

Documentenlijst Anoniem weigering vergunning opkoopbescherming (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202600027

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: Vergunning verhuur opkoopbescherming, tijdelijke verhuur Woudenbergstraat 125

Adres: Woudenbergstraat 125

Datum Anoniem weigering vergunning opkoopbescherming (GG): 31-03-2026

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem weigering vergunning opkoopbescherming

Bestandsnaam: A9063618.out.pdf

Documentid: 39010218

Bestandsgrootte: 0,24



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde vergunning verhuur opkoopbescherming voor Woudenbergstraat 125

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202600027/9063618

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Zie documentenlijst

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 januari 2026 hebben wij uw verzoek om vergunning verhuur opkoopbescherming voor de woning Woudenbergstraat 125 ontvangen. Een vergunning hiervoor 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 niet 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 41 lid 3 onder b van de Huisvestingswet 2014 en artikel artikel 5:28 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 besluiten wij de gevraagde vergunning verhuur opkoopbescherming voor de woning Woudenbergstraat 125 te weigeren.

Burgemeester en wethouders van Den Haag
Namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202600027/9063618

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:

Advies afdeling Wonen inzake ontheffing verhuur Woudenbergstraat 125

Onderbouwing

[Geanonimiseerd] heeft in april 2025 een woning gekocht aan de Woudenbergstraat 125 en woont hier sinds 1 augustus 2025. [Geanonimiseerd] heeft hem een onderzoeksbeurs toegekend, voor een onderzoek in [Geanonimiseerd] voor een periode van 24 maanden plus een terugkeerperiode van 3 tot 12 maanden. Gedurende zijn verblijf in het buitenland wil hij zijn woning tijdelijk verhuren en deze bij terugkomst zelf weer gaan bewonen. Om die reden vraagt hij een ontheffing op het verbod op verhuur in verband met de opkoopbescherming voor een periode van 36 maanden.

Opkoopbescherming en vergunningplicht

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 van de akte van levering van die woonruimte in de openbare registers van het Kadaster.ⁱ

Omdat de woning van [Geanonimiseerd] minder dan 4 jaar geleden is aangekocht en deze in het betaalbare koopsegment viel, gelden de regels voor opkoopbescherming. Er zijn enkele voorwaarden waaronder hij een vergunning zou 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.ⁱⁱ Uit de aangeleverde informatie blijkt niet dat [Geanonimiseerd] voornemens is de woning aan een bloedverwant te verhuren en ook niet dat de woning deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte. Ook blijkt dat zijn uitzending langer dan 12 maanden duurt.

Ontheffing en hardheidsclausule

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 situaties zoals die van [Geanonimiseerd]. Het college is echter wel van mening dat situaties waarin personen die voor hun werk tijdelijk naar het buitenland worden uitgezonden -onder voorwaarden- in aanmerking zouden 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 daarvan, gelet op het belang van de bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste, leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.ⁱⁱⁱ Het toepassen van deze 'hardheidsclausule' betekent dat het college artikelen uit de Huisvestingsverordening niet toepast of daarvan afwijkt, wanneer dit leidt tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten.

Van onevenwichtige of onrechtvaardige effecten zou sprake kunnen zijn in het geval van [Geanonimiseerd]. Wanneer zijn woning niet kan worden verhuurd leidt dit tot leegstand. 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 om 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. Bovendien is de opkoopbescherming juist ingevoerd om starters en middeninkomens te helpen. Daarnaast is de maatregel met name bedoeld om het op grote schaal

opkopen van woningen door beleggers tegen te gaan, niet om woningeigenaren die tijdelijk voor hun werk naar het buitenland worden uitgezonden in problemen te brengen.

Wanneer om deze redenen de hardheidsclausule zou worden toegepast, zou de ontheffing aan de volgende voorwaarden gebonden zijn:

- 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.

Beoordeling van het verzoek

In het geval van [Geanonimiseerd] wordt niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden voldaan, omdat hij korter dan 12 maanden in de woning heeft gewoond. Om die reden adviseren wij om géén ontheffing te verlenen voor de verhuur van zijn woning aan de Woudenbergstraat 125.

ⁱ Zie voor exacte voorwaarden Huisvestingsverordening artikel 5:27

ⁱⁱ Zie voor exacte voorwaarden Huisvestingsverordening artikel 5:28

ⁱⁱⁱ Zie Huisvestingsverordening artikel 7:3