



Advies aan burgemeester en wethouders

Den Haag,

Samenvatting

Een omzettingsvergunning voor een woning voor het vestigen van een tienermoederhuis is geweigerd. Naar het oordeel van de commissie zijn de omstandigheden in deze situatie dermate bijzonder dat die de toepassing van de hardheidsclausule rechtvaardigen. Het advies is om het bestreden besluit te herroepen in die zin dat alsnog een omzettingsvergunning wordt verleend.

Inleiding

Op 13 mei 2022 is een aanvraag ingediend voor een omzettingsvergunning voor de woning Vijzelstraat 153. Bij besluit van 18 augustus 2022 is de vergunning geweigerd. Bij brief van 26 augustus 2022 heeft ^{5.1.2.e} (hierna: bezwaarmaker) hiertegen een bezwaarschrift ingediend. Op 29 september 2022 is een verweerschrift ingediend.

Hoorzitting

Op 22 november 2022 heeft de Adviescommissie bezwaarschriften (hierna: de commissie) een hoorzitting gehouden. Het verslag van deze hoorzitting treft u hierbij aan. De commissie baseert haar advies op het procesdossier en de overige, bij de partijen bekende stukken.

Overwegingen van de commissie

De bezwaren die in het bezwaarschrift en tijdens de hoorzitting naar voren zijn gebracht, komen samengevat op het volgende neer:

Zonder deze vergunning kan het tienermoederhuis niet van start. Aan een dergelijke voorziening is een schrijnend tekort. Daarom wordt een beroep gedaan op de hardheidsclausule. De opzet van het project, het belang daarvan en een idee voor voorwaarden aan de vergunning worden uitgebreid toegelicht.

Met betrekking tot deze bezwaren en het bestreden besluit overweegt de commissie als volgt:

Doelstelling

Bezwaarmaker wil de woning Vijzelstraat 153 in gebruik nemen als 'Leef-leerhuis voor jonge moeders en hun kindje, waarin jonge moeders (in totaal 3) zich in een rustige en veilige omgeving kunnen voorbereiden op het krijgen van een kindje'. Gedurende hun periode in het huis worden jonge moeders begeleid naar het worden van zelfstandige jonge moeders die de zorg voor het kind zelf kunnen dragen. (bron: <https://www.^{5.1.2.e}.nl>).

Benodigde vergunningen

De woning Vijzelstraat 153 betreft een zelfstandige woonruimte. Voor het omzetten van deze woonruimte naar onzelfstandige woonruimte voor meer dan 2 personen, is een omzettingsvergunning nodig. Toen

bezwaarmaker de woning kocht, gold de vergunningplicht bij bewoning door meer dan 3 personen. Zij had destijds dus vergunningvrij kunnen starten, maar inmiddels niet meer. Het moment van omzetten is bepalend en de omzetting heeft nog niet plaatsgevonden.

Is omzetting zonder vergunning mogelijk?

Ja dat kan. Zoals gezegd kan bezwaarmaker vergunningvrij starten met 2 bewoners. Als die, hetgeen in de lijn der verwachting ligt, elk (minimaal) één kind krijgen, dan zal er dus sprake zijn van 4 (of meer) bewoners. Een dergelijke toename van het aantal bewoners is, als de omzetting eenmaal legaal heeft plaatsgevonden, naar het oordeel van de commissie vergunningvrij. Dit is in het verweerschrift bevestigd:

“Binnen het bestaande beleidskader is het voor bezwaarmaker mogelijk om zonder vergunning kamers te verhuren aan maximaal twee tienermoeders. Dat kan zonder daar uitzonderingen voor te moeten maken”.

Bij omzetting blijft, anders dan bij onttrekking, de woonfunctie bestaan. Het voorgenomen gebruik past dus binnen het bestemmingsplan. Gesteld noch gebleken is dat andere vergunningen nodig zijn.

Als de woning eenmaal legaal bewoond wordt door 2 tienermoeders (dus minimaal 4 personen), dan is een verdere uitbreiding van het aantal bewoners, op zichzelf beschouwd, vergunningvrij. Bezwaarmaker kan dan dus een derde tiener onderdak bieden, die dan op termijn ook haar kind krijgt. Op die manier kan bezwaarmaker stapsgewijs haar doel bereiken.

Waarom wenst bezwaarmaker dan toch een omzettingsvergunning?

Bezwaarmaker geeft aan dat het voor de financiering nodig is om te starten met 3 tieners. Ook is niet zeker dat verweerder de opvatting deelt dat de beoogde eindsituatie stapsgewijs bereikbaar is zonder vergunning. Gelet op de rechtszekerheid is voor bezwaarmaker het wenselijk om over een omzettingsvergunning te beschikken.

Toepassing hardheidsclausule?

Ter zitting heeft de commissie verweerder verzocht om aan te geven hoe vaak de hardheidsclausule voor vergelijkbare situaties is toegepast.

In antwoord daarop heeft verweerder bij mailbericht van 22 november 2022 het volgende onder de aandacht gebracht (zakelijk weergegeven):

Sinds 1 juli 2021 is naast de Vijzelstraat vier keer om ‘hardheid’ verzocht bij een verzoek om een omzettingsvergunning. In drie gevallen in 2021: de verzoeken zijn geweigerd (en dus ook de toepassing van de hardheidsclausule). In 2022 is op een verzoek inclusief verzoek om hardheid ingediend en dit verzoek is geweigerd. Er waren geen kwetsbare groepen bij betrokken, 2 maal vond men dat men niet tijdig op de wijziging van de verordening van 1-6-2019 was gewezen en 1 maal vond men dat de bestaande doch illegale toestand moest worden gelegaliseerd.

De commissie stelt vast dat verweerder desgevraagd geen voorbeelden heeft kunnen geven van situaties waarin de hardheidsclausule is toegepast of kan worden toegepast. Naar het oordeel van de commissie mag een hardheidsclausule geen dode letter blijven, maar dient toepassing daarvan in voorkomende uitzonderlijke situaties serieus overwogen te worden. Het initiatief van bezwaarmaker lijkt in een algemene maatschappelijke behoefte te voorzien. Dit is ook ter zitting met aantallen onderbouwd door bezwaarmaker.

Aan bezwaarmaker kan tegengeworpen worden dat zij eerder (voor juni 2021) vergunningvrij had kunnen starten en/of dat zij zich beter had moeten oriënteren voordat zij de woning aankocht. Daar kan tegenover gesteld worden dat dit geldt voor iedereen die in welke woning in Den Haag dan ook een tienermoederhuis wil starten. Als de hardheidsclausule nooit wordt toegepast, dan kan in geen enkele woning in Den Haag een tienermoederhuis gevestigd worden zoals bezwaarmaker dat voor ogen heeft. Zoals gezegd kan de eindsituatie die bezwaarmaker voor ogen heeft vergunningvrij bereikt worden, mits dit stapsgewijs gebeurt. De hardheid van deze constructie zit in de traagheid van een stapsgewijze aanpak, de te verwachten problemen met de financiering en de onzekerheid of verweerder de mening deelt dat op deze manier vergunningvrij de eindsituatie bereikt kan worden. Voor de leefbaarheid maakt het uiteindelijk niet uit of de eindsituatie ineens (met vergunning) of stapsgewijs (zonder vergunning) bereikt wordt.

Leefbaarheid is de enige reden is om de vergunning eventueel te weigeren (behoud van de samenstelling van de woningvoorraad is niet aan de orde, nu omzetten op zichzelf vergunningvrij is). Zoals gezegd maakt het voor de leefbaarheid uiteindelijk niet uit of de eindsituatie met of zonder vergunning bereikt wordt. De commissie vindt dat dat de omstandigheden voor deze aanvraag (particulier initiatief, eigen financiering woning, voorziening in maatschappelijke behoefte, sinds aankoop gewijzigde regelgeving, ontlasting daklozenloket en Leger de Heils) dermate bijzonder dat deze de toepassing van de hardheidsclausule in dit specifieke geval rechtvaardigen. De vrees voor precedentwerking lijkt de commissie ongegrond nu het uitgesloten lijkt dat een initiatief dat voldoet aan de bovengenoemde voorwaarden ooit nog zal worden ontplooid. Om die reden moet het belang van bezwaarmaker om snel te kunnen starten op een manier die zekerheid biedt (de omzettingsvergunning), zwaarder wegen dan het belang van verweerder om het bereiken van de eindsituatie te vertragen. Voordeel van een vergunning is ook dat daaraan voorschriften verbonden kunnen worden. Bijvoorbeeld dat de woning bewoond mag worden door maximaal drie tieners, met hun kinderen, maar zonder partner of familie.

Gelet op het vorenstaande kan het bestreden besluit niet in stand blijven.

Advies

De commissie adviseert om het bestreden besluit, met toepassing van artikel 7:3 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019, te herroepen in die zin dat aan bezwaarmaker in heroverweging alsnog de aangevraagde omzettingsvergunning wordt verleend.

De Adviescommissie bezwaarschriften,

secretaris,

vice-voorzitter,

5.1.2.e

A.W. van der Zalm