Den Haag

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente 's-Gravenhage

Nr. 452498

29 september 2026

Wijziging van de Beleidsregel ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming Den Haag 2022

Toelichting
De huidige beleidsregel biedt geen mogelijkheid tot ontheffing voor personen die tijdelijk worden uitgezonden naar het buitenland. Het college besluit daarom tot een wijziging van de beleidsregel.

Den Haag huisvest veel (internationale) organisaties en ministeries. Bij een deel van deze organisaties worden personen uitgezonden naar het buitenland om daar werkzaamheden te verrichten. Wanneer zij recent een woning hebben gekocht met een WOZ-waarde onder de NHG-grens, kunnen zij hun woning niet verhuren vanwege de opkoopbescherming. Hun uitzending duurt vaak langer dan de maximale twaalf maanden waarvoor nu een vergunning kan worden verleend. Dit leidt tot ongewenste leegstand.

De opkoopbescherming heeft in deze gevallen ongewenste effecten: voor de betrokken personen zelf én voor de woningmarkt in Den Haag. Wanneer een uitzending wordt geweigerd, kunnen betrokkenen hun baan verliezen. En als woningen leeg blijven staan, wordt de toch al krappe woningmarkt niet optimaal benut.

Verschillende personen die zijn uitgezonden naar het buitenland hebben daarom aanvragen voor ontheffing ingediend of bezwaar gemaakt tegen eerdere weigeringen. Het college heeft naar aanleiding hiervan een participatietraject georganiseerd voor iedereen die over deze wijziging inbreng wilde leveren. Hieraan namen onder andere diplomaten, de vakbond en de jongerenvereniging van het Ministerie van Buitenlandse Zaken deel. Uit deze participatie is gebleken dat de groep die door de huidige regeling wordt geraakt aanzienlijk groter is dan verwacht, en dat veel van deze mensen in hun wooncarrière worden belemmerd door de opkoopbescherming.

Omdat de opkoopbescherming juist is ingevoerd om starters en middeninkomens te helpen – ook degenen die vanwege het internationale karakter van hun werk tijdelijk naar het buitenland worden uitgezonden – wordt de beleidsregel aangepast. De beleidsregel verwees nog naar een oude Huisvestingsverordening. Daarom wordt in deze wijziging van de beleidsregel de verwijzing naar de oude Huisvestingsverordening (2029) vervangen door de nieuwe Huisvestingsverordening (2023).

Besluitvorming
Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

gelet op artikel 41, vijfde lid, van de Huisvestingswet en artikel 5:31 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023,

besluit vast te stellen het volgende besluit tot wijziging van de Beleidsregel ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming Den Haag 2022:

Artikel I
De Beleidsregel ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming Den Haag 2022 wordt als volgt gewijzigd.
A In de gehele beleidsregel wordt “Huisvestingsverordening Den Haag 2019” vervangen door: “de Huisvestingsverordening Den Haag 2023”.
B Na paragraaf 2.4 wordt een nieuwe paragraaf ingevoegd, die luidt als volgt:

Paragraaf 2.5 Ontheffing tijdelijk verblijf in het buitenland wegens uitzending

Artikel 2.5.1 Voorwaarden
Het college kan op aanvraag een ontheffing op het verbod van artikel 5:27 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 verlenen, indien de woonruimte waarop de ontheffing ziet, wordt bewoond door een persoon die tijdelijk wordt uitgezonden naar het buitenland en voldoet aan de volgende aanvullende voorwaarden:
a. de persoon wordt uitgezonden naar het buitenland voor een periode van minimaal twaalf maanden en komt niet in aanmerking voor een vergunning als bedoeld in artikel 5:28 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023;
b. de uitgezonden persoon is bewoner van de woonruimte, waarvan hijzelf of zijn eveneens inwonende partner, eigenaar is;
c. de persoon wordt uitgezonden naar het buitenland voor werkzaamheden die naar redelijke beoordeling van het college in het buitenland uitgevoerd moeten worden;

d. de werkgever heeft de uitdrukkelijke wens deze persoon uit te zenden voor het uitvoeren van deze werkzaamheden;
e. de inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de betreffende woonruimte heeft plaatsgevonden vóórdat door de werkgever het besluit tot uitzending heeft genomen; en
f. verhuur vindt alleen plaats gedurende de periode van uitzending naar het buitenland.

Artikel 2.5.2 Voorschriften
Aan de ontheffing bedoeld in artikel 2.5.1 worden de volgende voorschriften verbonden:
a. de woonruimte wordt uitsluitend verhuurd gedurende de periode van uitzending naar het buitenland; en
b. er wordt gebruik gemaakt van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek waarbij de verhuurperiode voorafgaand schriftelijk is overeengekomen en de uitgezonden persoon na afloop van deze periode terugkeert in de woonruimte en deze weer zelf betrekt als hoofdverblijf.

Artikel 2.5.3 Aanvraag
Voor een aanvraag voor de ontheffing bedoeld in artikel 2.5.1 worden, onverminderd de artikelen uit paragraaf 1.2, de volgende gegevens verstrekt:
a. een schriftelijk bewijs van de werkgever waaruit blijkt:
   1° dat de werkgever de opdracht heeft gegeven de betreffende persoon uit te zenden;
   2° de datum waarop de werkgever dit besluit heeft genomen;
   3° dat de werkzaamheden in het buitenland uitgevoerd moeten worden; en,
   4° wat de duur van de uitzending naar het buitenland is;

b. de concept-huurovereenkomst op basis waarvan verhuurd gaat worden als bedoeld in artikel 2.5.1. onderdeel a.

Artikel 2.5.4 Geldigheid
1. Het college vermeldt in de ontheffing als bedoeld in artikel 2.5.1 een geldigheidsduur van de ontheffing. De ontheffing vervalt indien de eigenaar terugkeert in de woning of indien de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 2.5.1 en 2.5.2, worden overtreden.
2. Indien de werkgever de duur van de uitzending verlengt en de bij het beding bepaalde termijn, als bedoeld in artikel 274, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, door huurder en verhuurder wordt verlengd, kan de geldigheid van de ontheffing worden verlengd met de duur van de verlenging die tussen huurder en verhuurder is afgesproken.
3. De eigenaar van de woning doet in het geval van het tweede lid, voordat de geldigheidsduur van de ontheffing afloopt, een aanvraag tot verlenging van de geldigheidsduur van de ontheffing waarbij hij de volgende gegevens verstrekt:
   a. de privaatrechtelijke afspraak waaruit de verlenging tussen huurder en verhuurder volgt;
   b. een schriftelijk bewijs van de werkgever waaruit de opdracht blijkt deze persoon uit te zenden voor deze verlengde periode; en
   c. de einddatum van deze verlenging.

4. De geldigheidsduur van de ontheffing, met inbegrip van een eventuele verlenging als bedoeld in het tweede lid, eindigt uiterlijk op het moment waarop het verbod, bedoeld in artikel 5:27 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023, vervalt.

D Artikel 3.1 komt te luiden:

Artikel 3.1 Weigeringsgronden
1. Een ontheffing op het verbod van artikel 5:27 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 wordt niet verleend, indien:
   a. een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de ontheffing;
   b. er bij de woonruimte waar de aanvraag op toeziet een overtreding van een verbod in de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 is vastgesteld;
   c. niet wordt voldaan aan de voor de ontheffing gestelde voorwaarden of voorschriften in Hoofdstuk 2 van deze beleidsregel; of,
   d. naar het oordeel van het college sprake is van oneigenlijk gebruik of schijnconstructies.

E In de artikelsgewijze toelichting wordt na de toelichting over artikel 2.4.1 ingevoegd:

Artikel 2.5.1
Dit artikel beschrijft de voorwaarden waaronder een ontheffing kan worden verleend. Het doel is om tijdelijk verblijf in het buitenland in het kader van uitzending mogelijk te maken, terwijl misbruik en

schijnconstructies worden voorkomen. Het college beoordeelt of sprake is van een daadwerkelijke uitzending en of de ontheffing correct wordt gebruikt.

Bijzondere aandacht gaat uit naar het onderscheid tussen echte diplomaten en situaties van misbruik: het college treedt niet in de inhoudelijke beoordeling van daadwerkelijke uitzendingen van diplomaten, omdat elke diplomatenuitzending geoorloofd is. Het artikel geeft ook inzicht in de toepassing van de voorwaarden verbonden aan de ontheffing, zoals terugkeer naar de woning na afloop van de uitzending en naleving van de ‘diplomatenclausule”.

Tot slot wordt opgemerkt dat de Bibob-toets binnen de wettelijke kaders wordt uitgevoerd en niet standaard op diplomaten of rijksambtenaren wordt toegepast.

Artikel II
Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Gemeenteblad waarin zij wordt geplaatst.

Den Haag, 8 september 2026

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
Ilma Merx

de burgemeester,
Jan van Zanen