

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202402863

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: de vorming van meerdere zelfstandige woningen door het verbouwen van de zelfstandige woning Beukstraat 72 (woningvorming)

Adres: Beukstraat 72

Datum Besluit (P) (GG): 15-01-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A9006125.out.pdf

Documentid: 38315664

Bestandsgrootte: 0,19



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde woningvormingsvergunning Beukstraat 72

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202402863/9006125

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 26 november 2024 hebben wij uw verzoek om de woning Beukstraat 72 te verbouwen tot 2 woningen ontvangen. Dit verzoek is gebaseerd op artikel 21, onder d van de Huisvestingswet 2014 en Artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling de woningvormingsvergunning moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. We verwijzen ook naar de gronden in de beslissing op bezwaar.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 21, onder d van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 besluiten wij de gevraagde woningvormingsvergunning te weigeren.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

Namens dezen:

Adjunct Teammanager Technisch Advies & Ondersteuning

[Geanonimiseerd]

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 datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
AWB / bezwaar
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Bijlage:

Dit verzoek is getoetst aan de Huisvestingswet 2014 en Huisvestingsverordening Den Haag 2023.

Wij verwijzen voor de eerdere beoordeling naar ons eerdere besluit van 6 mei 2024 en naar de beslissing op bezwaar van 20 september 2024. Aangezien u in beroep bent gegaan, is dit besluit nog niet onherroepelijk en kunnen wij in deze beschikking verwijzen naar de eerdere motivering.

Aangezien u een nieuwe grond heeft aangedragen, zullen wij afzonderlijk hierop beslissen.

Afweging tussen verschillende belangen en eventuele toepassing hardheidsclausule
Burgemeester en wethouders kunnen een artikel of artikelen van deze Huisvestingverordening Den Haag 2023 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 Huisvestingsverordening Den Haag 2019). De vraag die voorligt is of daar in dit specifieke verzoek sprake van is. Daarbij dient altijd een individuele afweging gemaakt te worden. In de afdoening van de motie 'In het verleden samengevoegde woningen blijven splitsbaar' (RIS308834), die door de vergunningaanvrager wordt aangehaald, is dat ook als volgt verwoord door het college van B&W:

“Bij de uitvoering van deze motie wegen we daarom bij elke vergunningaanvraag voor splitsing van een samengevoegde woning af, of hier gebruik kan worden gemaakt van de hardheidsclausule.”
En:

“Hardheid kan alleen toegepast worden bij hele bijzondere situaties waarbij we goed kunnen onderbouwen waarom het maken van een uitzondering noodzakelijk is.”

In dit specifieke geval speelt aan de ene kant het belang dat de gemeente hecht aan het behoud van een grote, schaarse woning en het voorkomen van negatieve effecten op het karakter en leefbaarheid van een wijk door woningvorming. Aan de andere kant staat het belang van de aanvrager om een extra woning aan de woningvoorraad toe te voegen.

De afdeling Wonen is van mening dat na het maken van deze specifieke afweging tussen deze verschillende belangen de woningvormingsvergunning dient te worden geweigerd. Ook is er geen aanleiding is om de hardheidsclausule toe te passen. De negatieve gevolgen door woningvorming op de kwaliteit en het behoud van de woonruimtevoorraad en het karakter dan wel de leefbaarheid in deze wijk wegen niet op tegen het toepassen van deze hardheidsclausule voor deze specifieke situatie.

Woonvisie 2040

Recent is de Woonvisie 2040 vastgesteld. Daarin wordt gesteld dat de regels rondom splitsen van woningen wordt versoepeld. Er wordt onderzocht in welke wijken een versoepeling mogelijk is en met welke voorwaarden. Vooralsnog is er geen zicht hoe de nieuwe Nota Voorraadbeleid en de wijziging Huisvestingsverordening Den Haag 2023 eruit gaat zien. Tot aan de definitieve uitwerk en vaststelling van de nieuwe nota en huisvestingsverordening blijven de huidige nota en verordening van toepassing. Dat betekent dat woningvorming in de wijk waar Beukstraat 72 gelegen is, niet wordt toegestaan en dat de woningvormingsvergunning moet worden geweigerd.