

## 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 37-37

Datum Besluit (P) (GG): 31-03-2022

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8254087.out.pdf

Documentid: 36337478

Bestandsgrootte: 0,06



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

weigering van de gevraagde woningomzettingsvergunning voor Pletterijkade 37

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 3 januari 2022 hebben wij uw verzoek om toestemming de zelfstandige woning Pletterijkade 37 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 2019.

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 2019 besluiten wij de gevraagde vergunning om de zelfstandige woning Pletterijkade 37 om te zetten in onzelfstandige woonruimte te weigeren.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:  
Afdelingsmanager, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202200270/8254087

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

1

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

202200270/8254087

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 bekendmaking van het besluit naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag  
AWB/bezwaar  
Postbus 12 600  
2500 DJ DEN HAAG

In het bezwaarschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur een kopie mee of noem het kenmerk);
- de argumenten voor bezwaar;
- dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie. Via de site kunt u ook een digitaal bezwaarschrift indienen. Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

## Bijlage:

In artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 staat dat het verboden is zonder vergunning een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten. In artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 staat dat dit verbod alleen geldt voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte voor meer dan twee personen.

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang dat aanvrager met zijn verzoek heeft. In artikel 5:5 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 is hieraan toegevoegd dat wij bij de belangenafweging naast het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad ook het belang van de leefbaarheid meewegen. In dat kader wordt getoetst aan de gemeentelijke Nota Voorraadbeleid en de daarbij behorende beleidsstukken. Daarin is toegelicht dat toename van kamerbewoning niet in alle wijken van de stad kan worden toegestaan. In een aantal wijken staat de leefbaarheid op dit moment onder grote druk en zou een ruim toelatingsbeleid voor woningomzetting een verslechtering van het woon- en leefklimaat met zich meebrengen. In deze gebieden kan slechts voor twee personen kamerbewoning worden toegestaan, inclusief een eventuele hoofdbewoner.

Omdat het hier gaat om een verruiming van de eerder verleende omzettingsvergunning en in het kader van de verleende omgevingsvergunning hebben wij uw aanvraag voorgelegd bij de afdeling Wonen. De afdeling Wonen heeft op 23 maart 2022 advies uitgebracht. Dit advies luidt als volgt:

*De aanvraag voor een omzettingsvergunning voor de Pletterijkade 37 betreft een omzetting van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandig gebruik voor tien personen. Zelfstandige woonruimten mogen niet zonder omzettingsvergunning in onzelfstandige woonruimte voor drie of meer personen worden omgezet. Vanuit de afdeling Wonen geven wij advies op de omzettingsvergunningaanvraag op basis van de vastgestelde beleidskaders in de Nota voorraadbeleid Den Haag 2021 en de Huisvestingsverordening Den Haag 2019.*

*Voor de woning is eerder een omzettingsvergunning verleend voor kamerbewoning voor vijf personen. Met deze vergunningaanvraag wil de aanvrager de woning aan meerder dan vijf personen verhuren. Daarvoor is een nieuwe omzettingsvergunning noodzakelijk die de bestaande vergunning vervangt. De vergunningaanvraag wordt getoetst aan de huidige, door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders.*

*Een aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt getoetst op basis van artikel 5:5 en artikel 5:6 uit de Huisvestingsverordening. Artikel 5:5, lid C stelt dat een vergunning geweigerd kan worden wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. In artikel 5:6 zijn de aanvullende weigeringsgronden opgenomen. Voor deze vergunningaanvraag is met name lid 4 uit dit artikel relevant. Daarin staat dat een omzettingsvergunning wordt geweigerd indien de aanvraag toeziet op het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten voor meer dan acht personen. Er is dus een maximum aantal personen dat in een woning kan verblijven die onzelfstandig wordt gebruikt. De reden daarvoor is dat hoe meer kamerbewoners in een woning verblijven, hoe groter de impact op de woon- en leefomgeving is. Bij kamerbewoning zijn er meerdere huishoudens in een zelfstandige woning aanwezig. Al deze huishoudens hebben een eigen leefritme, dit is wezenlijk anders bij één duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Dat verschil uit zich vooral bij grootschalige kamerbewoning. Het aantal van tien personen in deze aanvraag voor een omzettingsvergunning overstijgt het toegestane aantal van acht personen.*

*Dat de leefbaarheid is getoetst bij de omgevingsvergunning doet niets af aan de regels die thans in de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 staan vermeld. De gemeenteraad heeft in die huisvestingsverordening vastgesteld dat, gelet op de leefbaarheid, bij een omzettingsvergunning niet meer dan acht personen zijn toegestaan. Een omgevingsvergunning heeft een eigen en ander toetsingskader dan de omzettingsvergunning. Bij de verleende omgevingsvergunning is deze disclaimer ook expliciet opgenomen:*

*‘Wij wijzen u erop, dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.’*

*Alles overwegende voldoet de aanvraag voor de omzettingsvergunning niet aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor kamerbewoning. Om die reden adviseren wij op grond van artikel 5:6 lid 4 negatief op de omzettingsvergunningsaanvraag voor tien personen voor de Pletterijkade 37.*

Wij nemen het advies van de afdeling Wonen over.