



Den Haag

Retouradres: Postbus 12 600, 2500 DJ Den Haag

[Redacted]

Datum

17 december 2024

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift, tegen besluit d.d. 19 mei 2020
inzake woningomzetting Juliana van Stolberglaan 61 (verlening)

Uw brief van

29 juni 2020

Uw kenmerk

202003053/7616568@@

Ons kenmerk

B.2.24.3066.015

Contactpersoon

-

Dienst

DBV/Juridische Zaken

Afdeling

Bezwaar

Doorkiesnummer

[Redacted]

E-mailadres

[Redacted]@denhaag.nl

Aantal bijlagen

1

Geachte [Redacted]

Bij beslissing op bezwaar van 14 augustus 2023 met kenmerk B.2.22.1595.001-016 heeft het college van burgemeester en wethouders van Den Haag (hierna: het college) de gevraagde vergunning voor woningomzetting voor 14 bewoners op het adres Juliana van Stolberglaan 61, in de wijk Bezuidenhout 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 28 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3424 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 2 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 19 mei 2020 heeft het college een vergunning verleend voor woningomzetting voor 14 bewoners voor het adres Juliana van Stolberglaan 61, op grond van de toen geldende Huisvestingsverordening Den Haag 2019. Hiertegen is bezwaar gemaakt door diverse omwonenden. Conform het advies van de bezwaarschriftencommissie, is bij beslissing op bezwaar van 16 december 2020 met kenmerk B.2.20.2153.001 t/m B.2.20.2153.016 de vergunning alsnog geweigerd. Hiertegen is beroep ingesteld en bij uitspraak van 26 april 2022,

ECLI:NL:RBDHA:2022:4113, heeft de rechtbank 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 28 augustus 2024. In deze uitspraak schetst de Afdeling het algemene beoordelingskader voor vergelijkbare procedures.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 van de Huisvestingsverordening 2019 en in de Huisvestingsverordening 2023, volgens de Afdeling in ro. 15.3. 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 19 mei 2020, gold de tweede 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 19 mei 2020.

In onderhavig besluit toetst het college derhalve conform de opdracht van de Afdeling, aan de Huisvestingsverordening 2019, versie 2.

¹ Zie bijvoorbeeld ook ABRvS 28 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3507, ECLI:NL:RVS:2024:3508 en ECLI:NL:RVS:2024:3509.

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 2 kan worden geweigerd indien sprake is van één of meerdere weigeringsgronden uit artikel 5:5 en/of artikel 5:6 Huisvestingsverordening 2019, versie 2.

Artikel 5:1 Huisvestingsverordening 2019, versie 2 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 2 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 2 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 2 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 2 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 2. Om te bepalen of sprake is van één of meerdere weigeringsgronden wordt getoetst aan de Huisvestingsverordening 2019, versie 2. Op grond van artikel 5:5 lid 1

Huisvestingsverordening 2019, versie 2 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 2), 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 2, geldt dat is onderzocht of er overlast is geconstateerd naar aanleiding van meldingen bij het Meld- en Steunpunt Woonoverlast. Er is geen overlast geconstateerd voor deze locatie. Ook van overige weigeringsgronden is niet gebleken. De vergunning hoeft derhalve niet geweigerd te worden op grond van de Huisvestingsverordening 2019 versie 2.

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

Bespreking bezwaren

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

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] en [redacted]
[redacted]
[redacted] en [redacted]
[redacted] en [redacted]
[redacted] en [redacted]
[redacted]
[redacted] en [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] en [redacted]
[redacted]

[REDACTED]

Van bezwaard[REDACTED] en [REDACTED] is gebleken dat zij ten tijde van deze heroverweging niet meer op dezelfde plek woonachtig zijn als ten tijde van het door hen gemaakte bezwaar. Ook is niet gebleken dat zij eigenaar zijn van panden in de omgeving van de Juliana van Stolberglaan 61 of een ander belang hebben. Daarom zijn zij geen belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 lid 1 Algemene wet bestuursrecht bij deze procedure. De betreffende bezwaarschriften zijn niet-ontvankelijk.

Het bezwaarschrift van [REDACTED] is ingetrokken, zodat hierop niet beslist hoeft te worden.

De bezwaargronden zullen hieronder samengevat worden weergegeven, gevolgd door een reactie.

Type bewoners en overlast

Bezwaarmakers menen dat kamerbewoners slordig omgaan met (onderhoud van) het pand, buitenruimte en andere collectieve concepten. Zij vinden niet relevant dat het gebruik van het pand in het verleden niet heeft geleid tot overlast en dat dit niet kan dienen als motivering voor de vergunning. Bezwaarmakers vrezen dat huisvuil niet correct wordt aangeboden en vervuiling en ongedierte veroorzaakt. Volgens hen heeft Bezuidenhout juist behoefte aan woningen voor gezinnen.

Reactie

Het is onjuist dat kamergewijze verhuur per definitie overlast met zich brengt. Het college ziet geen aanleiding om daar in deze situatie anders over te oordelen. Daarbij wijst het college erop dat men in dichtbevolkt, stedelijk gebied enige overlast te dulden heeft en dat er geen overlast is geconstateerd. Mocht er toch 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. Daarnaast is het zo dat uiteraard door de gemeente wordt gehandhaafd als zich situaties voordoen waarbij huisafval niet correct wordt weggebracht. Dat staat los van de wijze waarop een pand wordt bewoond. Het college ziet in de aangevoerde bezwaren over het type bewoners 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 2. Specifiek met betrekking tot het gestelde onderhoud aan het pand, geldt dat dit aspect buiten de reikwijdte van de Huisvestingsverordening valt. Daarbij wijst het college er ten overvloede op dat het in beginsel aan de pandeigenaar en niet aan de kamerbewoners is om zorg te dragen voor het onderhoud van het pand. Daar is de omzettingsvergunning niet op van invloed.

Ten aanzien van de behoefte van deze woning voor gezinnen, wijst het college erop dat de vergunningverlening de woonruimtevoorraad niet substantieel beïnvloedt.

(Parkeer)voorzieningen

Bezwaarmakers vrezen voor parkeerproblemen doordat er extra bewoners komen en dat er overlast ontstaat door luide voertuigen. De extra fietsen zorgen volgens hen voor problemen.

Reactie

Eventuele parkeeroverlast van auto's door kamerverhuur valt in beginsel buiten de reikwijdte van de huisvestingsverordening. 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. Voor fietsparkeren – een aspect dat eveneens in beginsel buiten de reikwijdte van onderhavige verordening valt – geldt dat de gemeente actief beleid voert op het verwijderen van fietsen die te lang of verkeerd worden geparkeerd, om overlast te voorkomen. Daarbij betreft het college dat de afgelopen periode in de omgeving geen nieuwe omzettingsvergunningen zijn verleend en dat er zelfs omzettingsvergunningen zijn ingetrokken, zodat per saldo geen of nauwelijks sprake zal zijn van extra druk op de openbare ruimte door verlening van onderhavige vergunning.

Er is ook geen overlast geconstateerd. Mocht toch overlast worden ervaren, dan kan daarvoor een melding worden gemaakt bij het Meld- en Steunpunt overlast.

Maatschappelijke, historische en architectonische bezwaren

Het voorziene gebruik past volgens bezwaarmakers niet bij de historische en architectonische waarde van het pand, dat volgens hen wordt aangetast. Het pand heeft de bombardementen van Bezuidenhout overleefd en beschikt als een van de weinige panden in Nederland over originele houten lambrisering en ingebouwde kunstwerken. Gemeente Den Haag zou de historische waarde van deze panden moeten erkennen, beschermen en zorgvuldig moeten omgaan met verzoeken van verbouwing en gebruik van zulke panden. De verhuurder heeft volgens bezwaarmakers geen sociaal-maatschappelijk concept.

Reactie

Bezwaren die zien op verbouwing, het historisch en architectonische karakter en de waarde van het pand, kunnen niet leiden tot weigering van de vergunning. Daar voorziet de Huisvestingsverordening 2019 (versie 2) niet in. Dat de verhuurder geen sociaal-maatschappelijk concept zou hebben is evenmin relevant. Eventuele wijzigingen van het uiterlijk van het gebouw kunnen aan de orde (zijn geweest of) komen in het kader van een omgevingsvergunning en staan los van onderhavige procedure.

Procedurele bezwaren

Door bezwaarmakers zijn een aantal bezwaren van procedurele aard aangevoerd:

- i. De beschikking is volgens bezwaarmakers niet conform de wens van de gemeenteraad en opdracht die het college van de raad op 13 mei 2020 heeft gekregen.
- ii. Het beoogde gebruik zou niet conform het vigerende bestemmingsplan zijn en de eigenaar zou voornemens zijn om shortstayverhuur te realiseren. Daarmee is volgens bezwaarmakers geen sprake meer van "wonen."
- iii. De vereiste motivatie bij een buitenplanse afwijking dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening ontbreekt volgens bezwaarmakers.

- iv. Bezwaarmakers vinden dat gemeentelijke 'extra waarborgen' ontbreken, namelijk ruimtelijk relevante voorschriften in de zin van art. 2.22 Wabo.
- v. 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.
- vi. De aanvraag voor verbouw voldoet volgens bezwaarmakers niet aan de vereisten van welstand.
- vii. Bezwaarmakers vinden niet duidelijk of er een bibob-toets heeft plaatsgevonden.
- viii. De vergunning voldoet volgens bezwaarmakers niet aan de Nota Voorraadbeleid.
- ix. Het college is volgens bezwaarmakers uitgegaan van het positieve advies van de afdeling Wonen, zonder dat kan worden afgeleid welke concrete criteria zijn gebruikt bij het opstellen van het advies.
- x. Uit de motivering wordt volgens bezwaarmakers niet duidelijk of en zo ja, hoe de aanvraag is getoetst aan de in de Huisvestingsverordening 2019 genoemde weigeringsgronden.
- xi. Het verbaast bezwaarmakers dat de gemeente geen inspraak of presentatie voor de huidige bewoners heeft georganiseerd. Op andere plaatsen in Den Haag is dit wel gebeurd.

Reactie

- i. De opdracht van de gemeenteraad op 13 mei 2020 is ondertussen niet meer actueel. Vergunningverlening is een discretionaire bevoegdheid van het college. In dit besluit is uiteengezet waarom het college tot vergunningverlening komt.
- ii. Het college is niet bekend met plannen van de eigenaar voor toeristische verhuur of shortstay. De aanvraag heeft daar ook geen betrekking op. Indien hier toch sprake van zou zijn betreft dat eventueel een kwestie van handhaving, die buiten de reikwijdte van onderhavige procedure valt. Hetzelfde geldt voor gestelde strijd met het bestemmingsplan.
- iii. Het gaat hier niet om een buitenplanse afwijking en de motiveringseisen die daaraan worden gesteld gelden niet voor een omzettingsvergunning.
- iv. Het toetsingskader voor en de eisen aan een omgevingsvergunning in de zin van de Wabo (of de Omgevingswet) zijn anders dan voor een omzettingsvergunning. Er wordt geen onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving verwacht.
- v. Zie hiervoor onder iv.
- vi. De aanvraag om verbouw staat in deze procedure niet ter discussie. De vereisten van welstand worden niet meegewogen in het kader van de omzettingsvergunning.
- vii. Het uitvoeren van een Bibob-onderzoek is geen vereiste voor verlening. De gemeente voert ook niet standaard voor elke aanvrager van een vergunning op grond van de huisvestingsverordening een Bibob-toets uit, maar alleen in bepaalde gevallen conform de Regeling Bibob Den Haag 2021. Daarbij zijn Bibob-onderzoeken, als deze wel worden uitgevoerd, vertrouwelijk en worden deze niet gepubliceerd. Op grond van artikel 5:5, lid 1, onder d kan een vergunning worden geweigerd indien naar het oordeel van het college een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit. Daar is in dit geval niet van gebleken.
- viii. Zie hiervoor onder 'beoordeling'.
- ix. In dit besluit is uiteengezet waarom het college tot vergunningverlening komt. Er wordt geen onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving verwacht.
- x. In dit besluit wordt aandacht besteed aan het toetsingskader en de weigeringsgronden.

- xi. Niet bij elke verleende omzettingsvergunning kan een inspraakavond worden georganiseerd. Bezwaarden hebben hun bezwaren naar voren kunnen brengen in het bezwaarschrift en hebben dat ook gedaan.

Bouwtechnische bezwaren

Bezwaarmakers vrezen voor schade aan hun woning door bouwwerkzaamheden voor uitbreiding van de kelder. Zij vinden dat de aanvraag voor verbouw niet voldoet aan de regels van het Bouwbesluit 2012 en vragen zich af of voor diverse sloopwerkzaamheden niet ook een vergunning nodig was

Reactie

Zie hiervoor. Ten overvloede geldt dat als een omgevingsvergunning wordt verleend/onherroepelijk is vergund, daarmee door vergunninghouder niet onrechtmatig mag worden gehandeld jegens anderen. Dit gaat echter de reikwijdte van onderhavig geding te buiten.

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 2 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 omzettingsvergunning verleend kan worden.

Besluit

Het college verklaart de bezwaren van [REDACTED] en [REDACTED] niet-ontvankelijk.

Het college besluit in heroverweging de overige bezwaren ongegrond te verklaren en de gevraagde omzettingsvergunning voor 14 personen op de Juliana van Stolberglaan 61 te verlenen.

Op grond van artikel 5:4 Huisvestingsverordening 2019, versie 2 worden aan deze vergunning de volgende voorwaarden gesteld:

Bouwbesluit 2012²

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.

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

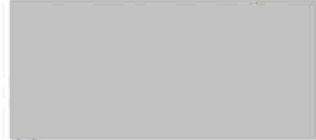
² Gelet op de opdracht van de Afdeling om het recht toe te passen zoals dat gold ten tijde van het primaire besluit, verwijst het college naar het Bouwbesluit 2012. Strikt genomen zijn de daarvan relevante onderdelen met ingang van 1 januari 2024 met de inwerkingtreding van de Omgevingswet opgegaan in 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 7.22 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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.