

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202211911

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het onttrekken van de woonruimte Oostduinplein 18B ten behoeve van logies

Adres: Oostduinplein 18B

Datum Besluit (P) (GG): 22-09-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8425553.out.pdf

Documentid: 36721231

Bestandsgrootte: 0,06



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde woningonttrekkingsvergunning Oostduinplein 18B

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 16 juni 2022 hebben wij uw verzoek om de woning(en) Oostduinplein 18B aan de bestemming tot bewoning te onttrekken ontvangen. Dit verzoek is gebaseerd op 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 het ingewonnen advies de woningonttrekkingsvergunning kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin het advies 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 Huisvestingwet 2014 en artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 besluiten wij de gevraagde woningonttrekkingsvergunning te verlenen.

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

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202211911/8425553

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202211911/8425553

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

Voor het onttrekken van woonruimte is ingevolge artikel 21 Huisvestingswet 2014 een onttrekkingsvergunning vereist. Deze vergunning kan slechts worden verleend als aan een aantal voorwaarden is voldaan. De toetsing aan de Huisvestingswet 2014 en Huisvestingsverordening Den Haag 2019 vereist een afweging rond de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De vergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang.

Ingewonnen advies

Wij hebben met betrekking tot deze voorgenomen woningonttrekking advies ingewonnen van de afdeling Wonen van DSO. Deze afdeling heeft op 21 september 2022 advies verstrekt. Dit advies luidt als volgt:

De aanvraag voor de woningonttrekking voor Oostduinplein 18b 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 en de 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 onttrekkingsvergunningaanvraag voor Oostduinplein 18b 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 van 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 geen wezenlijke woongeschiedenis heeft. De meegezonden stukken tonen naar weging van de gemeente voldoende aan dat er voor Oostduinplein 18b sprake is van een object dat na oplevering/transformatie in gebruik is genomen voor logiesdoeleinden én nooit beschikbaar is geweest voor bewoning. Dat betekent dat dit adres nooit beschikbaar is geweest als woonruimte voor permanente bewoning. Door alle genomen maatregelen om de woningvoorraad van Den Haag in balans te brengen en streng te handhaven op woningonttrekking heeft de gemeente juist, in beperkte mate ruimte om in individuele gevallen in het voordeel van de aanvrager de vergunning niet te weigeren ten behoeve van schaarste. Daarbij kijkt de gemeente ook of andere weigeringsgronden geen aanleiding bieden tot het weigeren van een vergunning voor woningonttrekking ten behoeve van logies. In dit kader heeft de gemeente voor het bovenstaande adres geconstateerd dat er in de afgelopen jaren geen gebruik van de woonruimte heeft plaatsgevonden dat een onaanvaardbare inbreuk van het woon- en leefmilieu in de directe omgeving heeft opgeleverd. Er is ook geen sprake van lopende overtredingen. Daarmee kan voor de gemeente voldoende beargumenteerd worden dat een verlening van een onttrekkingsvergunning op basis van de huidige informatie niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk van het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

Alles overwegende, op basis van de op dit moment beschikbare informatie, constateert de afdeling Wonen dat er voldaan wordt aan de bovenstaande voorwaarden die zijn gesteld om een onttrekkingsvergunning te verlenen voor Oostduinplein 18b. Het object is opgeleverd of getransformeerd vóór 2020 en na deze oplevering of transformatie nooit voor bewoning in gebruik genomen en nooit beschikbaar geweest als woonruimte. In dit specifieke geval levert de afweging tussen de bescherming van de woningvoorraad vanwege de druk op de woningmarkt enerzijds en de vergunningaanvraag voor woningonttrekking anderzijds, geen weigering van de onttrekkingsvergunning op. Er is op basis van artikel 5:5 uit de huisvestingsverordening dan ook geen weigeringsgrond voor deze vergunningaanvraag voor woningonttrekking. Vanuit de afdeling Wonen adviseren wij daarom positief op de vergunningaanvraag voor de woningonttrekking voor Oostduinplein 18b, mits aan de voorschriften en voorwaarden wordt voldaan, waaraan een adres met een logiesfunctie dient te voldoen.

Wij nemen het advies van de Afdeling Wonen over.