

Documentenlijst Anoniem vergunning opkoopbescherming (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202500703

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: Vergunning verhuur opkoopbescherming, tijdelijke verhuur Roerstraat 21A

Adres: Roerstraat 21A

Datum Anoniem vergunning opkoopbescherming (GG): 10-09-2025

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem vergunning opkoopbescherming

Bestandsnaam: A9044136.out.pdf

Documentid: 38688315

Bestandsgrootte: 0,23



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde vergunning verhuur opkoopbescherming voor Roerstraat 21A

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202500703/9044136

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Zie documentenlijst

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 10 juni 2025 hebben wij uw verzoek om vergunning verhuur opkoopbescherming voor de woning Roerstraat 21A ontvangen. Een vergunning is vereist op basis van artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:28 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling van uw aanvraag, de vergunning kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 41 lid 3 sub b van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:28 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 besluiten wij de gevraagde vergunning verhuur opkoopbescherming voor Roerstraat 21A te verlenen.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,
[Geanonimiseerd]

Wilt u bezwaar maken?

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u de overtreder of een belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur uw bezwaarschrift uiterlijk binnen 6 weken na de datum dat het besluit bekend werd.

U kunt uw bezwaarschrift indienen via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. U kunt ons geen e-mail sturen.

U kunt uw bezwaarschrift ook per post sturen naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

AWB / bezwaar

Postbus 12 600

2500 DJ DEN HAAG

Zet in uw bezwaarschrift:

Uw naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bellen) en uw e-mailadres.

De datum en uw handtekening.

Een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee. En noem het kenmerk.

De redenen/argumenten waarom u het niet eens bent met het besluit.

Schrijft u namens iemand anders het bezwaar? Stuur dan ook een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee van de persoon namens wie u bezwaar maakt.

Spoed

Is er snel een uitspraak nodig (spoedeisend belang)? Dan kunt u na het sturen van uw bezwaarschrift bij de rechtbank Den Haag vragen om een voorlopige voorziening (een voorlopige beslissing).

Bijlage:

Kernadvies

De afdeling Wonen van de gemeente Den Haag adviseert om voor [Geanonimiseerd], woonachtig aan de Roerstraat 21A, de hardheidsclausule toe te passen en een ontheffing op het verbod om te verhuren (opkoopbescherming) te verlenen voor de verhuur van hun appartement.

Onderbouwing

[Geanonimiseerd] hebben op [datum] een appartement gekocht in Roerstraat 21A, met een WOZ-waarde van 405.000. Zij worden vanuit het [Geanonimiseerd] uitgezonden naar het buitenland om gedurende een periode van 4 jaar werkzaamheden te doen op een ambassade.

Zij willen graag tijdens hun afwezigheid hun appartement verhuren, maar mogen dat niet onder de opkoopbescherming. De opkoopbescherming schrijft voor dat een vergunningplicht voor verhuur geldt voor alle bestaande koopwoningen in Den Haag met een WOZ-waarde tot en met het betaalbare koopsegment, binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.¹ Hun woning viel in het betaalbare koopsegment en is minder dan 4 jaar geleden gekocht.

Er zijn enkele voorwaarden waaronder zij een vergunning zouden kunnen krijgen, maar die zijn op de situatie van [Geanonimiseerd] niet van toepassing. Het gaat om de voorwaarden dat de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar, dat de woonruimte voor maximaal 12 maanden wordt verhuurd wanneer de eigenaar/eigenaren er zelf 12 maanden in heeft/hebben gewoond en/of dat de woonruimte een onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.² [Geanonimiseerd] geven aan dat zij niet aan een bloedverwant willen huren en dat hun uitzending meer dan 12 maanden duurt. Ook blijkt niet uit hun informatie dat de woning deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

Wel kan het college een ontheffing verlenen om zonder een vergunning een aangekochte woning te verhuren. Ontheffingen worden in beginsel verleend op basis van de Beleidsregel ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming Den Haag 2022. In deze beleidsregel is op dit moment geen rekening gehouden met de situatie van diplomaten. Op basis van de aanvraag is het college echter wel van mening dat deze situatie in aanmerking zou moeten komen voor een ontheffing. Los van de Beleidsregel ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming Den Haag 2022, is in de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 de bevoegdheid aan het college gegeven om af te wijken van de regels uit de Huisvestingsverordening voor zover toepassing ervan gelet op het belang van de bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste leidt tot onbillijkheid van overwegende aard. Dat betekent dat de gemeente artikelen uit de Huisvestingsverordening niet toepast of daarvan afwijkt, wanneer dit leidt tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten. In het geval van de Roerstraat 21 A is hiervan sprake. Wanneer de woning niet kan worden verhuurd, leidt dit tot leegstand. En bij leegstand wordt de toch al krappe woningmarkt niet optimaal benut en kan er zelfs sprake zijn van onrechtmatige onttrekking. Daarnaast bestaan er ook plannen een leegstandsverordening in te voeren in de Gemeente Den Haag. Het leeg laten staan van de woning is daarmee strijdig met het woonbeleid van de gemeente Den Haag. Hierdoor en omdat de opkoopbescherming juist is ingevoerd om starters en middeninkomens te helpen – ook zij die vanwege het internationale karakter van hun werk naar het buitenland worden uitgezonden – adviseren wij hier een ontheffing voor een vergunning. De opkoopbescherming is daarnaast een maatregel die met name

¹ Zie voor exacte voorwaarden Huisvestingsverordening artikel 5:27

² Zie voor exacte voorwaarden Huisvestingsverordening artikel 5:28

het op grote schaal opkopen van woningen door beleggers tracht tegen te gaan, en niet een maatregel die gericht is om diplomaten in deze bijzondere situatie in problemen te brengen.

De ontheffing is wel aan voorwaarden gebonden:

- a. de persoon die wordt uitgezonden naar het buitenland is naast bewoner van de woonruimte ook eigenaar van deze woonruimte;
- b. de persoon die wordt uitgezonden naar het buitenland moet ten minste 12 maanden in de woning hebben gewoond;
- c. de persoon die wordt uitgezonden naar het buitenland gaat werkzaamheden doen die in het buitenland moeten worden uitgevoerd;
- d. de persoon die wordt uitgezonden naar het buitenland mag zijn woonruimte alleen verhuren gedurende de periode van uitzending.

Om een ontheffing te verkrijgen, moet de aanvrager de volgende documenten aanleveren:

- document van de werkgever waarin staat: 1) dat de werkgever de persoon uitzendt naar het buitenland, 2) dat de werkzaamheden ook in het buitenland moeten worden uitgevoerd, 3) de duur van de uitzending.
- Een concept-huurovereenkomst.

Indien de gemeente vermoedt dat er sprake is van een niet bonafide uitzending, kan de gemeente een ontheffing weigeren.

De aanvragers worden deze keer vrijgesteld van het aanleveren van documenten. Omdat de fatale termijn waarbinnen de gemeente moet reageren op de aanvraag relatief kort is, is het daarmee in dit specifieke geval niet wenselijk de aanvragers te verplichten de benodigde documenten aan te leveren.