

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202402464

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: de vorming van meerdere zelfstandige woningen door het verbouwen van de zelfstandige woning Van der Parrastraat 12 (woningvorming)

Adres: Van der Parrastraat 12

Datum Besluit (P) (GG): 20-02-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A9013479.out.pdf

Documentid: 38372301

Bestandsgrootte: 0,19



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde woningvormingsvergunning Van der Parrastraat 12

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202402464/9013479

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 22 oktober 2024 hebben wij uw verzoek om de woning Van der Parrastraat 12 te verbouwen tot 2 woningen geweigerd. U heeft tegen deze weigering bezwaar gemaakt. Tevens heeft u ons benaderd met een nadere toelichting over uw situatie. Dit heeft tot een heroverweging van ons besluit geleid. Dit heeft de afdeling Wonen u in de brief van 3 december 2024 al medegedeeld. We zijn bereid de vergunning voor woningvorming alsnog te verlenen. Bij deze trekken wij de weigering van 22 oktober 2024 in en vervangen deze door dit besluit.

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.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 21, lid d van de Huisvestingwet 2014 besluiten wij de gevraagde vergunning te verlenen omdat er geen bezwaar is tegen deze woningvorming.

Voor de verbouwing tot meerdere woonruimten is een omgevingsvergunning vereist. Indien u die nog niet heeft aangevraagd dient u deze zo spoedig mogelijk aan te vragen. Informatie hierover kunt u vinden op www.omgevingsloket.nl.

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:

Artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 geeft aan dat het zonder vergunning verboden is een zelfstandige woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen. Met het oog op de leefbaarheid in een groot deel van Den Haag, waarin de woningen gemiddeld al klein zijn, is het noodzakelijk dat ten aanzien van verdere opdeling van de woningen een restrictief beleid gevoerd wordt. Op deze wijze kan aantasting van het woon- en leefmilieu beperkt worden. Uw woning valt in één van de (donker)gele gebieden, zoals genoemd in bijlage III van de Huisvestingsverordening 2023.

Bij de behandeling van het verzoek om toestemming de woning Van der Parrastraat 12 te verbouwen tot 2 woningen komen wij tot de volgende afweging:

Toepassing hardheidsclausule artikel 7:3 Huisvestingsverordening Den Haag 2023

Positief tegenover het toepassen van de hardheidsclausule in deze situatie.

Ten eerste is de hardheidsclausule van toepassing op deze casus, omdat er sprake is van een individuele, schrijnende (woon)situatie van de aanvrager zelf. Voor de aanvrager zal door de weigering een onbillijkheid van overwegende aard ontstaan. Door onverwachte en onvoorziene omstandigheden (zoals inkomensterugval in de corona-periode) is de huidige situatie ontstaan. Zij zal bij weigering van de vergunning namelijk gedwongen zijn om te verhuizen en is door haar financiële omstandigheid niet in staat om een vervangende woning te kopen. Het doel bij deze woningsplitsing is dus niet enkel het maken van winst, maar het behouden van de eigen huidige woonruimte. Gezien de zeer grote schaarste op de woningmarkt en de noodzaak die de aanvrager stelt te hebben voor een toegankelijke woning, is het niet waarschijnlijk dat zij binnen afzienbare tijd een andere woning zal kunnen huren.

Ten tweede is een hardheidsclausule alleen bedoeld voor situaties waarin het buiten toepassing laten of het afwijken van de regeling nadelige effecten heeft of in het algemeen kan hebben voor derden-belanghebbenden wier belang door de desbetreffende algemeen verbindende voorschriften wordt beschermd. Door de splitsing wordt een extra zelfstandige woonruimte toegevoegd in de buurt. De negatieve effecten hiervan worden slechts beperkt geacht voor omwonenden. De wijk waarin de woning zich bevindt, Bezuidenhout, heeft een relatief groot aandeel grote woningen van tussen de 100 en 139 vierkante meter, namelijk 23,3%. De huidige woning valt binnen deze categorie. Als hier één woning van verdwijnt, zal het effect op de woningmarkt in zijn geheel en op wijkniveau zeer beperkt blijven. Hieraan draagt bij dat de impact voor de omwonenden beperkt lijkt omdat de woning in 2017 pas is samengevoegd. Bij splitsing van deze woning is het ook aannemelijk dat er maar één nieuw huishouden bijkomt, aangezien mevrouw zelf in de grotere woning zal blijven wonen. In de belangenafweging tussen de belangen van aanvrager en omwonenden lijkt het belang voor mevrouw voor toestaan van de splitsing doorslaggevend.

Het is van belang om de hardheidsclausule zorgvuldig en terughoudend in te zetten. Door onjuiste toepassing van de hardheidsclausule wordt een precedent geschept met het risico op willekeur. Dat dient te worden voorkomen. De toepassing in dit geval gaat in op een individueel zeer schrijnend geval en is afgewogen tegen de belangen van betrokken belanghebbenden. Door bij deze casus de hardheidsclausule in te zetten achten wij daarom de kans op een risicovolle precedentschepping beperkt.

Woning in geel gebied en voldoet aan minimaal aantal m2 en minimaal één bouwlaag
Op grond van artikel 5:6 lid van de verordening kan de vergunning worden geweigerd indien de verbouwing leidt tot zelfstandige woonruimten.

Bij de behandeling van het verzoek om toestemming de woning Van der Parrastraat 12 te verbouwen tot 2 wonen komen wij tot de volgende afweging:

Wij hebben vastgesteld dat de te vormen woningen een woonoppervlak hebben van meer dan 40 m2. De woning beschikt bovendien over tenminste één volledige bouwlaag. Hierdoor voldoet de aanvraag aan de eisen die zijn gesteld in de Huisvestingsverordening Den Haag 2023.