmerken.

Het is de plicht van een eigenaar van een woning zich te (laten) informeren over zaken die het gebruik van de woning aangaan. Het voornemen van een vergunningplicht vanaf drie personen is voor het eerst gemeld in het Coalitieakkoord 2019-2022 (19 december 2019). De aankondiging van een wijziging van de verordening met aanscherping van de regels voor kamerbewoning is gemeld in de Woonagenda 2020-2023 (oktober 2020), deze heeft de procedure van terinzagelegging en vaststelling doorlopen. De wijziging van de verordening met nieuwe regels voor kamerbewoning is vastgesteld in de 3^e verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 op 20 mei 2021. De 3^e wijzigingsverordening is op 10 december 2020, meer dan een half jaar voor de inwerkingtreding, vrijgegeven voor inspraak. Daarnaast heeft dit onderwerp regelmatig de media gehaald. Er kan naar onze mening geen sprake zijn van een onaangekondigde wijziging en gelet op de tijdige aankondiging is een overgangsregeling voor kamerbewoning gevestigd na 1 juni 2021 niet noodzakelijk geacht. Voor woningen waar reeds voor 1 juni 2021 drie personen kamergewijs woonde is een overgangsregeling getroffen dat deze situatie zonder vergunning, mits ongewijzigd, kan worden voortgezet. Deze overgangsregeling is niet op uw woning van toepassing.

U heeft telefonisch aangegeven dat u van mening bent dat de toezichthouder van de omgevingsvergunning u had moeten informeren. Deze toezichthouder waar u contact mee had over de uitvoering van de vergunning is een expert op het bouwkundig toezicht en houdt zich niet bezig met het huisvestingsbeleid van de gemeente. Dat deze u niet heeft geïnformeerd vinden wij niet verwijtbaar.

Gelet hierop zijn wij van mening dat toepassing van de hardheidsclausule in dit geval niet op zijn plaats is en weigeren wij de vergunning.