

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202104685

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het omzetten van de zelfstandige woonruimte Lavendelstraat 88 ten behoeve van kamergewijze verhuur aan vier bewoners

Adres: Lavendelstraat 88

Datum Besluit (P) (GG): 27-06-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A9033272.out.pdf

Documentid: 38568800

Bestandsgrootte: 0,25



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde woningomzettingsvergunning voor Lavendelstraat 88

Uw brief van

Ons kenmerk

202104685/9033272

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Geachte [REDACTED]

Bij besluit van 1 september 2023 met kenmerk 202104685/8749770 heeft het college van burgemeester en wethouders van Den Haag (hierna: het college) de gevraagde vergunning voor woningomzetting voor 4 bewoners op het adres Lavendelstraat 88, in de wijk Valkenboskwartier en Heesterbuurt geweigerd, op grond van artikel 5:2 aanhef en onder b van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019, versie 3.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft bij uitspraak van 7 mei 2025 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 constateert dat het in onderhavige geval gaat om een nader besluit na vernietiging door de rechtbank van een eerder besluit en dat daarbij het uitgangspunt geldt dat het recht moet worden toegepast zoals dit geldt bij het nemen van het besluit. De Afdeling heeft in onderhavige geval begrepen dat het besluit van 1 september 2023 is geweigerd op grond van artikel 5:6, tweede en derde lid, van de Huisvestingsverordening 2023. In lijn met de overgangsbepaling in artikel 8:1 van de Huisvestingsverordening 2023, blijft de Huisvestingsverordening 2019 op bezwaar- en beroepsprocedures van toepassing, indien het betreffende bezwaar- of beroepsschrift voor de dag van de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, als dit voor bezwaarmaker gunstiger is. Zoals de Afdeling heeft geoordeeld in de uitspraak van 28 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3424, zijn de weigeringsgronden zoals die waren vervat in artikel 5:5 en 5:6 van de Huisvestingsverordening 2019, derde versie, zoals die van toepassing waren ten tijde van het primaire besluit van 10 mei 2021, gunstiger voor de aanvrager dan de weigeringsgrond van artikel 5:6, tweede en derde lid, van de Huisvestingsverordening 2023. Het college heeft dan ook ten onrechte het besluit niet beoordeeld op grond van de regelgeving ten tijde van het primaire besluit van 10 mei 2021.

Het college moet daarom een nieuw primair besluit 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 van 10 mei 2021. Dat is de Huisvestingsverordening Den Haag 2019, versie 3. 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 10 mei 2021 heeft het college de aanvraag van eigenaar, [REDACTED] voor woningomzetting voor 4 bewoners aan het adres Lavendelstraat 88 afgewezen. [REDACTED] heeft het college verzocht om voor dit besluit in te stemmen met rechtstreeks beroep bij de rechtbank conform artikel 7:1a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Met de uitspraak van 9 januari 2023 heeft de rechtbank het beroep van [REDACTED] gegrond verklaard, het besluit van 10 mei 2021 vernietigd en het college opgedragen om een nieuw besluit te nemen. Tegen deze uitspraak heeft het college hoger beroep ingesteld en bij besluit van 1 september 2023 opnieuw geweigerd om een vergunning voor omzetting voor de Lavendelstraat 88 te verlenen. [REDACTED] heeft in de lopende hoger beroepsprocedure gronden ingediend tegen het besluit van 1 september 2023. Bij uitspraak van 7 mei 2025 heeft de Afdeling het hoger beroep gegrond verklaard, het besluit van 1 september 2023 vernietigd en het college opgedragen om een nieuw primair besluit te nemen met inachtneming van die uitspraak.

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.¹

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. 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 een eerdere uitspraak van 28 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3424, bevat de 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 is aangevangen voor inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2023 op 1 juli 2023, toetst het college in onderhavig besluit derhalve

¹ In vergelijkbare zin ABRvS 28 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3424, ro. 15.3.

conform rechtspraak van de Afdeling, aan de versie van de huisvestingsverordening die gold ten tijde van het primaire besluit op 10 mei 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."

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.

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 dit primaire besluit 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.

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. 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 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. 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 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 kan worden verleend.

Besluit

Het college besluit de omzettingsvergunning voor 4 personen aan de Lavendelstraat 88 te verlenen.

Op grond van artikel 5:4 Huisvestingsverordening 2019, versie 3 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 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:
Adjunct Teammanager Technisch Advies & Ondersteuning

[Geanonimiseerd]

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.

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.

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.