

Datum
15 mei 2023

Registratienummer
DSO/10517385
RIS315496

Voorstel van het college inzake Verhuurverordening Den Haag 2023

Toelichting

Op 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. Deze wet biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan of te voorkomen. De Wet goed verhuurderschap biedt verschillende instrumenten om in te grijpen door middel van landelijke regels. Uitsluitend bij het vaststellen van een verhuurverordening is het mogelijk om een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te stellen, met strengere eisen aan verhuurders. Deze strengere eisen staan in de wet uitgeschreven. De gemeenteraad kan geen eigen weigeringsgronden of voorwaarden bij de vergunning opstellen.

De verhuurverordening bevat regels die invloed hebben op de voorraad huurwoningen in Den Haag en heeft daarmee invloed op de ontwikkeling van de woningmarkt binnen de regio. Deze verhuurverordening is conform de Wet goed verhuurderschap afgestemd met de burgemeester en wethouders van overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio Haaglanden.

Deze verhuurverordening maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel met de huisvestingsverordening, woonvisie en prestatieafspraken. Aan de vergunningen die op basis van deze verordening worden aangevraagd zijn tevens weigeringsgronden, voorwaarden en intrekingsgronden verbonden door middel van een beleidsregel die is opgesteld in het kader van de Wet goed verhuurderschap.

Deze verhuurverordening maakt het mogelijk om handhavend op te treden, in de gevallen dat de gemeente het niet op andere wijze kan regelen. Voor de verhuringen van gemeentelijk vastgoed is de gemeente in staat maatregelen te treffen, zonder dat dit bij verordening is geregeld.

Besluitvorming

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 15 mei 2023,

gelet op:

- artikel 5 van de Wet goed verhuurderschap,
- artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de Verhuurverordening Den Haag 2023:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- verhuurvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 5 van de wet en artikel 2 en 3 van deze verordening;
- wet: de Wet goed verhuurderschap.

Artikel 1.2 Reikwijdte van de verordening

Deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Den Haag.

Hoofdstuk 2. Verhuurvergunning

Artikel 2:1 Vergunningplicht verhuur woonruimte

1. Artikel 5, eerste lid, onder a van de wet is van toepassing op alle categorieën van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte gelegen in het in bijlage I bij deze verordening aangegeven deel van Den Haag.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte in bezit of beheer van de Gemeente Den Haag.
3. De vergunning als bedoeld in het eerste lid is niet overdraagbaar.

Artikel 2:2 Aanvraag van de verhuurvergunning

1. De aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 2:1, eerste lid, wordt door de verhuurder ingediend bij burgemeester en wethouders met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier, inclusief de hierin aangegeven verplichte documenten.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en woonplaats van de aanvrager en, indien van toepassing, het op grond van de Handelsregisterwet 2007 toegekende KvK- of vestigingsnummer van de aanvrager;
 - b. het adres en de huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 3.1 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de verboden bedoeld in **artikel 2**, artikel 5, of artikel 12, derde lid, van de wet of de op basis van artikel 8, eerste of tweede lid, van de wet aan de vergunning verbonden voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. Bij toepassing van het gestelde in het eerste lid van dit artikel hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage II van deze verordening.

Artikel 3:2 Invoeringsregeling verhuurvergunning

1. Het bepaalde in artikel 2:1, eerste lid, is met ingang van 1 maart 2024 van toepassing op verhuurders die voor inwerkingtreding van deze verordening een woonruimte verhuurden.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 2:1, eerste lid, ingediend door een in het eerste lid bedoelde verhuurder, te beslissen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/10517385

Artikel 3:3 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 september 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verhuurverordening Den Haag 2023.

Bijlage I behorende bij de Verhuurverordening Den Haag 2023

De gemeenteraad maakt van de bevoegdheid om een verhuurvergunning in te stellen slechts gebruik indien dat in het aangewezen gebied noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid. De aanwijzing in deze bijlage is voorzien van een inhoudelijke onderbouwing voor deze noodzaak en geschiktheid.

1.1. Aanwijzing gebied zoals bedoeld in artikel 2:1, eerste lid

Op basis van onderstaande onderbouwing worden in het kader van het verbod zoals bedoeld in artikel 2:1, eerste lid, aangewezen:

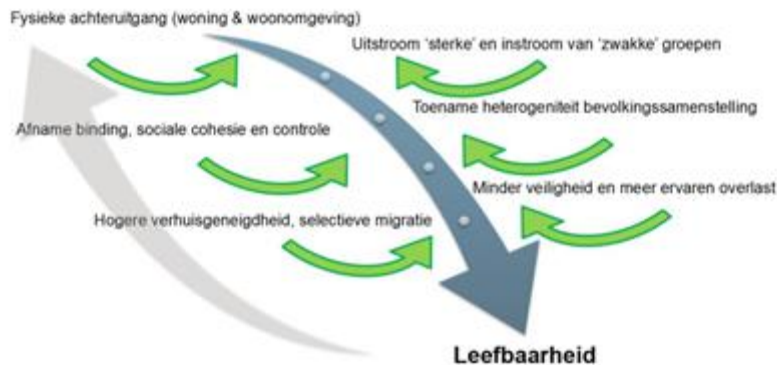
- Transvaalkwartier Midden; en
- Transvaalkwartier Zuid; en
- Laakkwartier Oost; en
- Laakkwartier West.

Bovenstaande gebieden zijn aangewezen op basis van onderstaande analyse over de leefbaarheid in combinatie met problematiek in en rondom de particuliere woningvoorraad. Hierbij is van belang dat de verhuurvergunning niet op zichzelf staat, maar een van de instrumenten is die de gemeente hanteert om de leefbaarheid in deze gebieden te verbeteren. Dit wordt hieronder onderbouwd aan de hand van een korte theoretische inleiding over leefbaarheid, de landelijke Leefbaarometer, de bestaande Haagse aanpak prioritaire gebieden, waar het Kaapseplein e.o. in Transvaalkwartier Midden en Transvaalkwartier Zuid onder valt en het actieplan Laak, waar Laakkwartier West en Laakkwartier Oost onder vallen, dat beoogt om specifieke problematiek ten aanzien van wonen en leefbaarheid aan te pakken.

Hoewel er in de stad mogelijk meer behoefte bestaat om wegens leefbaarheid een verbod in te stellen op basis van artikel 5, eerste lid, onder a van de wet, is er een bewuste keuze gemaakt om te starten met een aanpak van de problematiek in het Transvaalkwartier en Laak. Op deze manier kan de gemeente gericht ervaring opdoen met het nieuwe instrumentarium dat de Wet goed verhuurderschap biedt. Na evaluatie van de toepassing van de verhuurvergunning in Transvaal en Laak kunnen ook wijken met vergelijkbare problematiek in het kader van een verhuurvergunning worden aangewezen. Rustenburg Oostbroek en Schilderswijk zijn voorbeelden van wijken waar dit speelt.

1.2. Theorie

In een kwalitatief onderzoek van Platform31, 'Wijk in zicht' (maart 2020) wordt gesteld dat er geen eenduidige definitie van leefbaarheid bestaat. Platform 31 stelt "De Woningwet (2015) brengt het begrip in verband met 'ongestoord woongenot', maar een heldere definitie verschaft de wet niet. Een gangbare definitie van leefbaarheid ten tijde van het gestredenbeleid (1995-2015) was de trias 'schoon, heel en veilig'. Deze elementen dekken relevante aspecten: een goede fysieke staat, zowel van de woningen als de publieke ruimte, en een veilig leefklimaat. In onderstaand schema wordt geïllustreerd dat er veel (elkaar beïnvloedende) factoren zijn die de leefbaarheid maken of breken.



1.3. Leefbaarometer

Ook in de Instrumentontwikkeling Leefbaarometer 3.0 (2021) die Atlas Research heeft geschreven, wordt gesteld dat 'leefbaarheid typisch een begrip is waarvan de meeste mensen wel een idee hebben wat er onder wordt verstaan, maar waarvan het lastig is om een meetbare definitie te geven.' Na een beschrijving van enkele Nederlandse en internationale definities, borduurt de Leefbaarometer verder op een 'kennelijke leefbaarheid' (volgens de indeling van Van Dorst, 2005), namelijk 'de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld.' (Leidemeijer & Van Kamp, 2003). 'In deze benadering staat niet van tevoren vast hoe en welke kenmerken van de omgeving samenhangen met de (on)aantrekkelijkheid van een woonomgeving, maar worden deze in onderzoek bepaald. De invloed van omgevingskenmerken op de leefbaarheid wordt volgens statistische modellen geschat op basis van de mate waarin ze bijdragen aan hoe prettig mensen het vinden om ergens te wonen (het oordeel van bewoners) en wat mensen ervoor over hebben om ergens te wonen (transactieprizen van woningen' (Atlas Research, 2021). Leefbaarheid wordt omschreven als een multidimensionaal begrip en de Leefbaarometer gaat uit van vijf (sub)dimensies:

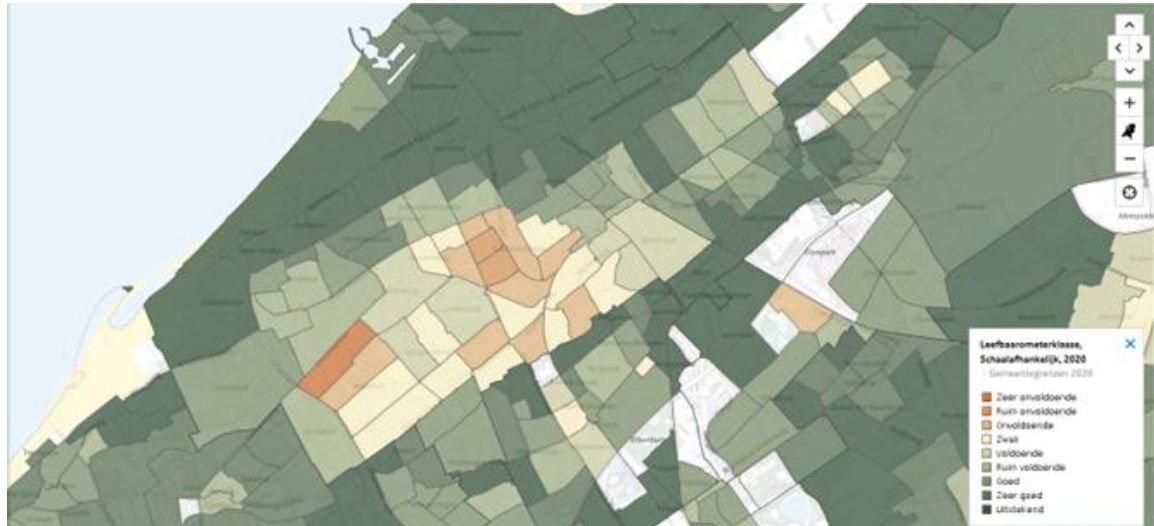
- Fysieke omgeving;
- Woningvoorraad;
- Voorzieningen;
- Sociale samenhang;
- Overlast en onveiligheid.

Wanneer we kijken naar hoe de Leefbaarometer uitpakt voor Den Haag, dan zien we een aantal buurten die op het gebied van leefbaarheid veel slechter scoren dan andere buurten in de stad. Naast een bedrijventerrein (Kerketuinen & Zichtenburg) springen vooral Transvaalkwartier Midden en Transvaalkwartier Zuid eruit, maar ook andere buurten laten een slechte score zien. In Laakkwartier Oost en Laakkwartier West laat vooral de omgeving van de Goeverneurlaan een slechte score zien.

1.4. Gebiedsspecifieke onderbouwing Transvaalkwartier Midden en Zuid

Zowel Transvaalkwartier Midden als Transvaalkwartier Zuid scoren zeer negatief op overlast en onveiligheid, en daarnaast op woningvoorraad en sociale samenhang. Op die laatste twee aspecten scoort Transvaalkwartier Zuid negatiever dan Transvaalkwartier Midden. Wanneer we kijken naar de eigendomsverhoudingen van de woningvoorraad in beide buurten, valt op dat Transvaalkwartier Zuid relatief weinig corporatiewoningen kent, en juist relatief veel koopwoningen (bijna op het gemiddelde van Den Haag).

De combinatie van relatief veel koopwoningen en lage inkomens, zoals in Transvaalkwartier Zuid het geval is levert volgens de Leefbaarometer een negatief effect op de leefbaarheid op (het aspect 'financieel kwetsbare' eigenaar-bewoners).



1.5. Aanpak prioritaire gebieden Den Haag

Zowel in het onderzoek van Platform31 als in het rapport van Atlas Research wordt gesteld dat leefbaarheid meerdere dimensies kent en het aanpakken van één dimensie de leefbaarheidsproblemen in een buurt niet kan verbeteren. Echter, in Den Haag is een aantal prioritaire gebieden geselecteerd (RIS305826). Het gaat om gebieden waar de leefbaarheid en de veiligheid ernstig onder druk staan. In die gebieden wisselt de bevolking snel. Veel bewoners zijn passanten die zich niet hechten aan hun omgeving en daar ook niet in investeren. De buitenruimte verloedert. Huizen raken uitgewoond door overbewoning en achterstallig onderhoud. Steeds meer bewoners zijn kwetsbaar en vertonen problematisch gedrag. Een bovengemiddeld aantal bewoners leeft rond de armoedegrens. Problemen die daar spelen zijn onder andere huisjesmelkers, overbewoning, verkrotting, illegale uitzendbureaus, uitbuiting van arbeidsmigranten. Kaapseplein en omgeving in Transvaalkwartier Zuid en Transvaalkwartier Midden is één van deze prioritaire gebieden. Met het programma 'aanpak prioritaire gebieden' werkt het college aan een gerichte, robuuste meerjarige integrale aanpak die de oorzaken van de problematiek rondom leefbaarheid en veiligheid aanpakt. Een van de doelen van de aanpak prioritaire gebieden is het tegengaan van overbewoning (RIS307114).

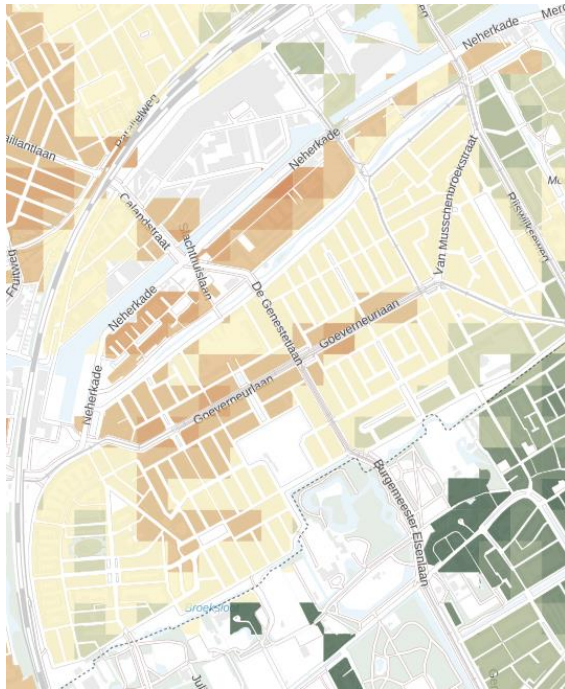
Overzicht van speerpunten/thema's, doelen en acties van de vier prioritaire gebieden 2020-2021(2022)

Kaapseplein			
Geconstateerde problematiek op hoofdlijnen: Op en rond het Kaapse Plein en de Kaapstraat stapelen de problemen zich op: 1. Er is sprake van grootschalige verknaming door particuliere woningbouw/ investeerders en hiermee ernstige overbevolking van arbeidsmigranten afkomstig uit Polen, Bulgarije (met Turkse achtergrond) en de groep Roma. 2. Er is sprake van het grootschalig dumpen van afval op straat, verkeersdruk en overlast van 'hangende bewoners' 3. Het ontbreekt bij de groep arbeidsmigranten aan binding met de wijk, hun sociaaleconomische positie is zwak en de daglonersmarkt, waarbij uitzendbureaus dagelijks arbeidskrachten oppikken, veroorzaken een grote overlast.			
	Doelen 2020-2021	Acties 2020-2021	Planning
Speerpunt 1 Bebouwenbaar maken van de leefbaarheid	<ol style="list-style-type: none"> De overlast van arbeidsmigranten is zichtbaar verminderd De zorg, ondersteuning en hulp is bekend, laagdrempelig en toegankelijk voor de arbeidsmigranten (met name die een langere periode blijven) De ondersteuning en hulp voor jongeren ten aanzien van de werkgelegenheid sluiten beter aan op hun belevingswereld en is duurzaam van aard De openbare ruimte is schoner en veiliger De gemeente is meer herkenbaar en communiceert helder naar de bewoners en partners. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 en 2 Het knippen van een veldwerker (huur1 concierge) met als opdracht de verbinding tussen de gemeente, de maatschappelijke organisaties en de arbeidsmigranten en ze wegwijst te maken en toe te leiden naar voorzieningen. In gesprek gaan met uitzendbureaus die met arbeidsmigranten werken om in gesprek te gaan over oplossingen voor de overlast van de ophaalbusjes. Het verplaatsen van de ophaallocatie naar de Televisiestraat/ Fruitweg. In gesprek met DSO en de exploitant van het gebouw over de mogelijkheden voor het realiseren van een locatie met sociaal maatschappelijke bestemming voor de arbeidsmigranten in de New Farm (huurkosten P.M.) Verkennen van de mogelijkheden voor zinvolle dagbesteding nu stage, leer arbeidsplaatsen geen doorgang vinden (vm Covid 19) ijm jongerenwerk Mandelaplein. Opzetten en uitvoeren van werkgelegenheidsprojecten ijm De Einder en Johan de Witt college voor 20 jongeren. Uitvoeren plan van aanpak afvaloverlast (inzetten van actieplan schone stoep). Een locatie in de wijk inrichten waarmee de dienstverlening van de gemeente dichterbij de bewoners komt, zichtbaarder in de wijk en er zo sneller geïmplementeerd kan worden op ontwikkelingen in de wijk. Het organiseren van een werkcferentie in voorjaar 2021 met professionals, stakeholders, gemeentelijke diensten over problematiek in de wijk en een voorlopig werkend perspectief. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dec 2020, profiëschets opgesteld Jan 2021: werving Feb 2021: veldwerker actief Dec 2020: vooraankondiging per brief naar uitzendbureaus, 1' bijeenkomst januari 2021. 1 feb 2021: GO/ NO GO voor ophaallocatie. Dit hangt samen met actiepunt 2. 3. Medio januari is plan van aanpak inclusief planning werkgelegenheidsprojecten gereed 4. Is reeds gestart en blijft vervolg krijgen in de wijk. 5. 1 dec 2020 gaat er zoekopdracht naar makelaar voor locatie rondom Kaapseplein. Acties lopen. Werkcferentie vind plaats medio maart.
Speerpunt 2 Eigeneurs herinterichten plein en verplaatsen ophaalpunt arbeidsmigranten	<ol style="list-style-type: none"> Het Kaapse plein heeft een inrichting die bij de bestemming past. De overbevolking rondom het Kaapseplein is afgenomen De verantwoordelijkheid voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt samen met gemeente Westland opgepakt 	<ol style="list-style-type: none"> Het organiseren van een participatietraject met stakeholders, bewoners en IBDH Haagse pandbrigade: reguliere handhaving en integrale handhavingsacties Extra inzet Haagse pandbrigade: 2 inspecteurs, 1 handhavingsjurist en projectleiding Bestuurders Den Haag werken samen met bestuurders Westland scenario's uit 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reeds gestart Eind november 2020 vindt IHA plaats. Werving extra Fie is afhankelijk van financiering ZSM

Eén van de acties die in het Programma aanpak prioritaire gebieden voor het Kaapseplein is geformuleerd, is reguliere handhaving door de Haagse Pandbrigade in combinatie met integrale handhavingsacties. In het jaarverslag van Vergunningen, Toezicht en Handhaving over 2021 is daarover aangegeven dat bij (integrale) handhavingsacties veel misstanden zijn aangetroffen, zoals veel te hoge huurprijzen en overbevolking. In 2022, 2023 en volgende jaren worden dergelijke handhavingsacties voortgezet. Hiervoor is extra handhavingscapaciteit geregeld.

1.6. Gebiedsspecifieke onderbouwing Laak Centraal

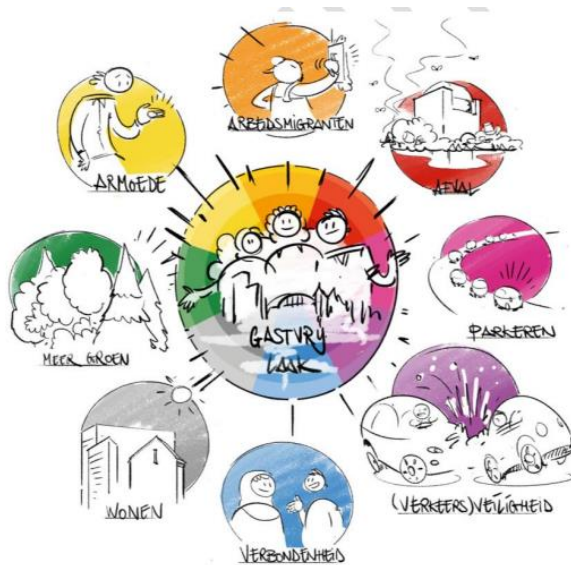
Delen van stadsdeel Laak scoren eveneens slecht op de Leefbaarometer, alhoewel minder slecht dan Transvaalkwartier Midden en Zuid. De problemen concentreren zich in Laak rond de Goeverneurlaan, in Laakkwartier West en Laakkwartier Oost. Vooral op overlast en veiligheid scoren deze buurten slecht. De woningvoorraad in Laakkwartier West en Oost (ook wel bekend als Laak Centraal) bestaat voor circa de helft uit particuliere huurwoningen en voor circa 45% uit koopwoningen (eigenaar-bewoners). Ook hier is, net als in Transvaalkwartier Midden en Transvaalkwartier Zuid sprake van de, volgens de Leefbaarometer, kwetsbare combinatie van eigen woningbezit en lage inkomens. Aspecten waarop in de Leefbaarometer vooral slecht wordt gescoord in Laakkwartier West en Laakkwartier Oost, zijn de woningvoorraad en overlast & onveiligheid.



1.7. Gebiedsaanpak Laak

Ofschoon Laak niet is opgenomen in de prioritaire gebieden, is wel duidelijk dat de fysieke en sociale leefbaarheid in Laak al langere tijd onder druk staan. Er is in bepaalde gevallen overlast van de overbewoning door (ongeregistreerde) arbeidsmigranten, er is (te)veel afval op straat, er is criminaliteit en de parkeerdruk is hoog. De sociale cohesie neemt af. Bewonersorganisaties luidden in een brandbrief aan het college van burgemeester en wethouders in mei 2022 de noodklok. In gesprekken met de burgemeester, wethouders en ambtenaren is in reactie daarop aangegeven dat de gemeente de problemen zeer serieus neemt en met een gecoördineerd actieplan komt voor Laak. In het coalitieakkoord van september 2022 schrijft het college dat kwetsbare gebieden, als Laak, kunnen rekenen op gerichte aandacht en in bepaalde gevallen ook extra geld. Om deze reden is een (concept) Actieplan Laak opgesteld, met daarin zowel een integrale lange termijn aanpak als gerichte acties om op korte en middellange termijn resultaat te boeken.

In onderstaande afbeelding zijn de thema's verbeeld die in het actieplan zijn opgenomen.



De problematiek op het gebied van wonen en arbeidsmigranten die in het Actieplan wordt gesignaleerd, heeft betrekking op (deels illegale) verkamering, overbewoning, mede door een groot aantal geregistreerde en niet geregistreerde arbeidsmigranten en verkrotting van woningen die veelal slecht geïsoleerd zijn en dus een laag energielabel hebben.

Op het gebied van Wonen is dan ook het volgende opgenomen over Wonen in het Actieplan Laak:

Laak en meer specifiek Laak Centraal heeft een grote en goedkope particuliere woningvoorraad. Deze is zeer aantrekkelijk voor de huisvesting van arbeidsmigranten, al dan niet in strijd met wet- en regelgeving. Dit maakt dat huurprijzen worden opgedreven, wat weer indirect leidt tot achterstallig onderhoud. Woningen worden toch wel verhuurd; of deze nu worden onderhouden of niet. Terwijl ook andere grote groepen (potentiële) inwoners van de stad naarstig op zoek zijn naar goedkope woonruimte. Zo is Laak ook aantrekkelijk voor bijvoorbeeld kamerbewoning door studenten, gezien de ligging van de Hogeschool. Door intensiever in te zetten op een rechtvaardige verdeling van woningen met huisvestingsvergunningen komen de lage inkomens beter aan bod op een schaarse woningmarkt. Via de opkoopbescherming die in maart 2022 is ingevoerd, voorkomen we dat betaalbare woningen in handen komen van particuliere verhuurders. Toezicht en handhaving op bouw- en woonregelgeving spelen een belangrijke rol om misstanden en excessen op de woningmarkt aan te pakken en te voorkomen. De Haagse Pandbrigade kan op de korte termijn bijdragen aan het tijdelijk verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de buurt. De Pandbrigade intensiveert in 2023 de inzet in Laak Centraal. In beginsel worden alle meldingen in dit gebied opgepakt, gecontroleerd en afgehandeld. Daarnaast worden er grotere en meer zichtbare handhavingsacties uitgevoerd. De verbetering van de kwaliteit van woningen kan een bijdrage leveren aan de bestrijding van (energie)armoede. Ook zorgt een goed onderhouden woning voor een gevoel van veiligheid en betere leefbaarheid. Daarom intensiveren we, als eerste in Laak Centraal, acties om de kwaliteit van de woningen met een slecht energielabel (EFG) te verbeteren. Het gaat dan om het isoleren, verduurzamen en onderhouden van woningen. Een structurele oplossing van alle problematiek in de wijk vergt een bredere aanpak.

1.8. Resultaten Pilot Goed Verhuurderschap

In de periode 2012-2022 is in Den Haag het aantal particuliere huurwoningen met bijna 40% gegroeid tot circa 60.000. Ter vergelijking: de groei van corporatiewoningen was 2,5% en voor koopwoningen 4,6%. De particuliere huurmarkt in Den Haag wordt gekenmerkt door een hoog aantal verhuisbewegingen (ruim 12.000 per jaar). De particuliere huurmarkt biedt voor onder andere starters, maar ook voor arbeidsmigranten vaak de enige mogelijkheid een enigszins betaalbare woning te bemachtigen. De gemeente Den Haag heeft middels de pilot goed verhuurderschap (RIS311820) in de periode 2019-2021 meer zicht vergaard op deze sterk gegroeide particuliere huurmarkt, naar aanleiding van veel signalen van misstanden in deze huursector. Hierbij gaat het onder andere om disproportioneel hoge huren, slecht onderhoud en slechte relaties tussen huurders en verhuurders. De focus lag op de wijken met woningen die vermoedelijk conform het woningwaarderingssysteem (WWS) onder de liberalisatiegrens verhuurd zouden moeten worden, maar waarvoor veel hogere huren worden gevraagd.

Uit de pilot is gebleken dat de huur structureel hoger is dan conform het woningwaarderingssysteem verwacht mag worden en regelmatig is geconstateerd dat de woningen ver boven de liberalisatiegrens verhuurd zijn terwijl de woningen conform het WWS, een sociale huurprijs hebben. Mede door de huidige woningdruk, verdampen de goedkope particuliere huurwoningen. Tijdelijke huurovereenkomsten worden steeds vaker ingezet. Mede daardoor nemen huurders vaak geen actie bij te hoge huren, maar vaak kennen huurders hun rechten ook niet. Uit het onderzoek is onder andere gebleken dat de huren in particuliere huurwoningen in Laak het meest afwijken van het WWS-systeem.

1.9. Verwachte effecten van de verhuurvergunning

Met de inzet van een verhuurvergunning zullen misstanden die bij handhavingsacties worden aangetroffen, zoals overbewoning, het rekenen van te hoge huurprijzen en gebrekkig onderhoud, gericht worden aangepakt. In de eerste plaats verwachten wij dat de mogelijkheid om te kunnen handhaven op het verhuren van woonruimte conform het Woningwaarderingssysteem ertoe zal leiden dat verhuurders die (veel) te veel huur voor een woonruimte vragen, afgeschrikt worden door (hoge) boetes. Wanneer het op deze manier lukt om verhuurders te bewegen om normale huurprijzen te vragen, zal dit naar verwachting de prikkel bij kwetsbare bewoners weghalen of verminderen om een woonruimte met meerdere c.q. teveel mensen of huishoudens te delen. In de tweede plaats kan door het verplicht stellen van een onderhoudsplan de verkrotting van woonruimten tegen worden gegaan. Door middel van informatieverstrekking kunnen we daarbij tevens verduurzaming van de woningen stimuleren.

Op deze manier kunnen twee van de benoemde aspecten die de leefbaarheid in het Transvaalkwartier Midden en Zuid en Laakkwartier Oost en West negatief beïnvloeden, namelijk de overbewoning en verkrotting van woningen, worden aangepakt, als onderdeel van de integrale aanpak van leefbaarheid en veiligheid in dit gebied.

1.10. Afspraken met rijksoverheid over de aanpak van kwetsbare Haagse vooroorlogse wijken

In de Regionale Realisatieagenda Woningbouw Haaglanden (RIS314502) die in maart 2023 is ondertekend door o.a. het rijk en de gemeente Den Haag, is geconstateerd dat in de oude vooroorlogse stadswijken een forse opgave in de aanpak van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad ligt. Deze wijken worden gekenmerkt door veelal gestapelde en relatief oude voorraad met veel achterstallig en uitgesteld onderhoud en slechte energie labels, zoals ook is gebleken uit het onderzoek naar de kwaliteit van de Haagse woningvoorraad dat in 2022 is uitgevoerd (RIS314780). Hier is een forse kwaliteitsslag nodig om de woningen van uitval te behoeden op een goed en toekomst- en klimaatbestendig niveau te krijgen.

De problematiek speelt met name in de kwetsbare Haagse vooroorlogse wijken met veel particulier bezit. De Minister van VRO en de gemeente Den Haag hebben in de Regionale Realisatieagenda afgesproken in het 1e halfjaar van 2023 een langjarige samenwerking te starten en een meerjarig partnerschap aan te gaan gericht op de fysieke, sociale en economische verbetering van de vier vooroorlogse particuliere wijken Laakkwartier, Rustenburg Oostbroek, Transvaal en Schilderswijk. Een gebied waar 103.000 mensen wonen en 43.000 woningen staan. Van de woningen heeft het grootste deel een slecht energie-label (E, F of G).

Het plan is om te komen tot een programmatische, samenhangende publiek-private aanpak van de gestapelde problematiek in deze particuliere wijken toegespitst op de aanpak van de verpauperde particuliere woningvoorraad, energiebesparing/-armoede, huisjesmelkerij, (illegale) arbeidsmigranten en onveiligheid. De verhuurvergunning is een van de instrumenten waarmee een deel van deze problematiek kan worden aangepakt. Om ervaring op te doen en de effectiviteit van het instrument te kunnen beoordelen is ervoor gekozen om in een tweetal gebieden, namelijk Transvaalkwartier Midden & Transvaalkwartier Zuid en Laakkwartier West & Laakkwartier Oost, de verhuurvergunning als eerste in te voeren en na evaluatie te besluiten over de invoering in andere wijken.

Bijlage II behorende bij de Verhuurverordening Den Haag 2023

Overtreding van artikelen:	Eerste overtreding	Bedrijfsmatig	Recidive	Recidive en bedrijfsmatig
gericht op het voldoen aan administratieve eisen				
Artikel 2, tweede lid, onder d	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 2, tweede lid, onder e	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 2 derde lid onder b	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 8 eerste lid, onder a	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
gericht tegen onrechtmatig financieel gewin				
Artikel 2, tweede lid, onder c	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2, tweede lid, onder f	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2, vierde lid	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 8, eerste lid, onder b - tot en met 5% huurprijoverschrijding	€ 1.000,-	€ 2.000,-	€ 2.000,-	€ 4.000,-
Artikel 8, eerste lid, onder b - boven de 5% tot en met 25% huurprijoverschrijding	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 8, eerste lid, onder b - boven de 25% tot en met 50% huurprijoverschrijding	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Artikel 8, eerste lid, onder b - bij meer dan 50% huurprijoverschrijding	€ 20.000,-	€ 22.500,-	€ 40.000,-	€ 80.000,-
Artikel 8 eerste lid, onder c	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur				
Artikel 2, tweede lid, onder a	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Artikel 2, tweede lid, onder b	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Artikel 2, derde lid, onder a	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Artikel 5, eerste lid, onder a	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Artikel 12, derde lid	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 3:1 van deze verordening.

Bij specifieke overtredingen van de Wet goed verhuurderschap kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. De gedragingen waarvoor boetes opgelegd kunnen worden, zijn onder te verdelen in drie verschillende categorieën: misstanden bij verhuur, overtredingen gericht op financieel gewin, voldoen aan administratieve eisen. Binnen de categorie financieel gewin wordt bij het teveel vragen van huur extra onderscheid gemaakt, in verhouding tot de mate waarin teveel huur wordt gevraagd.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige verhuurders en andere verhuurders. Ook zijn de boetes bij recidive zwaarder.

Deze beide elementen hebben betrekking op verwijtbaarheid. Door op deze elementen een gefixeerd boetestelsel in te richten, wordt een balans gevonden tussen de hoogte van de boete en effecten op naleefgedrag (zowel voor wat betreft afschrikking vooraf als gedragsverandering achteraf). Hiermee wordt voldaan aan vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit bij de toepassing van de bestuurlijke boete.

Met inachtneming tot het bovenstaande zijn de boetebedragen tot stand gekomen.

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus, sleutelbedrijven en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 5 juli 2023.

De griffier,

De voorzitter,