

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:2332

Datum uitspraak

21 mei 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 21 december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Den Haag aan [vergunninghoudster] een omzettingsvergunning verleend voor het omzetten van de zelfstandige woning [locatie 1] in Den Haag in onzelfstandige woonruimten voor acht bewoners. [vergunninghoudster], eigenaar van [locatie 1] in Den Haag, heeft een vergunning aangevraagd om haar woning van zelfstandige woonruimte om te zetten in afzonderlijke kamerverhuur aan acht bewoners. [appellant] woont naast vergunninghoudster, op [locatie 2]. In het besluit van 21 december 2021 heeft het college toegelicht dat de buurten binnen de wijk waarin [locatie 1] ligt, zeer goed scoren op de Leefbaarometer en nieuwe kamerbewoning in dit geval daarom mogelijk is. In het besluit van 7 maart 2023 heeft het college ook toegelicht dat de norm van 5% kamerbewoning (vanaf drie personen) met de omzettingsvergunning niet wordt overschreden. Ook heeft het college toegelicht dat er aanvullende eisen gelden om het woon- en leefmilieu in de omgeving te waarborgen bij nieuwe kamerbewoning, zoals extra regels voor geluidsisolatie en brandveiligheidseisen bij onzelfstandig gebruik vanaf vijf personen.

Volledige tekst

202402197/1/A2.

Datum uitspraak: 21 mei 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant A] en [appellant B], wonend in Den Haag (hierna gezamenlijk en in enkelvoud:

[appellant]),
appellanten,
tegen de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 29 februari 2024 in zaak nr. 23/2782 in
het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Den Haag.

Procesverloop

Bij besluit van 21 december 2021 heeft het college aan [vergunninghoudster] een
omzettingsvergunning verleend voor het omzetten van de zelfstandige woning [locatie 1] in
Den Haag in onzelfstandige woonruimten voor acht bewoners.

Bij besluit van 7 maart 2023 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte
bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 29 februari 2024 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen
ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 9 april 2025, waar [appellant] en het
college, vertegenwoordigd door mr. P. Yildirim, zijn verschenen. Voorts is ter zitting
[vergunninghoudster], derde-belanghebbende, als partij gehoord.

Overwegingen

Besluitvorming

1. [vergunninghoudster], eigenaar van [locatie 1] in Den Haag (hierna: vergunninghoudster),
heeft een vergunning aangevraagd om haar woning van zelfstandige woonruimte om te
zetten in afzonderlijke kamerverhuur aan acht bewoners. [appellant] woont naast
vergunninghoudster, op [locatie 2]. In het besluit van 21 december 2021 heeft het college
toegelicht dat de buurten binnen de wijk waarin [locatie 1] ligt, zeer goed scoren op de
Leefbaarometer en nieuwe kamerbewoning in dit geval daarom mogelijk is. In het besluit van
7 maart 2023 heeft het college ook toegelicht dat de norm van 5% kamerbewoning (vanaf
drie personen) met de omzettingsvergunning niet wordt overschreden. Ook heeft het college
toegelicht dat er aanvullende eisen gelden om het woon- en leefmilieu in de omgeving te
waarborgen bij nieuwe kamerbewoning, zoals extra regels voor geluidsisolatie en
brandveiligheidseisen bij onzelfstandig gebruik vanaf vijf personen. Tevens voldoet de woning
aan de minimale gebruikersoppervlakte voor acht personen, aldus het college.

Uitspraak van de rechtbank

2. Volgens de rechtbank mocht het college besluiten tot verlening van de
omzettingsvergunning. De rechtbank heeft in wat [appellant] in beroep heeft aangevoerd
geen aanknopingspunten gezien voor het oordeel dat de vergunning tot een onaanvaardbare
inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van [locatie 1] zal leiden. Zij
heeft daarbij in aanmerking genomen dat de in de Huisvestingsverordening Den Haag 2019
(hierna: Hv 2019) opgenomen regels als doel hebben om onevenwichtige en onrechtvaardige

effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. Daarnaast volgt uit de Nota Voorraadbeleid 2021 (hierna: de Nota) dat er behoefte is aan kamerbewoning en dit daarom onder voorwaarden wordt toegestaan. Om te beoordelen of een omzettingsvergunning met het oog op de leefbaarheid kan worden verleend, verricht het college blijkens de Nota op buurniveau een eenvoudige en efficiënte toets. De rechtbank heeft overwogen dat uit wat in beroep is aangevoerd niet volgt dat het college de uit de Hv 2019 en de Nota volgende toets onjuist of onvolledig heeft toegepast. Zij heeft ten slotte overwogen dat parkeren geen onderdeel van het toetsingskader is en dat het college over bestuursrechtelijke bevoegdheden beschikt om naleving van de omzettingsvergunning te controleren.

Beoordeling

3. De gronden die [appellant] in hoger beroep heeft aangevoerd zijn zo goed als een herhaling van wat hij in beroep heeft aangevoerd. De rechtbank is gemotiveerd op die gronden ingegaan. [appellant] heeft geen redenen aangevoerd waarom de gemotiveerde beoordeling van die gronden in de aangevallen uitspraak onjuist of onvolledig zou zijn. De Afdeling kan zich vinden in het oordeel van de rechtbank en in de onder 6 tot en met 8 opgenomen overwegingen, waarop dat oordeel is gebaseerd. Zij voegt daaraan nog toe dat het college op de zitting heeft toegelicht dat, hoewel handhaving in deze procedure op zich niet aan de orde is, de omzettingsvergunning juridisch en feitelijk handhaafbaar is en de gemeente over de instrumenten beschikt om hieraan adequaat uitvoering te geven.

Conclusie

4. Het hoger beroep is ongegrond. De uitspraak van de rechtbank wordt bevestigd.

5. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. J.F. de Groot, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. T. van Goeverden-Clarenbeek, griffier.

w.g. De Groot

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Goeverden-Clarenbeek

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 21 mei 2025

488-1159