

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202500524

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het onttrekken van de woonruimte Boomsluiterkade 216 ten behoeve van kantoor

Adres: Boomsluiterkade 216

Datum Besluit (P) (GG): 23-06-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A9031558.out.pdf

Documentid: 38557568

Bestandsgrootte: 0,19



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde woningonttrekkingsvergunning Boomsluiterkade 216

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202500524/9031558

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 25 april 2025 hebben wij uw verzoek om de woning Boomsluiterkade 216 aan de bestemming tot bewoning te onttrekken ten behoeve van een bestemmingswijziging ontvangen. Dit verzoek is gebaseerd op artikel 21, onder a 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 woningonttrekkingsvergunning moet worden geweigerd.

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

Besluit:

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
Namens dezen:

[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

Ingevolge artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is het verboden zonder vergunning een woonruimte, die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. De aanwijzing (categorie) zoals bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet 2014 staat in artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023. Deze aanwijzing heeft plaatsgevonden met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of de leefbaarheid.

Bij de beoordeling van een verzoek om woningonttrekking weegt het college het belang van de vergunningaanvrager af tegen het algemeen belang. Wanneer het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het belang van de leefbaarheid groter wordt geacht dan het belang bij de onttrekking aan de woonbestemming, wordt geen vergunning verleend.

Ingewonnen advies

Ten behoeve van de belangenafweging wordt advies ingewonnen bij de afdeling Wonen. Deze afdeling heeft inzicht in zowel de grootte als de samenstelling van de woonruimtevoorraad en daarmee in de positie die een woning op de betreffende locatie inneemt in de woningmarkt.

De aanvraag voor de woningonttrekking voor Boomsluiskade 216 betreft het onttrekken van de woonruimte ten behoeve van een kantoor. In het bestemmingsplan heeft de locatie een enkel Wonen bestemming. Momenteel wordt het pand gebruikt voor bewoning.

Voor het onttrekken van woonruimte is op basis van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 (hierna: huisvestingsverordening) voor alle woningen in Den Haag een onttrekkingsvergunning nodig. In de Woonvisie Den Haag 2022 (Bijlage 1 van RIS 313365) is onderbouwd waarom een onttrekkingsvergunning een noodzakelijk en geschikt instrument is om in te grijpen in de Haagse woningmarkt. De conclusies van dit document zijn dat de druk op de hele Haagse woningmarkt al jaren hoog is en blijft toenemen, gelet op het algemene tekort aan woningen en de (verwachte) toename van huishoudens. Dit geldt zowel voor het goedkope, middeldure als dure segment. Onder andere een grotere (verwachte) vraag dan aanbod aan woningen, een verminderd aanbod van woonruimten en nieuwbouw die de grote vraag naar woningen niet kan opvangen zijn factoren die duiden op schaarste in alle prijssegmenten (goedkoop, middelduur en duur) en sectoren (koop en huur). Die schaarste heeft geleid tot zeer forse prijsstijgingen in zowel de koop- als de huursector, minder doorstroombmogelijkheden en een verminderde toegankelijkheid van de woningmarkt. Dit zijn de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste die tot uiting komen in alle sectoren en prijssegmenten in de Haagse woningvoorraad. Ook werken de negatieve effecten die zich voordoen in een sector of prijssegment door in alle andere prijssegmenten en sectoren. De sectoren (koop en huur) en prijssegmenten (goedkoop, middelduur en duur) in Den Haag kunnen niet los van elkaar gezien worden. De woningmarkt functioneert als één geheel en de negatieve effecten van schaarste hebben invloed op de hele woningmarkt.

Een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning wordt getoetst aan artikel 5:5 van de huisvestingsverordening. Met de hierboven al beschreven huidige druk op de Haagse woningmarkt worden onttrekkingsvergunningen in de meeste gevallen niet verleend en afgewezen op basis van de weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 5:5 van de huisvestingsverordening. In de Woonvisie Den Haag 2022 (RIS313365) is het beleid ten aanzien van woningonttrekking nader onderbouwd. Desalniettemin dient er altijd een afweging te worden gemaakt tussen het belang om deze woning te

behouden zodat deze onderdeel uit blijft maken van de woningvoorraad en het belang van het gebruik dat de woningeigenaar na woningonttrekking voor ogen heeft (in dit geval een kantoor).

Voor dit specifieke adres heeft de gemeente Den Haag onderzocht en afgewogen wat de mogelijkheden zijn voor de vergunningaanvraag. Aan de hand van indicaties die de gemeente voorhanden heeft, is geconstateerd dat dit adres een wezenlijke woongeschiedenis heeft. Zo heeft er sinds ongeveer 2007 in totaal 2 personen in de woning gewoond en wonen er momenteel ook 1 persoon. Daarmee is voor de gemeente aangetoond dat de Boomsluiterskade 216 beschikbaar is geweest voor permanente bewoning en voor langere tijd is en wordt gebruikt als woonruimte. Indien er een onttrekkingsvergunning zou worden verleend voor dit adres verdwijnt er een kostbare woning uit de bestaande woningvoorraad. Het potentieel aan bestaande woningen vermindert. Er zijn daardoor minder woningen in de bestaande woningmarkt beschikbaar. Woningonttrekking vergroot in dit specifieke geval de schaarste aan woningen. Bovendien heeft het een prijsopdrijvend effect als gevolg, omdat hetzelfde potentieel aan woningzoekenden de keuze heeft uit minder beschikbare bestaande woningen. Dit vermindert ook de doorstroommogelijkheden in de hele woningmarkt en vermindert de toegankelijkheid op de woningmarkt voor onder andere starters. Een verminderd aanbod en toenemende prijzen als gevolg van woningonttrekking hebben niet alleen invloed op het desbetreffende prijssegment waarin de woning zich bevindt, maar hebben uiteindelijk ook invloed op woningen in andere prijssegmenten. Bijvoorbeeld doordat woningzoekenden uitwijken naar woningen in andere prijssegmenten waardoor de druk in die segmenten nog verder toeneemt. Of zij besluiten niet te verhuizen waardoor de doorstroming stopt.

Alles overwegende, op basis van de op dit moment beschikbare informatie, constateert de afdeling Wonen dat er gelet op het gemeentelijk beleid geen aanleiding is om de onttrekkingsvergunning te verlenen ten koste van een kantoor. Het verdwijnen van woonruimte acht de afdeling Wonen niet aanvaardbaar gelet op de schaarste aan woonruimte in de stad. In dit specifieke geval laat de afweging tussen de bescherming en behoud van woonruimte vanwege de druk op de woningmarkt enerzijds en de vergunningaanvraag voor woningonttrekking ten behoeve van een kantoor anderzijds, de woningonttrekking daarom niet toe. Het advies van de afdeling Wonen is dan ook om de vergunningaanvraag voor woningonttrekking van Boomsluiterskade 216 op basis van artikel 5:5, lid a uit de huisvestingsverordening te weigeren.

Wij nemen dit advies van de afdeling Wonen over.

Bij de behandeling van het verzoek om toestemming de woning Boomsluiterskade 216 aan de bestemming tot woning te onttrekken ten behoeve van een kantoor komen wij tot de volgende afweging:

Het belang van vergunningaanvrager bij het gebruik van de woning als kantoor wordt afgewogen tegen de algemene belangen van een woningvoorraad van voldoende grootte en juiste samenstelling en van de leefbaarheid in het betreffende gebied. Gelet op het advies van de afdeling Wonen zijn wij van mening dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang bij onttrekking aan de woonbestemming.