

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202119524

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het omzetten van de zelfstandige woning Perenstraat 53 naar kamergewijze verhuur aan 4 bewoners

Adres: Perenstraat 53-53

Datum Besluit (P) (GG): 26-11-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8131085.out.pdf

Documentid: 36066650

Bestandsgrootte: 0,05



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde woningomzettingsvergunning voor Perenstraat 53

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 11 oktober 2021 hebben wij uw verzoek de zelfstandige woning Perenstraat 53 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 Perenstraat 53 om te zetten in onzelfstandige woonruimte voor 4 bewoners te verlenen.

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

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202119524/8131085

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202119524/8131085

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 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.

Ingewonnen advies

Bij de behandeling van uw verzoek is advies ingewonnen bij de afdeling Wonen. Deze afdeling heeft inzicht in zowel de grootte als de samenstelling van de woonruimtevoorraad en kan daardoor ook de leefbaarheid van wijken in kaart brengen. Deze afdeling heeft op 25 november 2021 advies verstrekt. Dit advies luidt als volgt:

De omzettingsvergunning voor de Perenstraat 53 betreft een omzetting van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandig gebruik voor vier personen. Zelfstandige woonruimten mogen niet zonder omzettingsvergunning in onzelfstandige woonruimte voor drie of meer personen worden omgezet. Vanuit de afdeling Wonen geven wij advies op de omzettingsvergunningsaanvraag op basis van de vastgestelde beleidskaders in de Nota voorraadbeleid 2020 en de Huisvestingsverordening Den Haag 2019.

Een omzettingsvergunning wordt getoetst op basis van artikel 5:5 en artikel 5:6 uit de Huisvestingsverordening. Artikel 5:5 lid A en B stellen het belang van de door de aanvrager gestelde wijziging tegenover het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en of die laatste voldoende gediend kunnen worden door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning. In de Nota voorraadbeleid 2020 zijn de kaders vastgesteld wanneer het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad zwaarder weegt dan het toestaan van nieuwe kamerbewoning. Dit is het geval als een wijk een gemiddelde WOZ-waarde heeft in het goedkope en middeldure segment of als in minimaal 5% van de woningvoorraad reeds kamerbewoning plaatsvindt. In deze wijken wordt nieuwe kamerbewoning als onwenselijk gezien. De wijken die niet onder deze criteria vallen, waaronder de Vruchtenbuurt, beschouwen we als wijken waar onder voorwaarden nieuwe kamerbewoning mogelijk moet blijven om ook de behoefte aan kamerbewoning te faciliteren.

Artikel 5:5, lid C stelt dat een vergunning geweigerd kan worden wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. In de Nota voorraadbeleid 2020 is om die reden vastgelegd dat er geen omzettingsvergunningen uitgegeven worden in kwetsbare buurten met lage leefbaarheidsscores (zie ook artikel 5:6 onder 1). De Perenstraat 53 ligt in de Vruchtenbuurt. Buurten binnen deze wijk scoren zeer goed op de Leefbaarometer. De buurten binnen de Vruchtenbuurt zien we daarom niet als kwetsbaar en nieuwe kamerbewoning kan hier mogelijk blijven. Bovendien gelden er aanvullende eisen om het woon- en leefmilieu in de omgeving te waarborgen bij nieuwe kamerbewoning. Voor onzelfstandig gebruik vanaf 5 personen gelden extra regels voor geluidsisolatie en brandveiligheidseisen. Aangezien het hier gaat om een aanvraag voor het onzelfstandig gebruik van maximaal 4 personen, zijn die extra regels niet aan de orde. Wel hebben individuele huurders ieder recht op minimaal 18 vierkante meter gebruiksoppervlakte. In dit geval

zal dat minimum woonoppervlak hoger uitvallen aangezien de woning aan de Perenstraat 53 in totaal 90 vierkante meter betreft.

Alles overwegende zijn er geen weigeringsgronden om deze omzettingsvergunningsaanvraag af te wijzen. De Vruchtenbuurt wordt beschouwd als een wijk waar op basis van vooraf vastgestelde criteria, onder voorwaarden, nieuwe kamerbewoning gefaciliteerd kan worden. Om die reden adviseren wij positief op de omzettingsvergunningsaanvraag voor de Perenstraat 53.

Wij nemen dit advies van de afdeling Wonen over.

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

Na omzetting heeft de zelfstandige woonruimte, die onzelfstandig gebruikt wordt, een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m2 per bewoner, conform de normen van NEN2580.

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 18 m2 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.

Vraag een omgevingsvergunning aan

De wijze van bewoning (kamergewijze verhuur) van de woning Perenstraat 53 is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan Vruchten- en Heesterbuurt. Op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan is het gebruik van een woning ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf niet toegestaan. Voor het gebruik van de woning ten behoeve van kamergewijze verhuur is een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening vereist. Zonder deze omgevingsvergunning mag het pand niet voor kamergewijze verhuur gebruikt worden. De omgevingsvergunning vraagt u aan via de website www.omgevingsloket.nl. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de administratie van de afdeling Vergunningen en Toezicht via telefoonnummer 070-3534340.