

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202500160

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het omzetten van de zelfstandige woonruimte Loosduinsekade 233 ten behoeve van kamergewijze verhuur aan 4 bewoners

Adres: Loosduinsekade 233

Datum Besluit (P) (GG): 14-03-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A9017107.out.pdf

Documentid: 38408185

Bestandsgrootte: 0,19



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde woningomzettingsvergunning voor Loosduinsekade 233

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202500160/9017107

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 5 februari 2025 hebben wij uw verzoek om toestemming de zelfstandige woning Loosduinsekade 233 om te zetten in onzelfstandige woonruimte ontvangen. Dit verzoek is gebaseerd op artikel 21, onder c 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 woningomzettingsvergunning moet worden geweigerd.

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, onder c van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 besluiten wij de gevraagde vergunning om de zelfstandige woning Loosduinsekade 233 om te zetten in onzelfstandige woonruimte 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:

In artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 staat dat het verboden is om een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten voor een, door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied.

In artikel 5:1 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 is opgenomen dat artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing is op alle zelfstandige woonruimten behorend tot een gebouw gelegen in alle wijken van Den Haag. In artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 staat dat dit verbod alleen geldt voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte voor meer dan twee personen.

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 21 van de Huisvestingswet 2014 wordt geweigerd indien sprake is van één of meerdere weigeringsgronden uit artikel 5:5 en aanvullende weigeringsgronden uit artikel 5:6 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023.

Om te bepalen of er sprake is van één of meerdere weigeringsgronden wordt getoetst aan de gemeentelijke Woonvisie Den Haag 2022 en de Huisvestingsverordening Den Haag 2023. In de Woonvisie Den Haag 2022 is gemotiveerd dat de toename van kamerbewoning niet in alle wijken van de stad kan worden toegestaan. In een aantal wijken staat de zelfstandige woningvoorraad op dit moment onder grote druk en zou een ruim toelatingsbeleid voor woningomzetting een negatief effect op de woningvoorraad en/of het woon- en leefklimaat met zich meebrengen. Er zijn daarom criteria opgenomen om te bepalen in welke wijken wel en geen omzettingsvergunningen verleend worden. In wijken waar geen omzettingsvergunningen worden afgegeven kan slechts voor twee personen kamerbewoning worden toegestaan, inclusief een eventuele hoofdbewoner. Daarnaast wordt onderzocht of het pand en/of de aanvrager bekend zijn bij de gemeente vanwege overlast.

De woning waarvoor een verzoek om woningomzetting is ingediend, is gelegen in de wijk Rustenburg en Oostbroek. In deze wijk zijn één of meerdere criteria van toepassing waarom een omzettingsvergunning wordt geweigerd. De woning is namelijk gelegen in:

- Een buurt die als kwetsbaar gebied is aangeduid.
- Een wijk waar al meer dan 5% van de woningvoorraad bestaat uit kamerbewoning.
- Een wijk met een gemiddelde WOZ-waarde in het goedkope of het middeldure segment.

In dit gebied kan alleen kamerbewoning tot maximaal twee personen worden toegestaan. Het verzoek betreft 4 personen. De vergunning wordt dan ook geweigerd op grond van:

- Artikel 5:6 lid 1 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023
- Artikel 5:6 lid 2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023
- Artikel 5:6 lid 3 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023