

Documentenlijst Anoniem weigering vergunning opkoopbescherming (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202216711

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: vergunning verhuur opkoopbescherming Carel Reinierszkade 265

Adres: Carel Reinierszkade 265-265

Datum Anoniem weigering vergunning opkoopbescherming (GG): 26-10-2022

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem weigering vergunning opkoopbescherming

Bestandsnaam: A8458161.out.pdf

Documentid: 36793848

Bestandsgrootte: 0,07



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde vergunning verhuur opkoopbescherming voor Carel Reinierszkade 265

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 31 augustus 2022 hebben wij uw verzoek om vergunning verhuur opkoopbescherming voor de woning Carel Reinierszkade 265 ontvangen. Een vergunning hiervoor is vereist op basis van artikel 41 lid 3 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:27 lid 1 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling van uw aanvraag de vergunning niet 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 41 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:27 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 besluiten wij de gevraagde vergunning verhuur opkoopbescherming voor de woning Carel Reinierszkade 265 te weigeren.

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

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202216711/8458161

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Zie documentenlijst

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202216711/8458161

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage:

In artikel 41 lid 3 van de Huisvestingswet 2014 staat dat het verboden is zonder vergunning een woonruimte in gebruik te geven binnen een periode van 4 jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar. De vergunning noemen we een vergunning verhuur opkoopbescherming.

Alleen wanneer er sprake is van situaties zoals genoemd in artikel 41 lid 3 kan een vergunning worden verkregen. Dit artikel bepaald in lid 3a dat de woonruimte in gebruik kan worden gegeven aan een bloed- of aanverwant in de 1e of 2e graad van de eigenaar. In lid 3b kan de woonruimte in gebruik gegeven worden van ten hoogste 12 maanden. Dit geldt alleen indien u na de inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte, zelf 12 maanden hier uw hoofdverblijf heeft gehad. Lid 3c bepaald dat een woonruimte die (kadastraal) onlosmakelijk is verbonden aan een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte in gebruik gegeven mag worden.

Wij hebben advies gevraagd aan de afdeling Wonen. Zij hebben op 25 oktober 2022 advies uitgebracht. Dit advies luidt als volgt:

Voor Carel Reinierszskade 265 is een aanvraag gedaan voor een ontheffing op het verbod verhuur opkoopbescherming. Bij deze aanvraag wordt een beroep gedaan op het maken van een uitzondering op het geldend beleid ten aanzien van de opkoopbescherming. De redenen die de aanvrager aandraagt om een ontheffing op het verbod aan te vragen zijn als volgt:

- *De letter van de nieuwe regel botst in ons geval met de intentie: de waarde van de woning is bijna een ton hoger dan de huizen waarvoor de regel bedoeld is.*
- *Wij zijn geen gewiekste investeerders die woningen kopen om ze te verhuren: wij zijn heel gewone mensen die over enkele jaren zelf in dit ene huis komen wonen.*
- *Niemand zal toch willen dat de woning 4 jaar leeg staat terwijl zoveel mensen woonruimte zoeken. Een gezin met kind kan er jarenlang plezierig wonen.*

De woning heeft een WOZ-waarde onder de €355.000 en valt daarmee op basis van artikel 5:27 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 onder de opkoopbescherming. Zonder vergunning of ontheffing mag de woning vier jaar na de datum van de akte van levering niet verhuurd worden. In de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 is in artikel 5:31 de mogelijkheid opgenomen om een ontheffing te verlenen. In de 'Beleidsregel ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming Den Haag 2022' zijn gronden opgenomen op basis waarvan een ontheffing kan worden verleend. De specifieke situatie van de aanvrager valt niet onder één van de vooraf bepaalde ontheffingsmogelijkheden. Dat betekent dat voor deze specifieke situatie slechts met toepassing van de hardheidsclausule een ontheffing kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen een artikel of artikelen van deze Huisvestingsverordening Den Haag 2019 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing ervan gelet op het belang van de bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste leidt tot onbillijkheid van overwegende aard (artikel 7:3). De vraag die voorligt is of daar in deze aanvraag voor een ontheffing sprake van is. Hieronder wordt daarom ingegaan op de aangedragen redenen van de aanvrager.

De waarde van de woning is bijna een ton hoger dan de huizen waarvoor de regel bedoeld is. In de toelichting bij artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 van het door de Tweede Kamer aangenomen amendement over de opkoopbescherming staat expliciet vermeld dat de WOZ-waarde de maatstaf is om te bepalen of de opkoopbescherming wel of niet van toepassing is bij een woning:

“De WOZ-waarde wordt gebruikt om op een objectieve manier te kunnen bepalen welke woningen wel en niet onder de opkoopbescherming vallen.”

Gelet op wat de wetgever hier voor ogen had en vanwege het feit dat de WOZ-waarde een objectieve maatstaf is, maakt de gemeente bij de opkoopbescherming gebruik van de WOZ-waarde. Er is voor deze specifieke situatie geen aanleiding om hiervan af te wijken en gebruik te maken van de verkoopprijs. Bovendien is er een uitgebreide informatiecampagne geweest om inwoners en ondernemers te informeren over de opkoopbescherming, zowel vóór de invoering op 1 maart 2022 als na de invoering van de opkoopbescherming in Den Haag. De aanvrager had daarom vóór de aankoop van de woning op de hoogte kunnen zijn van feit dat de WOZ-waarde bepalend is of een woning onder de opkoopbescherming valt of niet.

*Geen gewiekste investeerders die woningen kopen om ze te verhuren
Het hoofddoel van de opkoopbescherming is om betaalbare koopwoningen te beschermen en te voorkomen dat deze worden aangekocht om te verhuren. Het is een feit dat deze maatregel vooral gevolgen heeft professionele investeerders, omdat zij doelbewust woningen aankopen om te verhuren, maar het betekent niet dat deze maatregel uitsluitend voor investeerders geldt. De maatregel geldt ook voor particulieren die een woning kopen en deze woning vervolgens willen verhuren. Ook in de door de aanvrager beschreven situatie is sprake van de aankoop van een woning die vervolgens de eerstkomende jaren verhuurd gaat worden. En ook dan verdwijnt er een schaarse betaalbare woning uit de koopvoorraad. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om dat absoluut tegen te gaan. Er zijn vooraf uitzonderingen (sommige wettelijk verplicht) geformuleerd en deze situatie valt daar niet onder. Gelet op het grote belang om de schaarse betaalbare koopwoningen te beschermen is er geen aanleiding om in deze specifieke situatie een andere afweging te maken.*

*Niemand zal toch willen dat de woning 4 jaar leeg staat terwijl zoveel mensen woonruimte zoeken.
Een gezin met kind kan er jarenlang plezierig wonen
Dat een woning leeg komt te staan omdat deze als gevolg van de opkoopbescherming niet verhuurd mag worden is voor de gemeente geen reden om in dit specifieke geval een ontheffing te verlenen. Het zou leiden tot een ongewenste prikkel voor nieuwe woningeigenaren om woningen leeg te laten staan als deze vervolgens, als gevolg van die leegstand, alsnog verhuurd mogen worden. Gelet op de precedentwerking, andere woningeigenaren in dezelfde positie (leegstand) zouden dan op dezelfde wijze gebruik kunnen maken van de hardheidsclausule, is dat niet wenselijk.
Alles overwegend komt de afdeling Wonen tot de conclusie dat voor deze aanvraag voor een ontheffing vergunning verhuur opkoopbescherming er, gelet op het belang van behoud en bescherming van betaalbare koopwoningen, geen aanleiding is om af te wijken van het beleid ten aanzien van de opkoopbescherming. Er is daarom geen aanleiding om een andere afweging te maken voor deze specifieke casus op basis van de door de aanvrager aangedragen redenen. Gelet op het voorgaande is het advies vanuit Wonen om een ontheffing te verlenen dan ook negatief.*