

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202501032

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het omzetten van de zelfstandige woonruimte batjanstraat 4 ten behoeve van kamergewijze verhuur aan 4 bewoners

Adres: Batjanstraat 4

Datum Besluit (P) (GG): 03-09-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A9044189.out.pdf

Documentid: 38677274

Bestandsgrootte: 0,19



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde woningomzettingsvergunning voor Batjanstraat 4

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202501032/9044189

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 21 augustus 2025 hebben wij uw verzoek de zelfstandige woning Batjanstraat 4 om te zetten in onzelfstandige woonruimte voor 4 bewoners ontvangen. Een omzettingsvergunning (een speciaal soort onttrekkingsvergunning) is verplicht op basis van artikel 21 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 en ingewonnen adviezen de woningomzettingsvergunning kan worden verleend.

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 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 besluiten wij de gevraagde vergunning om de zelfstandige woning Batjanstraat 4 om te zetten in onzelfstandige woonruimte voor 4 bewoners te verlenen.

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:

Het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamergewijze verhuur wordt tevens getoetst aan de Woonvisie 2022. In de Woonvisie 2022 staat het gemeentelijke beleid, dat inhoudt dat kamerbewoning in principe wordt toegestaan en gefaciliteerd in Den Haag onder een aantal voorwaarden en binnen bepaalde grenzen. Daarbij streven we naar een goede spreiding over de stad en geldt in een aantal kwetsbare gebieden van de stad een terughoudend beleid.

Ingewonnen advies

Bij de behandeling van uw verzoek is advies ingewonnen bij de afdeling Wonen. Deze afdeling heeft inzicht in zowel de grootte als de samenstelling van de woonruimtevoorraad en kan daardoor ook de leefbaarheid van wijken in kaart brengen. Deze afdeling heeft advies verstrekt. Dit advies luidt als volgt:

De omzettingsvergunning voor de Batjanstraat 4 betreft een omzetting van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandig gebruik voor vier personen. Zelfstandige woonruimten mogen niet zonder omzettingsvergunning in onzelfstandige woonruimte voor drie of meer personen worden omgezet. Vanuit de afdeling Wonen geven wij advies op de omzettingsvergunningsaanvraag op basis van de vastgestelde beleidskaders in de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 en de Woonvisie Den Haag 2022.

Een omzettingsvergunning wordt getoetst op basis van artikel 5:5 en artikel 5:6 uit de Huisvestingsverordening. Artikel 5:5 lid a en b stellen het belang van de door de aanvrager gestelde wijziging tegenover het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en of die laatste voldoende gediend kunnen worden door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning. In de Woonvisie 2022 zijn de beleidskaders vastgesteld wanneer het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad zwaarder weegt dan het toestaan van nieuwe kamerbewoning. Dit is het geval als een wijk een gemiddelde WOZ-waarde heeft in het goedkope en middeldure segment of als in minimaal 5% van de woningvoorraad reeds kamerbewoning plaatsvindt. In deze wijken wordt nieuwe kamerbewoning als onwenselijk gezien. De wijken die niet onder deze criteria vallen, waaronder Archipelbuurt, beschouwen we als wijken waar onder voorwaarden nieuwe kamerbewoning mogelijk moet blijven om ook de behoefte aan kamerbewoning te faciliteren.

Artikel 5:5, lid c stelt dat een vergunning geweigerd kan worden wanneer 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. In de Woonvisie 2022 is om die reden vastgelegd dat er geen omzettingsvergunningen uitgegeven worden in kwetsbare buurten met lage leefbaarheidsscores (zie ook artikel 5:6 onder 1). Batjanstraat 4 ligt in Archipelbuurt. Deze buurt scoort geen onvoldoende op de Leefbaarometer. De buurt zien we daarom niet als kwetsbaar en nieuwe kamerbewoning kan hier mogelijk blijven. Bovendien gelden er aanvullende eisen om het woon- en leefmilieu in de omgeving te waarborgen bij nieuwe kamerbewoning. Voor onzelfstandig gebruik vanaf 5 personen gelden extra regels voor geluidsisolatie en brandveiligheidseisen. Aangezien het hier gaat om een aanvraag voor het onzelfstandig gebruik van maximaal 4 personen, zijn deze extra regels niet aan de orde. Ook hebben individuele huurders ieder recht op minimaal 18 vierkante meter gebruiksoppervlakte. In dit geval zal aan dat minimum woonoppervlak per kamerbewoner worden voldaan.

Alles overwegende zijn er geen weigeringsgronden om deze omzettingsvergunningsaanvraag af te wijzen. Archipelbuurt wordt beschouwd als een wijk waar op basis van vooraf vastgestelde criteria, onder voorwaarden, nieuwe kamerbewoning gefaciliteerd kan worden. Om die reden adviseren wij positief op de omzettingsvergunningsaanvraag voor Batjanstraat 4.

Wij nemen dit advies van de afdeling Wonen over.

Tevens is in het kader van de leefbaarheid onderzocht of deze locatie bekend is bij het Meld- en Steunpunt Woonoverlast. Er is geen overlast van deze locatie bekend.

Op grond van artikel 5:4 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 worden aan deze vergunning de volgende voorwaarden gesteld:

Na omzetting heeft de zelfstandige woonruimte, die onzelfstandig gebruikt wordt, een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² per bewoner, conform de normen van NEN2580.

Omgevingswet en Bruidsschat Omgevingswet

Op grond van artikel 4.3 eerste lid van de Omgevingswet 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.

Bovendien mag er vanuit een bouwwerk, open erf of terrein geen overlast of gevaar worden veroorzaakt.

Bij overtreding van deze artikelen kan de gemeente de vergunning op grond van artikel 26 lid c van de Huisvestingswet 2014 intrekken.

Nadere aanwijzingen

Het pand wordt periodiek door ons gecontroleerd of het in overeenstemming met de vergunning wordt gebruikt.

Indien de woning onderdeel uitmaakt van een Vereniging van Eigenaren (VVE) kunnen er in het splitsingsreglement van deze VVE bepalingen zijn opgenomen die betrekking hebben op het gebruik van de woning. Het is mogelijk dat toestemming van de VVE noodzakelijk is om de woning om te zetten naar onzelfstandige woonruimte.