

Documentenlijst Anoniem vergunning opkoopbescherming (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202600026

Type: Woningonttrekking

Omschrijving: Vergunning verhuur opkoopbescherming, tijdelijke verhuur Juliana van Stolberglaan 402

Adres: Juliana van Stolberglaan 402

Datum Anoniem vergunning opkoopbescherming (GG): 27-02-2026

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem vergunning opkoopbescherming

Bestandsnaam: A9062092.out.pdf

Documentid: 38953948

Bestandsgrootte: 0,21



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde vergunning verhuur opkoopbescherming voor Juliana van Stolberglaan 402

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202600026/9062092

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Zie documentenlijst

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 14 januari 2026 hebben wij uw verzoek om vergunning verhuur opkoopbescherming voor de woning Juliana van Stolberglaan 402 ontvangen. Een vergunning 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 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:

Gelet op het bepaalde in artikel 41 lid 3 sub b van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:28 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 besluiten wij de gevraagde vergunning verhuur opkoopbescherming voor Juliana van Stolberglaan 402 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:

Advies afdeling Wonen inzake ontheffing verhuur Juliana van Stolberglaan 402

Kernadvies

Op basis van de aangeleverde informatie adviseert de afdeling Wonen van de gemeente Den Haag om voor de aanvrager, woonachtig aan de Juliana van Stolberglaan 402 te Den Haag, de hardheidsclausule toe te passen en een ontheffing te verlenen voor de verhuur van haar woning.

Onderbouwing

De aanvrager heeft op 9 januari 2025 een woning gekocht aan de Juliana van Stolberglaan 402. In een email aan de gemeente geeft zij aan dat zij door haar werkgever, wordt uitgezonden naar het buitenland voor een periode van ruim 2 jaar. Zij zou het zonde vinden als de woning gedurende haar uitzending leeg zou staan als zij het niet zou kunnen verhuren vanwege de opkoopbescherming.

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.

Omdat de woning van de aanvrager minder dan 4 jaar geleden is aangekocht en deze in het betaalbare koopsegment viel, gelden de regels voor opkoopbescherming. Er zijn enkele voorwaarden waaronder zij een vergunning zou kunnen krijgen, maar die zijn op de situatie van de aanvrager 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. Uit de aanvraag blijkt niet dat de aanvrager voornemens is haar woning aan een bloedverwant te willen verhuren. Ook blijkt dat de uitzending langer dan 12 maanden duurt en dat de woning geen deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

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 de aanvrager. Het college is echter wel van mening dat situaties als deze -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. 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.

Beoordeling van het verzoek

In het geval van de aanvrager ons inziens sprake van onevenwichtige of onrechtvaardige effecten. Wanneer haar 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. 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. Om die reden adviseren wij een ontheffing te verlenen.

De ontheffing is wel aan voorwaarden gebonden, te weten:

de persoon die wordt uitgezonden naar het buitenland is naast bewoner van de woonruimte ook eigenaar van deze woonruimte;
de persoon die wordt uitgezonden naar het buitenland moet ten minste 12 maanden in de woning hebben gewoond;
de persoon die wordt uitgezonden naar het buitenland gaat werkzaamheden doen die in het buitenland moeten worden uitgevoerd;
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:

Een 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.

De hierboven genoemde documenten zijn reeds door de aanvrager aangeleverd.

Indien de gemeente vermoedt dat er sprake is van een niet bonafide uitzending, kan de gemeente een ontheffing intrekken.