

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202211892

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het onttrekken van de woonruimte Oostduinplein 9 ten behoeve van logies

Adres: Oostduinplein 9

Datum Besluit (P) (GG): 21-09-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8424871.out.pdf

Documentid: 36720008

Bestandsgrootte: 0,06



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde woningonttrekkingsvergunning Oostduinplein 9

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 16 juni 2022 hebben wij uw verzoek om de woning Oostduinplein 9 aan de bestemming tot bewoning te onttrekken ten behoeve van een bestemmingswijziging tot logies ontvangen. Dit verzoek is gebaseerd op artikel 21, onder a 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 woningonttrekkingsvergunning moet worden geweigerd.

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, onder a van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 besluiten wij de gevraagde woningonttrekkingsvergunning te weigeren.

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

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202211892/8424871

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202211892/8424871

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

Ingevolge artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is het verboden zonder vergunning een woonruimte, die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. De aanwijzing (categorie) zoals bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet 2014 staat in artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019. Deze aanwijzing heeft plaatsgevonden met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of de leefbaarheid.

Bij de beoordeling van een verzoek om woningonttrekking weegt het college het belang van de vergunningaanvrager af tegen het algemeen belang. Wanneer het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het belang van de leefbaarheid groter wordt geacht dan het belang bij de onttrekking aan de woonbestemming, wordt geen vergunning verleend.

Ingewonnen advies

Ten behoeve van de belangenafweging wordt advies ingewonnen bij de afdeling Wonen. Deze afdeling heeft inzicht in zowel de grootte als de samenstelling van de woonruimtevoorraad en daarmee in de positie die een woning op de betreffende locatie inneemt in de woningmarkt. Deze afdeling heeft op 21 september 2022 advies verstrekt. Dit advies luidt als volgt:

De aanvraag voor de woningonttrekking voor Oostduinplein 9 betreft het omzetten van de woonfunctie naar een logiesfunctie. In het bestemmingsplan heeft de locatie een enkel bestemming 'wonen'. Het bedrijfsmatig verstrekken van logies (korter dan vier maanden) in de vorm van short stay is niet toegestaan in een woonruimte zonder woningonttrekkingsvergunning. Een aanvraag voor zo'n vergunning wordt getoetst aan artikel 5:5 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 (hierna: huisvestingsverordening) en de Nota voorraadbeleid Den Haag 2021 (hierna: nota) waarin de beleidskaders voor woningonttrekking door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Met de huidige druk op de Haagse woningmarkt worden onttrekkingsvergunningen in de meeste gevallen niet verleend en afgewezen op basis van de weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 5:5 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019. Ondanks de grote druk op de woningmarkt en de onbetwistbare grote schaarste van woonruimten, erkent de gemeente Den Haag dat er ook een behoefte bestaat aan logies in de vorm van short stay, door bepaalde doelgroepen die kortdurend verblijf nodig hebben naast de reguliere vorm van wonen. Met maatregelen en voorwaarden zorgen de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 en de Nota voorraadbeleid Den Haag 2021 (hierna: nota) voor een noodzakelijke balans van de woonruimtevoorraad. Daarom wordt er bewust voor gekozen om in beperkte aantallen vergunningen te verlenen voor de onttrekking van woonruimte naar logies ten behoeve van short stay. In die gevallen wordt het belang van deze vorm van logies afgezet tegen de immense druk op de woningmarkt en de behoefte om de schaarse woningvoorraad te beschermen.

Om in aanmerking te komen voor een onttrekkingsvergunning moet de desbetreffende woonruimte opgeleverd of getransformeerd zijn vóór 2020 en na deze oplevering/transformatie nooit voor bewoning in gebruik zijn genomen en nooit beschikbaar zijn geweest als woonruimte. Bepaalde woonruimten kunnen in aanmerking komen voor een onttrekkingsvergunning, omdat er als gevolg van de fors toegenomen druk op de woningmarkt in de afgelopen tien jaar, door de gemeente Den Haag in die jaren verdere maatregelen zijn genomen. Zo heeft de gemeente actiever gehandhaafd op het verbod op woningonttrekking zonder vergunning, om de woningvoorraad te beschermen. Ook

zijn er in de afgelopen tien jaar fors meer nieuwbouwwoningen bijgebouwd. Vanwege al deze maatregelen is er in beperkte mate ruimte gekomen om, gelet op de stijgende logiesbehoefte, woonruimten te onttrekken voor logies. De gemeente kan zich daarbij een afgewogen balans permitteren tussen het beschermen van de woningvoorraad en het voorzien in de behoefte naar tijdelijke verblijf in de vorm van short stay, vanwege de noodzakelijke maatregelen in de huisvestingsverordening en de nota. Gelet op veranderde marktomstandigheden met ook een toenemende vraag naar short stay maakt de gemeente door middel van maatwerk de afweging bij onttrekkingsvergunningaanvragen die voldoen aan de specifiek gestelde voorwaarden in de huisvestingsverordening en de nota.

De bij de aanvraag meegezonden bewijsstukken in het kader van de onttrekkingsvergunningaanvragen voor Oostduinplein 9 zijn aanleiding voor de gemeente Den Haag geweest om te onderzoeken en af te wegen wat de mogelijkheden zijn voor de vergunningaanvraag. Voor deze specifieke vergunningaanvraag heeft de aanvrager informatie toegezonden over de verhuringen die hebben plaatsgevonden in het kader van het logies-gebruik van dit adres. De meegezonden bewijsstukken zijn beoordeeld en vergeleken met de contra-indicaties die de gemeente intern voorhanden heeft. Daarmee is geconstateerd dat dit adres een woongeschiedenis heeft van bijna tien maanden. De meegezonden bewijsstukken van de aanvrager hebben naar weging van de gemeente Den Haag onvoldoende het tegendeel bewezen. De aangeleverde verhuurgegevens corresponderen namelijk niet met de door de gemeente geconstateerde woongeschiedenis van bijna tien maanden. In algemene zin is de vraag hoe betrouwbaar de verhuurgegevens voor dit adres zijn, aangezien de verhuurgegevens ook niet corresponderen met de andere inschrijvingen die, weliswaar korter dan vier maanden, op dit adres hebben plaatsgevonden. Op basis van de bovenstaande analyse komt de gemeente tot de conclusie dat er geen sprake is van een object dat na oplevering/transformatie enkel en alleen in gebruik is genomen voor logiesdoeleinden. Oostduinplein 9 is beschikbaar geweest voor permanente bewoning en voor langere tijd gebruikt als woonruimte.

Alles overwegende, op basis van de op dit moment beschikbare informatie, constateert de afdeling Wonen dat de vergunningaanvraag niet voldoet aan de bovenstaande specifieke voorwaarden die zijn gesteld om een onttrekkingsvergunning te verlenen. In dit specifieke geval laat de afweging tussen de bescherming van de woningvoorraad vanwege de druk op de woningmarkt enerzijds en de vergunningaanvraag voor woningonttrekking anderzijds, de woningonttrekking niet toe. Op basis van artikel 5:5 uit de huisvestingsverordening dient de vergunningaanvraag voor woningonttrekking dan ook te worden geweigerd. Vanuit de afdeling Wonen adviseren wij daarom negatief op de vergunningaanvraag voor de woningonttrekking voor Oostduinplein 9.

Wij nemen dit advies van de afdeling Wonen over.

Bij de behandeling van het verzoek om toestemming de woning Oostduinplein 9 aan de bestemming tot woning te onttrekken ten behoeve van logies komen wij tot de volgende afweging:

Het belang van vergunningaanvrager bij het gebruik van de woning als logiesfunctie wordt afgewogen tegen de algemene belangen van een woningvoorraad van voldoende grootte en juiste samenstelling en van de leefbaarheid in het betreffende gebied. Gelet op het advies van de afdeling Wonen zijn wij van mening dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang bij onttrekking aan de woonbestemming.