

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202200270

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: het omzetten van de zelfstandige woonruimte Pletterijkade 37 naar onzelfstandige woonruimte voor tien personen

Adres: Pletterijkade 37

Datum Besluit (P) (GG): 09-06-2026

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A9066673.out.pdf

Documentid: 39180210

Bestandsgrootte: 0,20



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde woningomzettingsvergunning voor Pletterijkade 37

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202200270/9066673

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]5

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 3 januari 2022 hebben wij uw verzoek de zelfstandige woning Pletterijkade 37 om te zetten in onzelfstandige woonruimte voor 10 bewoners ontvangen. Een omzettingsvergunning is verplicht op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023.

Op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 22 april 2026 kan de hardheidsclausule (artikel 7:3 Huisvestingsverordening Den Haag 2023) worden toegepast en kan de woningomzettingsvergunning 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 Pletterijkade 37 om te zetten in onzelfstandige woonruimte voor 10 bewoners 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:

Het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamergewijze verhuur wordt tevens getoetst aan de Woonvisie 2025. In deze nota 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 op 21 mei 2026 advies verstrekt. Dit advies luidt als volgt:

Kernadvies

Op basis van de bij ons aangeleverde informatie adviseert de afdeling Wonen van de gemeente Den Haag om een omzettingsvergunning te verlenen aan de aanvrager voor kamerbewoning door 10 personen op het adres Pletterijkade 37 en daarvoor de hardheidsclausule, als vastgelegd in artikel 7:3 van de Huisvestingsverordening, toe te passen.

Onderbouwing

Op het moment dat de aanvrager een bouwvergunning kreeg voor het uitbreiden van de woning met een dakopbouw was er nog geen sprake van een maximumaantal van 8 personen als voorwaarde bij het verkrijgen van een omzettingsvergunning. Bij het verlenen van de bouwvergunning was de gemeente ermee bekend dat de aanvrager voornemens was om de woning na de verbouwing te verhuren aan 10 personen. Op dat moment was het echter nog niet mogelijk om een omzettingsvergunning aan te vragen, omdat de dakopbouw nog niet (af)gebouwd was. Ook was bij het starten van de bouwwerkzaamheden nog niet te voorzien dat de regels in de Huisvestingsverordening zouden wijzigen en dat dat zou betekenen dat kamerbewoning door meer dan 8 personen niet meer zou worden toegestaan.

Het toepassen van de regels uit de Huisvestingsverordening zoals die golden op het moment dat de dakopbouw werd opgeleverd, leiden dan ook tot een onbillijkheid van overwegende aard. Ons inziens geeft dit aanleiding om de hardheidsclausule toe te passen en de aanvrager alsnog de door hem aangevraagde omzettingsvergunning te verlenen. Deze vergunning geldt nadrukkelijk voor onzelfstandige bewoning door maximaal 10 personen.

Wij nemen dit advies van de afdeling Wonen over.

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.

De geluidsoverdracht tussen de woonruimte en de omliggende woonruimten heeft een volgens EN5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN5077 bepaalde gewogen contactgeluidniveau niet groter dan 59 dB, bij onzelfstandig gebruik door vijf of meer personen.

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.