



Den Haag

Retouradres Postbus 12610, 2500 DK Den Haag



Datum

28 februari 2025

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschriften, tegen besluit d.d. 4 september 2019
inzake woningomzetting Sirtemastraat 233 (verlening)

Uw brief van

15 oktober 2019

Uw kenmerk

201917179/7341667#

Ons kenmerk

JBN.2025.00234.005

Contactpersoon

-

Dienst

DBV/Juridische Zaken

Afdeling

Bezwaar

Doorkiesnummer

[Redacted]

E-mailadres

acb@denhaag.nl

Aantal bijlagen

-

Geachte [Redacted]

Bij beslissing op bezwaar van 14 augustus 2023 met kenmerk B.2.22.1600.001-005 heeft het college van burgemeester en wethouders van Den Haag (hierna: het college) de gevraagde vergunning voor woningomzetting voor 6 bewoners op het adres Sirtemastraat 233, in de wijk Centrum geweigerd, op grond van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 (hierna: Huisvestingsverordening 2023).

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft bij uitspraak van 11 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:5123 in dit dossier kort gezegd geoordeeld dat er in Den Haag sprake is van schaarste aan alle woonruimte en onevenredige en onevenwichtige effecten daarvan. Het college hanteert daarom terecht een vergunningplicht. De Afdeling oordeelt echter dat het college op grond van artikel 8:1 Huisvestingsverordening 2023, het recht moet toepassen zoals dat gold ten tijde van het primaire besluit. Dat is de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 (hierna: Huisvestingsverordening 2019), versie 1 en niet de Huisvestingsverordening 2023. Het college moet daarom een nieuw besluit op de bezwaren nemen. Dit besluit treft u hierbij aan.

Het college besluit de gevraagde omzettingsvergunning na afweging van alle betrokken belangen te verlenen. Dit wordt hierna toegelicht.

Procesverloop

Bij besluit van 4 september 2019 heeft het college een vergunning verleend voor woningomzetting voor 6 bewoners voor het adres Sirtemastraat 223, op grond van de toen geldende Huisvestingsverordening 2019. Hiertegen is bezwaar gemaakt door diverse omwonenden. Conform het advies van de Adviescommissie bezwaarschriftencommissie, is bij beslissing op bezwaar van 26 januari 2021 met kenmerk B.2.19.3940.001 t/m 005 de vergunning alsnog geweigerd. Hiertegen is beroep ingesteld en bij uitspraak van 13 december 2022,

ECLI:NL:RBDHA:2022:13513 heeft de rechtbank Den Haag bepaald dat het college een nieuw besluit moet nemen met inachtneming van die uitspraak.

Het college heeft hoger beroep ingesteld tegen deze rechtbankuitspraak en hangende het hoger beroep het nieuwe besluit d.d. 14 augustus 2023 genomen, wat onder andere heeft geresulteerd in eerdergenoemde uitspraak van de Afdeling van 11 december 2024.¹

Juridisch kader

Vergunningplicht en schaarste

Volgens de Afdeling is door het college toereikend onderbouwd dat sprake is van schaarste in alle segmenten van woningen in de gemeente Den Haag en dat deze schaarste tot onevenredige en onevenwichtige effecten leidt. In die gevallen mag de gemeenteraad op grond van artikel 2 Huisvestingswet 2014 ingrijpen met een vergunningplicht. De Afdeling acht dit noodzakelijk en geschikt om de effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. Het is daarbij voldoende aannemelijk dat het voor het behoud van de woningvoorraad en de doorstroming binnen de markt, ook wenselijk is om het gehele grondgebied van de gemeente aan te wijzen. De vergunningplicht is door de gemeenteraad dan ook rechtmatig opgenomen in artikel 5:2 Huisvestingsverordening 2019 en in de Huisvestingsverordening 2023, volgens de Afdeling.² De rechtbank heeft dat ten onrechte niet onderkend.

Het vergunningstelsel dient om te beoordelen of en onder welke omstandigheden wijzigingen in de woonruimtevoorraad zijn toegestaan (omzetting, onttrekking of splitsing) en biedt daarmee een instrument om de samenstelling van de woningvoorraad (en tevens de leefbaarheid) te beschermen.

Toepasselijk recht

In artikel 8:1 Huisvestingsverordening 2023 is opgenomen dat de Huisvestingsverordening 2019 van toepassing blijft op bezwaar- en beroepsprocedures betreffende bezwaar- en beroepsprocedures die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, als dit voor bezwaarmaker gunstiger is. De Afdeling is van oordeel dat deze bepaling zo moet worden begrepen dat het college moet bezien of, voor degene die een beroep op de bepaling doet, de Huisvestingsverordening 2019 in de versie zoals deze gold ten tijde van het primaire besluit, gunstiger is dan de Huisvestingsverordening 2023.

Ten tijde van het besluit van 4 september 2019, gold de eerste versie van de Huisvestingsverordening 2019. De Afdeling meent dat de weigeringsgronden van artikel 5:5 en 5:6 Huisvestingsverordening 2019, eerste tot en met derde versie, gunstiger zijn voor vergunningaanvrager. Er zijn nadien namelijk gebonden weigeringsgronden geïntroduceerd die volgens de Afdeling een omvangrijk toepassingsbereik kennen. Het college had op grond van het overgangsrecht van artikel 8:1 Huisvestingsverordening 2023 bij het besluit van 14 augustus 2023 daarom het recht moeten toepassen zoals dit gold ten tijde van het besluit van 4 september 2019.

In onderhavig besluit toetst het college derhalve conform de opdracht van de Afdeling, aan de Huisvestingsverordening 2019, versie 1.

¹ Zie ook ABRvS 28 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3424, waarin de Afdeling voor verschillende, vergelijkbare procedures het algemeen beoordelingskader schetst.

² In vergelijkbare zin ABRvS 28 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3424, ro. 15.3.

Weigeringsgronden onttrekking, omzetting of woningvorming

Bij de beoordeling van een verzoek om woningomzetting wegen wij het belang van de vergunningaanvrager af tegen het algemeen belang. Wanneer het algemene belang groter wordt geacht dan het met omzetting gediende belang, wordt de vergunning geweigerd. Een vergunning als bedoeld in artikel 5:2, onder b, Huisvestingsverordening 2019, versie 1 kan worden geweigerd indien sprake is van één of meerdere weigeringsgronden uit artikel 5:5 en/of artikel 5:6 Huisvestingsverordening 2019, versie 1.

Artikel 5:1 Huisvestingsverordening 2019, versie 1 bepaalt voor zover hier relevant:

"1. Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten behorend tot een gebouw gelegen in alle wijken van Den Haag."

In artikel 5:2 Huisvestingsverordening 2019, versie 1 is voor zover hier relevant voorgeschreven:

*"De in artikel 5:1 genoemde woonruimten mogen niet zonder vergunning:
(...)*

b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte voor vier of meer personen worden omgezet"

Artikel 5:5 Huisvestingsverordening 2019, versie 1 bepaalt voor zover hier relevant:

"1. Een vergunning als bedoeld in artikel 5:1 kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de door aanvrager voorgestelde wijziging;

b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet of niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

c. 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;

d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning."

Artikel 5:6 Huisvestingsverordening 2019, versie 1 bepaalt:

"1. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, kan worden geweigerd indien de aanvraag toeziet op een woonruimte die is gelegen in één van de kwetsbare gebieden (Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (excl. Laakhavens West en Spoorwijk).

2. Het college kan een aanvraag om een omzettingsvergunning weigeren als het college van mening is dat zich één van bovenstaande weigeringsgronden voordoet en dat het belang van de weigeringsgrond zwaarder weegt dan het belang dat aanvrager heeft bij verlening.

3. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, wordt vanwege negatieve gevolgen door woningvorming op de leefbaarheid geweigerd wanneer de aanvraag toeziet op woonruimten gelegen in de wijk Rivierenbuurt, zoals weergegeven in bijlage III.

4. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, wordt vanwege negatieve gevolgen door woningvorming op de leefbaarheid geweigerd wanneer de aanvraag toeziet op woonruimten gelegen in de wijk Duindorp, zoals weergegeven in bijlage III.

5. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, wordt geweigerd indien de uit woningvorming beoogde woonruimten:

a. niet beschikken over een woonoppervlakte van minimaal 40 m²; en

b. niet beschikken over tenminste één volledige bouwlaag, dan wel over meerdere volledige bouwlagen."

In artikel 7:3 Huisvestingsverordening 2019, versie 1 is voorgeschreven:

"Burgemeester en wethouders kunnen een artikel of artikelen van deze verordening 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."

Beoordeling

Er is sprake van een vergunningplicht in de zin van artikel 5:2, onder b, Huisvestingsverordening 2019, versie 1. Om te bepalen of sprake is van één of meerdere weigeringsgronden wordt getoetst aan de Huisvestingsverordening 2019, versie 1. Op grond van artikel 5:5 lid 1

Huisvestingsverordening 2019, versie 1 kan een vergunning onder andere geweigerd worden als het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de door aanvrager voorgestelde wijziging. Er heeft een beperkte leefbaarheidstoets plaatsgevonden. Daarnaast wordt onderzocht of het pand en/of de aanvrager bekend is bij de gemeente vanwege overlast.

Op basis van het recht en beleid ten tijde van het primaire besluit – waar het college dus van moet uitgaan van de Afdeling – heeft het college een discretionaire bevoegdheid om vergunningen te verlenen of te weigeren. Vergunningen kunnen worden geweigerd als naar het oordeel van het college "het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de door aanvrager voorgestelde wijziging". Dit is op grond van de regelgeving voor nieuwe aanvragen anno nu overigens nog steeds het geval. Ten tijde van het primaire besluit was sprake van schaarste aan woonruimte in Den Haag. Alle vormen van kamergewijze verhuur (ook wel kamerbewoning genoemd) waren ten tijde van het primaire besluit echter toegestaan, behoudens in kwetsbare gebieden. In die gebieden stond de leefbaarheid onder druk en om die reden werden daar geen vergunningen verleend. De vergunning waar het hier om draait ligt echter buiten die kwetsbare gebieden en kon naar het toenmalige beleid verleend worden. Dat is aanvankelijk ook gebeurd: het primaire besluit betrof een verlening.

Dit laat onverlet dat het college in het kader van de door hem te maken volledige heroverweging, (ook) feiten en omstandigheden moet betrekken die ten tijde van deze beslissing op bezwaar relevant zijn. Daarom merkt het college op dat er vandaag de dag (nog steeds) sprake is van schaarste aan woonruimte en dat toepassing van de discretionaire bevoegdheid als bedoeld in de huidige verordening (die dus hetzelfde is als in Huisvestingsverordening 2019, versie 1), bij nieuwe aanvragen in de meeste gevallen zou leiden tot een weigering.

Onderhavig vergunningaanvraag is evenwel een bijzondere situatie. Er is ook geen sprake van een nieuwe aanvraag maar van een aanvankelijke verlening, die in heroverweging tot tweemaal toe op onjuiste gronden is geweigerd. Daarbij betreft het college dat sinds het primaire besluit meer dan vijf jaar is verstreken en al die tijd onduidelijkheid bestond over de situatie voor vergunningaanvrager.

Daarnaast geldt dat weliswaar nog steeds sprake is van schaarste maar dat na het primaire besluit zeer restrictief en effectief voorraadbeleid is gevoerd. Zo zijn in 2023 bijvoorbeeld nog maar 19 omzettingsvergunningen voor onzelfstandige kamerbewoning aangevraagd in heel Den Haag, zijn er 5 daadwerkelijk verleend en zijn er ook 12 ingetrokken omdat daar geen gebruik meer van werd gemaakt. In 2019 waren dit nog 225 aanvragen, 194 verleningen en 29 intrekkingen. Daarmee kan de woonruimtevoorraad de wijziging die deze vergunningverlening daarin aanbrengt dragen of wordt deze in elk geval niet substantieel negatief beïnvloed, ook niet met inachtneming van wijzigingen die optreden als gevolg van besluitvorming in vergelijkbare dossiers (maximaal 10 gevallen), afgezet tegen een woonruimtevoorraad van ongeveer 270.000 woningen.

Al met al laat het college tegen voorgaande achtergrond, het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet zwaarder wegen dan de belangen van aanvrager. Ten aanzien van de leefbaarheid als bedoeld in artikel 5:5 lid 1 onder c, Huisvestingsverordening 2019 versie 1, geldt dat is onderzocht of er overlast is geconstateerd naar aanleiding van meldingen bij het Meld- en Steunpunt Woonoverlast. In de afgelopen 5 jaar zijn in totaal 11 overlastmeldingen gedaan, waarvan slechts één melding in de laatste drie jaar. Er is vervolgens geen overlast geconstateerd. Ook van overige weigeringsgronden is niet gebleken. De vergunning hoeft derhalve niet geweigerd te worden op grond van de Huisvestingsverordening 2019, versie 1.

Het college laat het primaire besluit onder aanvulling van de motivering in heroverweging in stand.

Het college heeft in het kader van voorliggend besluit de bezwaren betrokken van omwonenden die eerder in de procedure zijn ingediend. Deze worden in het navolgende samengevat besproken en voorzien van een reactie.

Bespreking bezwaren

Er zijn naar aanleiding van het primaire besluit bezwaarschriften ingediend door de volgende omwonenden:

[REDACTED]
[REDACTED]
VvE Sirtemastraat 209/467
[REDACTED]
[REDACTED]

Ten tijde van deze heroverweging is gebleken dat [REDACTED] en [REDACTED] niet langer woonachtig zijn op/nabij de Sirtemastraat te Den Haag en buiten de gemeente zijn gaan wonen. Daarmee zijn deze personen niet langer aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel

1:2 lid 1 Awb. Deze bezwaren zijn derhalve niet-ontvankelijk. Voor de overige personen is gebleken dat zij op dezelfde plek woonachtig zijn als ten tijde van het door hen gemaakte bezwaar, zodat het college geen aanleiding ziet voor de conclusie dat zij eventueel geen belanghebbenden en derhalve niet-ontvankelijk in hun bezwaren zouden zijn.

1. Waardedaling

Bezwaarmakers vrezen voor verloedering en overlast met waardedaling van hun woningen als gevolg.

Reactie

Het is onjuist dat kamergewijze verhuur per definitie overlast met zich brengt of leidt tot aantasting van de leefbaarheid in de omgeving van de woning. Het college ziet geen aanleiding om daar in deze situatie anders over te oordelen. Daarbij wijst het college erop dat er geen overlast is geconstateerd en voor zover dat anders zou zijn, dat men in dichtbevolkt, stedelijk gebied enige overlast te dulden heeft. Mocht er overlast worden ervaren, dan kan daarvan melding worden gedaan bij het Meld- en Steunpunt overlast. In zeer extreme situaties waar de overlast structureel is, kan worden overgegaan tot intrekking van de vergunning.

Ten aanzien van gestelde waardedalingen geldt dat het college deze vrees niet deelt, gelet op de almaar stijgende WOZ-waarden van woningen, waaronder die van bezwaarmakers. Als bezwaarmakers menen dat zij schade leiden door onderhavig besluit, staat het hen evenwel vrij om in een andere procedure te verzoeken om schadevergoeding.

2. Aktes en reglementen VvE

Bezwaarmakers menen dat het gebruik van de woning als kamerverhuurbedrijf in strijd is met de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement. De VvE verleent geen toestemming voor kamerverhuur zodat geen gebruik kan worden gemaakt van de vergunning. Bezwaarmakers menen eveneens dat vergunningaanvrager geen belang heeft bij de aanvraag en dat de aanvraag derhalve afgewezen moest worden.

Reactie

Het college begrijpt deze bezwaargrond zo dat volgens bezwaarmakers allereerst sprake is van een zogeheten (evidente) privaatrechtelijke belemmering, die aan uitvoering van de omzettingsvergunning in de weg zou staan en op grond waarvan de omzettingsvergunning geweigerd moet worden. Hierover merkt het college op dat privaatrechtelijke omstandigheden als de splitsingsakte, buiten het beoordelingskader van de huisvestingsverordening vallen.³ Daarnaast geldt dat voor zover dit anders zou zijn, een privaatrechtelijke belemmering pas in de weg kan staan aan vergunningverlening als deze evident is. Van dergelijke evidentie is volgens het college geen sprake. Weliswaar is te kennen gegeven dat de vereiste toestemming (volgens de VvE) ontbreekt en dat de VvE de vereiste toestemming niet zal verlenen, maar uit vaste jurisprudentie blijkt dat dit enkele gegeven onvoldoende is om te spreken van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Binnen de civiele rechtsgang kan de weigering immers door de civiele rechter worden beoordeeld.

Wat betreft het antwoord op de vraag of vergunningaanvrager wel kan worden aangemerkt als belanghebbende bij de aanvraag vanwege privaatrechtelijke afspraken, geldt het volgende. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling blijkt dat aanvragers van omgevingsvergunningen,

³ Zie Rb. Rotterdam 28 januari 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:1057 ro. 4.1.

verondersteld worden belanghebbende te zijn. Als aannemelijk is gemaakt dat de voorgenomen activiteit niet kan worden verwezenlijkt omdat de rechthebbende hiervoor geen toestemming wil geven en er geen mogelijkheid bestaat om de activiteit te verwezenlijken tegen de wens van de rechthebbende in, dan is de verzoeker geen belanghebbende.⁴ Afgezien van het antwoord op de vraag of deze lijn in de jurisprudentie eveneens van toepassing is op omzettingsvergunningen, geldt dat de enkele omstandigheid dat de VvE geen toestemming wil verlenen, onverlet laat dat in een civiele procedure vervangende toestemming kan worden verkregen. Er is dan geen aanleiding om aan te nemen dat de pandeigenaar die verzoekt om de vergunning, geen belanghebbende is en dat dus geen sprake is van een aanvraag. Zie in dit verband Rb. Amsterdam 19 juni 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:4572 ro. 4.3, waarin de VvE ook geen toestemming had gegeven en vergunningaanvrager desondanks als belanghebbende werd aangemerkt door de rechtbank.⁵

Deze bezwaren leiden derhalve niet tot herroeping van de gevraagde vergunning.

3. Overlast

Volgens bezwaarmakers wordt het appartement onevenredig intensief gebruikt. Bij autobezit van de nieuwe bewoners zal de parkeerruimte van de VvE daar niet toereikend voor zijn omdat deze is berekend op 1 huishouden per appartement in plaats van 6 individuele huishoudens.

Meerverbruik van koud en warm water zal leiden tot hogere kosten per huishouden omdat de verdeelsleutel is gebaseerd op oppervlakte. Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast (op het balkon dat als gemeenschappelijke ruimte zal worden gebruikt) en aantasting van de leefbaarheid in het complex door meer bezoekers en verhuisbewegingen (in verband met hogere doorlooptijd), alsmede lagere binding. Tevens wordt gewezen op extra belasting van de afval-afvoer via stortkoker en containerruimte, problemen met de opstalverzekering en mogelijk een hogere premie voor de VvE, alsmede brandgevaar.

Reactie

Zie de reactie onder 1. In aanvulling daarop geldt dat eventuele parkeeroverlast van auto's door kamerverhuur in beginsel buiten de reikwijdte van de huisvestingsverordening valt. Met het in Den Haag toegepaste systeem van parkeervergunningen valt echter niet te verwachten dat kamerverhuur tot extra parkeerdruk zal leiden ten opzichte van een woonsituatie zonder kamerverhuur. Per adres kunnen maximaal drie bewonersparkeervergunningen worden verstrekt. Daarmee wordt de druk op de openbare omgeving beperkt. Daarnaast geldt dat ook binnen hetzelfde huishouden meerdere parkeervergunningen kunnen worden aangevraagd. In zoverre bestaat er dus geen verschil tussen een gezin met meerdere personen die van een woning gebruik maken en individuele kamerhuurders. Voorts is aannemelijk dat bewoners van een onzelfstandige woning minder vaak een auto hebben dan mensen met een gezin (swoning). Het is ook daarom niet te verwachten dat kamerbewoning zal leiden tot zodanige parkeeroverlast dat dit een onaanvaardbare inbreuk zal zijn op het woon- en leefmilieu, artikel 5:5, lid 1, onder c van de Huisvestingsverordening 2019, versie 2. Het college benadrukt hier dat privaatrechtelijke aspecten als verbruikskosten voor water en elektra buiten het toetsingskader van de huisvestingsverordening vallen.

Ten aanzien van brandveiligheid geldt dat hiervoor strenge regels gelden. Voordat het gebouw in gebruik mag worden genomen, moet de vergunninghouder een gebruiksmelding doen bij de

⁴ ABRvS 29 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1232, ro. 3.1.

⁵ Zie in vergelijkbare zin Rb. Amsterdam, ECLI:NL:RBAMS:2023:8552, ro. 6; Rb. Amsterdam 19 juni 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:4572, ro. 4.3; Rb. Amsterdam 27 november 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:7554, ro. 14.

gemeente, waarbij onder andere gegevens over de brandveiligheidsvoorzieningen moeten worden overlegd (blusmiddelen, vluchtroutes etc.). De gemeente beoordeelt deze gebruiksmelding. Het doen van een gebruiksmelding is ook één van de voorwaarden bij deze vergunning, en als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan kan de vergunning worden ingetrokken. Door de Haagse Pandbrigade wordt vervolgens periodiek gecontroleerd op brandveiligheid.

4. Behoeftte aan kamergewijze verhuur

Volgens bezwaarmakers is het niet de bedoeling dat beleggers op deze manier de Huisvestingswet- en verordening omzeilen en huurders met hoge prijzen 'uitbuiten'. De woning is geschikt voor een groot gezin en wordt gezinnen nu ontnomen. Bezwaarmakers menen dat in het algemeen geen rekening is gehouden met de belangen van derden (starters en gezinnen met middeninkomens) en meer in het bijzonder met de eigenaren van hetzelfde complex/de VvE, in strijd met artikel 3:2 Awb. Zij wijzen erop dat niet is gevraagd om bewijs waaruit blijkt dat de VvE instemt met de omzetting terwijl de belangen van de VvE zijn onderkend en dit ook blijkt uit het primaire besluit, waarin staat dat mogelijk toestemming van de VvE nodig is voor de omzetting naar onzelfstandige woonruimte.

Reactie

Juist om ten behoeve van het algemeen belang de negatieve, onevenwichtige en onevenredige effecten van schaarste tegen te kunnen gaan, heeft de gemeente Den Haag een huisvestingsverordening in het leven geroepen. Daarmee kan in het concrete geval een beoordeling worden gemaakt van de gevolgen van wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Het is juist dat de woning door omzetting van het gebruik van zelfstandig naar onzelfstandig, niet gebruikt kan worden door een (groter) gezin. Het college wijst er evenwel op dat de vergunningverlening de woonruimtevoorraad niet substantieel beïnvloedt en dat de omzettingsvergunning ook in een behoefte voorziet. Het college weegt het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet zwaarder dan het belang van de door aanvrager voorgestelde wijziging. Ten aanzien van eventuele instemming van de VvE en de gevolgen voor bewoners van hetzelfde pand, verwijst het college naar de reactie onder 1, 2 en 3.

5. Wonen-advies d.d. 26 augustus 2019

Bezwaarmakers vinden het advies ondeugdelijk gemotiveerd, nu daarin onder andere niet is vermeld aan welke criteria wordt getoetst. Over de omstandigheid dat er tot aanvang van de kamerverhuur geen overlast was, merken zij op dat dit niet kan worden betrokken in de afweging omdat de bewoning naar zijn aard anders was.

Reactie

Bij beoordeling van de vergunningsaanvraag is getoetst of wordt voldaan aan de voorwaarden uit de huisvestingsverordening. Weliswaar is onzelfstandige woonruimte een andere vorm van huisvesting dan zelfstandige woonruimte maar het college ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor de conclusie dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefmilieu, in de zin van artikel 5:5, lid 1, onder c van de Huisvestingsverordening 2019, versie 1. Daarbij is de omstandigheid dat in het verleden geen overlast is geconstateerd, niet van doorslaggevend belang geacht.

6. Evenredigheidsbeginsel

Volgens bezwaarmakers heeft geen belangenafweging plaatsgevonden tussen de belangen van de leden van de VvE en die van de aanvrager, in strijd met artikel 3:4 lid 1 Awb.

Reactie

Zie de reactie onder 1, 2, 3 en 4.

7. Verbouwing

Bezwaarmakers wijzen erop dat voor afgifte van de omzettingsvergunning al verbouwingswerkzaamheden hebben plaatsgevonden.

Reactie

De omstandigheid dat een omgevingsvergunning voor bouwen nodig is of kan zijn, staat los van de benodigde omzettingsvergunning en deze procedure.

8. Procedurele bezwaren

Het besluit is volgens bezwaarmakers in strijd met het bestemmingsplan en de regelgeving van de gemeente over kamerverhuur.

Reactie

In dit besluit is uiteengezet waarom het college vergunningverlening aanvaardbaar en in overeenstemming met de regelgeving acht. Het antwoord op de vraag of kamergewijze verhuur verenigbaar is met de bestemming 'wonen' van het bestemmingsplan, staat in deze procedure niet ter discussie. De aanvraag heeft daar geen betrekking op. Indien toch eventueel sprake zou zijn van strijd met het bestemmingsplan, betreft dat een kwestie van handhaving.

Conclusie

Het college is, gelet op het voorgaande en na weging van alle belangen, van mening dat zich geen van de weigeringsgronden van artikelen 5:5 en 5:6 van de Huisvestingsverordening 2019, versie 1 voordoen. Het college komt tot de conclusie dat het belang dat is gediend met verlening van de omzettingsvergunning zwaarder weegt dan de belangen aangedragen door bezwaarmakers.

Alles overziend leidt het voorgaande ertoe dat de verleende omzettingsvergunning in heroverweging in stand kan blijven.

Besluit

Het college besluit de bezwaren niet-ontvankelijk dan wel ongegrond te verklaren en de verleende omzettingsvergunning voor 6 personen op de Sirtemastraat 233 in stand te laten. Voor een proceskostenvergoeding bestaat geen aanleiding.

Op grond van artikel 5:4 Huisvestingsverordening 2019, versie 1 worden aan deze vergunning de volgende voorwaarden gesteld:

Bouwbesluit 2012⁶

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 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon in de woning beschikbaar moet zijn.

⁶ Gelet op de opdracht van de Afdeling om het recht toe te passen zoals dat gold ten tijde van het primaire besluit, verwijst het college naar het Bouwbesluit 2012. Strikt genomen zijn de daarvan relevante onderdelen met ingang van 1 januari 2024 met de inwerkingtreding van de Omgevingswet opgegaan in de artikelen 6.1 t/m 6.3 (en 6.25 en 6.26) van het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl), alsmede in afdeling 22.2.4 van het omgevingsplan Den Haag. Voor zover nodig verwijst het college naar deze bepalingen als grondslag voor de voorschriften.

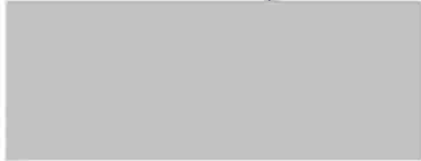
Op grond van artikel 7.21 moet het bouwwerk, open erf of terrein zich in een zodanig zindelijke staat bevinden dat dit geen hinder voor personen en geen gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van personen oplevert.

Op grond van artikel 7.22 mag er vanuit een bouwwerk, open erf of terrein geen overlast of gevaar worden veroorzaakt.

Op grond van artikel 1.19 van het Bouwbesluit 2012 kunt u zonder een gebruiksmelding het pand niet voor kamergewijze verhuur gebruiken. Indien u deze melding nog niet hebt ingediend bij ons, adviseren wij u dringend dit zo spoedig mogelijk te doen. Voor meer informatie kunt u zich wenden tot de behandelend medewerker (zie briefhoofd).

Bij overtreding van deze artikelen kan de gemeente de vergunning op grond van artikel 26 lid 1 onder c van de Huisvestingswet 2014 intrekken.

Het college van burgemeester en wethouders,
namens dezen,
Coördinator bezwaar, Juridische Zaken,



Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u binnen zes weken een beroep schriftelijk indienen. Hieronder staat vermeld hoe u dit moet doen.

Op grond van artikel 8:113 lid 2 Algemene wet bestuursrecht, kunt u binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op het adres:

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u in beroep wilt gaan (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- de reden of argumenten waarom u beroep instelt.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State via <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/> Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.