

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202102378

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het omzetten van de zelfstandige woonruimte Stadstuinen 33 ten behoeve van kamergewijze verhuur aan zeven bewoners

Adres: Stadstuinen 33

Datum Besluit (P) (GG): 01-05-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A9024321.out.pdf

Documentid: 38482185

Bestandsgrootte: 0,25



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde woningomzettingsvergunning voor Stadstuinen 33

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202102378/9024321

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Geachte heer, mevrouw,

Bij besluit van 22 januari 2021 met kenmerk 202100155/7834909 heeft het college van burgemeester en wethouders van Den Haag (hierna: het college) de gevraagde vergunning voor woningomzetting voor 7 bewoners op het adres Stadstuinen 44, in de wijk Waldeck geweigerd, op grond van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019, versie 3 (hierna: Huisvestingsverordening 2019) in combinatie met beleid zoals dat was vervat in de Beleidsregel omzettingsvergunningen Den Haag 2020 (hierna: de Gewijzigde Beleidsregel). Tegen dit besluit loopt middels rechtsreeks beroep een beroepsprocedure bij de rechtbank Den Haag.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft in verschillende uitspraken van 11 december 2024¹ 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.

In deze uitspraak constateert de Afdeling echter dat bij de besluitvorming gebruik is gemaakt van de Gewijzigde Beleidsregel en dat het college zich inmiddels (in lijn met andere, vergelijkbare procedures) op het standpunt stelt dat deze niet aan de besluitvorming ten grondslag kon worden gelegd. Dat is wel gebeurd. Volgens de Afdeling bevat het besluit tot weigering derhalve geen deugdelijke motivering, zodat het besluit niet in stand kan blijven. Het college moet daarom een nieuw besluit op de bezwaren nemen. Daarbij moet het college op grond van artikel 8:1 Huisvestingsverordening 2023, het recht toepassen zoals dat gold ten tijde van het primaire besluit.

Ook in uw besluit van 8 maart 2021 is verwezen naar de Gewijzigde Beleidsregel. Met het oog op het voorgaande, neemt het college daarom hierbij een nieuw besluit. Daarbij wordt conform de instructies van de Afdeling over toepassing van het overgangsrecht, getoetst aan de huisvestingsverordening die gold ten tijde van het primaire besluit van 8 maart 2021. Dat is de Huisvestingsverordening Den Haag

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 11 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:51245128. Zie eveneens ABRvS 11 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:5124 en ABRvS 28 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3424; ECLI:NL:RVS:2024:3507; ECLI:NL:RVS:2024:3508 en ECLI:NL:RVS:2024:3509.

2019, versie 3 (hierna: de Huisvestingsverordening). Er wordt daarbij geen toepassing gegeven aan de Gewijzigde Beleidsregel.

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

Procesverloop

Bij besluit van 8 maart 2021 heeft het college een vergunning geweigerd voor woningomzetting voor 7 bewoners voor het adres Stadstuinen 33, op grond van de toen geldende Huisvestingsverordening 2019 in combinatie met de Gewijzigde Beleidsregel. Tegen deze weigering is, in overleg met het college, rechtsreeks beroep bij de rechtbank Den Haag ingediend door de aanvrager van de omzettingsvergunning.

Het beroep is behandeld ter zitting bij de rechtbank Den Haag, op 4 juni 2024. Er is nog geen uitspraak gedaan. De rechtbank heeft bij tussenuitspraak van 13 januari met zaaknummer SGR 21/2703 aangegeven het onderzoek te heropenen, met het oog op de uitspraken van de Afdeling van 28 augustus 2024. Het college heeft de rechtbank vervolgens geïnformeerd over het voornemen om, in het licht van de uitspraken van de Afdeling, het besluit van 8 maart 2021 te heroverwegen.

Het besluit maakt van rechtswege onderdeel uit van de lopende beroepsprocedure, ingevolge artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht.

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

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 algemene zin geldt dat bij nieuw te nemen besluiten, het recht moet worden toegepast zoals dat op het moment van die besluitvorming luidt. Dat zou betekenen dat hier wordt getoetst aan de huidige Huisvestingsverordening 2023. In artikel 8:1 Huisvestingsverordening 2023 is echter opgenomen dat de Huisvestingsverordening 2019 van toepassing blijft op bezwaar- en beroepsprocedures die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, als dit voor bezwaarmaker gunstiger is. Volgens de Afdeling in de uitspraak van 28 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3424, bevat de

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

Huisvestingsverordening 2019 versie 1 tot en met 3 minder strenge weigeringsgronden dan latere versies en is deze in zoverre gunstiger voor aanvragers. De Afdeling legt artikel 8:1 Huisvestingsverordening 2023 bovendien zo uit dat in die gevallen moet worden aangesloten bij de specifieke versie van de Huisvestingsverordening zoals die gold ten tijde van het primaire besluit.

Aangezien de beroepsprocedure in onderhavig geval is aangevangen voor inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2023 op 1 juli 2023, toetst het college in onderhavig besluit derhalve conform rechtspraak van de Afdeling aan de versie van de huisvestingsverordening die gold ten tijde van het primaire besluit op 8 maart 2021. Dat is de Huisvestingsverordening 2019, versie 3.

Weigeringsgronden omzetting

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 3 kan worden geweigerd indien sprake is van één of meerdere weigeringsgronden uit artikel 5:5 en/of artikel 5:6 Huisvestingsverordening 2019, versie 3.

Artikel 5:1 Huisvestingsverordening 2019, versie 3 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 3 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 3 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 3 bepaalt voor zover hier relevant:

"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)."

In artikel 7:3 Huisvestingsverordening 2019, versie 3 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."

Gewijzigde Beleidsregel

De Gewijzigde Beleidsregel was in werking van 22 juni 2020 tot en met 15 juli 2021 en bepaalde kort gezegd dat omzettingsvergunningen voor onzelfstandige kamerbewoning in de hele stad werden geweigerd, op gronden van leefbaarheid. In diverse, vergelijkbare procedures heeft de rechtbank Den Haag eerder overwogen dat de Gewijzigde Beleidsregel niet aan besluiten over omzettingsvergunningen ten grondslag mocht worden gelegd. Het college heeft zich bij dat oordeel van de rechtbank neergelegd, zodat daarvan moet worden uitgegaan. Dat betekent dat het college in heroverwegingen zoals hier aan de orde dus niet meer toetst/zal toetsen aan de Gewijzigde Beleidsregel, nog los van het feit dat deze Gewijzigde Beleidsregel inmiddels is uitgewerkt/vervallen.

Beoordeling

Er is sprake van een vergunningplicht in de zin van artikel 5:2, onder b, Huisvestingsverordening 2019, versie 3. Om te bepalen of sprake is van één of meerdere weigeringsgronden wordt getoetst aan de Huisvestingsverordening 2019, versie 3. Op grond van artikel 5:5 lid 1 Huisvestingsverordening 2019, versie 3 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.

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 (op grond van de Huisvestingsverordening 2023) overigens nog steeds het geval.

Ten tijde van het primaire besluit was sprake van schaarste aan woonruimte in Den Haag. Op grond van de toen geldende Gewijzigde Beleidsregel werden aanvragen om omzettingsvergunningen echter geweigerd vanwege de nadelige effecten van gebruik van onzelfstandige woningen op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand. Dat is ook gebeurd bij onderhavige vergunningaanvraag. Er is ten tijde van het primaire besluit geen beoordeling gemaakt van de effecten van vergunningverlening voor schaarste in de woonruimtevoorraad. Aan de Gewijzigde Beleidsregel kan/wordt inmiddels niet meer getoetst. Voor inwerkingtreding van de Gewijzigde Beleidsregel waren alle vormen van kamergewijze verhuur (ook wel kamerbewoning genoemd) 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 buiten die kwetsbare gebieden.

Hoewel het college moet uitgaan van de Huisvestingsverordening ten tijde van het primaire besluit, laat dat niet 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 3), bij nieuwe aanvragen in de meeste gevallen zou leiden tot een weigering.

Onderhavige vergunningaanvraag is evenwel een bijzondere situatie, nu de weigering ten onrechte is gebaseerd op de inmiddels vervallen Gewijzigde Beleidsregel.

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. Deze lijn zet zich voort in 2024 waar nog maar 20 omzettingsvergunningen voor onzelfstandige kamerbewoning zijn aangevraagd in heel Den Haag. Hiervan zijn 6 daadwerkelijk verleend en zijn er ook 4 ingetrokken. In 2019 waren dit nog 225 aanvragen, 194 verleningen en 29 intrekkingen. Specifiek voor de wijk Waldeck geldt dat het aantal kamerbewoningen procentueel zeer laag ligt, namelijk op 2.6%. Daarmee kan de woonruimtevoorraad (in Waldeck) 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. Bovendien voorziet onzelfstandige woonruimte ook in een behoefte bij woningzoekenden.

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.

De vergunning kan eveneens worden geweigerd als verlening zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand (artikel 5:5 lid 1 onder c). Er heeft een beperkte leefbaarheidstoets plaatsgevonden en er is onderzocht of er overlast is geconstateerd naar aanleiding van meldingen bij het Meld- en Steunpunt Woonoverlast. Het college ziet geen reden om op basis van de leefbaarheidstoets de vergunning te weigeren. Weliswaar zijn in het verleden meldingen gedaan van overlast, maar enkel deze meldingen zijn onvoldoende om de vergunning te weigeren.

De vergunning hoeft derhalve niet geweigerd te worden op grond van de Huisvestingsverordening 2019, versie 3.

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 3 voordoen. Alles overziend leidt het voorgaande ertoe dat de omzettingsvergunning in heroverweging kan worden verleend.

Besluit

Het college besluit de omzettingsvergunning voor 7 personen aan de Stadstuinen 33 te verlenen.

Op grond van artikel 5:4 Huisvestingsverordening 2019, versie 3 worden aan deze vergunning de volgende voorwaarden gesteld:

Bouwbesluit 2012³

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 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag

Namens dezen:

Teammanager Technisch Advies en Ondersteuning, afdeling Vergunningen en Toezicht

[Geanonimiseerd]

³ 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.

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

Er is een beroepsprocedure aanhangig bij de rechtbank Den Haag inzake het besluit van 8 maart 2021. Die procedure heeft gezien artikel 6:19 lid 1 Algemene wet bestuursrecht van rechtswege mede betrekking op onderhavig besluit. Dit betekent dat u zich binnen 6 weken na verzending van dit besluit kunt richten tot de rechtbank Den Haag, als u het niet eens bent met dit besluit. Stuur het beroepschrift uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Rechtbank 's-Gravenhage, sector bestuursrecht
Postbus 20302
2500 EH 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 rechtbank Den Haag.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.