



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

**Datum**

15 december 2025

**Onderwerp**

Beslissing op bezwaarschrift [Redacted] (Perenstraat 104)

Geachte [Redacted]

Op 3 augustus 2025 ontvingen wij uw bezwaarschrift. Uw bezwaar is gericht tegen ons besluit van 23 juni 2025 met kenmerk 202500652/9031362. Daarbij hebben we uw aanvraag om een vergunning verhuur opkoopbescherming deels geweigerd. We hebben namelijk een vergunning verleend voor de duur van 1 jaar. Aangezien de aanvraag zag op een periode van 3 jaar, hebben we de aanvraag deels geweigerd.

**Wij hebben het bezwaarschrift in behandeling genomen**

Het bezwaarschrift is door ons behandeld. In heroverweging hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling van uw aanvraag, de vergunning kan worden verleend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

**Besluit:**

**Wij besluiten:**

- I. de beschikking van ons besluit van 23 juni 2025 met kenmerk 202500652/9031362, te herroepen;**
- II. in de plaats daarvan een nieuw besluit te nemen conform de bijlage.**

**Kenmerk bezwaarprocedure**

JBN.2025.02721.001

**Ons kenmerk**

202500652/9031362

**Contactpersoon**

[Redacted]

**Telefoonnummer**

( [Redacted] )

**E-mailadres**

[Redacted]@denhaag.nl

**Aantal bijlagen**

1

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

#dossiernr/briefnr

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:



Juridisch adviseur

**Belanghebbenden kunnen beroep indienen**

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank te Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

U wordt verzocht een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht, mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

## Bijlage:

Advies afdeling Wonen inzake ontheffing verhuur Perenstraat 104

### Kernadvies

De afdeling Wonen van de gemeente Den Haag adviseert om voor [REDACTED] de hardheidsclausule toe te passen en een ontheffing op het verbod om te verhuren (opkoopbescherming) te verlenen voor de verhuur van hun appartement.

### Onderbouwing

[REDACTED] heeft op 6 mei 2024 een appartement gekocht in Perenstraat 104, met een WOZ-waarde van 270.000. Zij wordt vanuit het Ministerie van Buitenlandse Zaken uitgezonden naar het buitenland om gedurende een periode van 3 jaar werkzaamheden te doen op een ambassade. Zij wil graag tijdens haar afwezigheid haar appartement verhuren, maar mag dat niet onder de opkoopbescherming. 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 in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.<sup>1</sup> Haar woning viel in het betaalbare koopsegment en is minder dan 4 jaar geleden gekocht.

Er zijn enkele voorwaarden waaronder zij een vergunning zou kunnen krijgen, maar die zijn op de situatie van [REDACTED] 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.<sup>2</sup> Mevrouw geeft aan dat zij niet aan een bloedverwant wilt huren en dat haar uitzending meer dan 12 maanden duurt. Ook blijkt niet uit haar informatie dat de woning deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

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 de situatie van diplomaten.

Op basis van de aanvraag is het college echter wel van mening dat deze situatie in aanmerking zou 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 ervan gelet op het belang van de bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste leidt tot onbillijkheid van overwegende aard. Dat betekent dat de gemeente artikelen uit de Huisvestingsverordening niet toepast of daarvan afwijkt, wanneer dit leidt tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten. In het geval van de Perenstraat 104 is hiervan sprake. Wanneer de woning niet kan worden verhuurd, leidt dit tot leegstand. En bij leegstand wordt de toch al krappe woningmarkt niet optimaal benut en kan er zelfs sprake zijn van onrechtmatige onttrekking.

---

<sup>1</sup> Zie voor exacte voorwaarden Huisvestingsverordening artikel 5:27.

<sup>2</sup> Zie voor exacte voorwaarden Huisvestingsverordening artikel 5:28.

Daarnaast bestaan er ook plannen 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 Den Haag. Hierdoor en omdat de opkoopbescherming juist is ingevoerd om starters en middeninkomens te helpen – ook zij die vanwege het internationale karakter van hun werk naar het buitenland worden uitgezonden – adviseren wij hier een ontheffing voor een vergunning. De opkoopbescherming is daarnaast een maatregel die met name het op grote schaal opkopen van woningen door beleggers tracht tegen te gaan, en niet een maatregel die gericht is om diplomaten in deze bijzondere situatie in problemen te brengen.

De ontheffing is wel aan voorwaarden gebonden:

- 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.

Om een ontheffing te verkrijgen, moet de aanvrager de volgende documenten aanleveren:

- document van de werkgever waarin staat: 1) dat de werkgever de persoon uitzendt naar het buitenland, 2) dat de werkzaamheden ook in het buitenland moeten worden uitgevoerd, 3) de duur van de uitzending. - Een concept-huurovereenkomst.

Indien de gemeente vermoedt dat er sprake is van een niet bonafide uitzending, kan de gemeente een ontheffing weigeren. De aanvrager wordt deze keer vrijgesteld van het aanleveren van documenten. In dit geval is het niet wenselijk de aanvrager te verplichten de benodigde documenten aan te leveren.