



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk

VTH2023-00018

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening verhuurvergunning voor Piet Paaltjensstraat 50, Goeverneurlaan 137, Johan Gramstraat 69, Johan Gramstraat 14, Jan ten Brinkstraat 171 en Oudemansstraat 405

Geachte [geanonimiseerd],

Op 14 september 2023 hebben wij uw verzoek om een verhuurvergunning Goed Verhuurderschap voor de woning(en) Piet Paaltjensstraat 50, Goeverneurlaan 137, Johan Gramstraat 69, Johan Gramstraat 14, Jan ten Brinkstraat 171 en Oudemansstraat 405 ontvangen. Een vergunning is vereist op basis van artikel 5 lid 1 van de Wet goed verhuurderschap en artikel 2.1 van de Verhuurverordening 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 5 lid 1, onder a, van de wet goed verhuurderschap en artikel 2.1 van de verhuurverordening Den Haag 2023 besluiten wij de gevraagde verhuurvergunning goed verhuurderschap voor Piet Paaltjensstraat 50, Goeverneurlaan 137, Johan Gramstraat 69, Johan Gramstraat 14, Jan ten Brinkstraat 171 en Oudemansstraat 405 te verlenen.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage:

op te nemen voorwaarden:

1. u toont aan dat en hoe u invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap zoals bedoeld in artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap;
2. de maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage indien het een zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, betreft waarvan de maximale huurprijs volgens de bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, bepaalde waardering is niet hoger dan het krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld bedrag. De maximale huurprijs is vastgesteld op de maximale huurprijs voor die woonruimte op basis van de bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, bepaalde waardering en het maximale huurverhogingspercentage bedraagt het bij of krachtens artikel 10, tweede lid, van die wet vastgestelde maximale huurverhogingspercentage;
3. u beschikt over een onderhoudsplan waarvan een afschrift binnen 6 maanden na verlening van de vergunning wordt toegezonden, dat ten minste bevat:
 - 1°. de in de periode van de komende vijf jaar uit te voeren onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan en vernieuwingen van het gebouw;
 - 2°. een schatting van de aan de werkzaamheden en de vernieuwingen, bedoeld in onderdeel 1°, verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren; en
 - 3°. een schatting van de benodigde jaarlijkse reservering voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten na de periode waarop het onderhoudsplan betrekking heeft.

Dit onderhoudsplan dient u te zenden aan: haagsepandbrigade@denhaag.nl

Toelichting voorwaarde 1:

Artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap

1. Een verhuurder of verhuurbemiddelaar van een woon- of verblijfsruimte handelt in overeenstemming met de regels van goed verhuurderschap.
4. Onder goed verhuurderschap wordt verstaan:
 - a. het zich onthouden van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid door:
 - 1°.het hanteren van een heldere en transparante selectieprocedure;
 - 2°.het gebruiken en communiceren van objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte;
 - 3°.het motiveren van de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat- huurders;
 - b. het zich onthouden van iedere vorm van intimidatie;
 - c. het zich onthouden van het in rekening brengen van een waarborgsom die hoger is dan hetgeen is bepaald in artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - d. het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst;
 - e. het schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder over:

- 1°.de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen;
- 2°.indien een waarborgsom, als bedoeld in artikel 261b van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in rekening wordt gebracht, de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld;
- 3°.de contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen;
- 4°.de contactgegevens van het meldpunt, bedoeld in artikel 4, van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen; en
- 5°.indien servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in rekening worden gebracht, de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt; en
- f. het zich onthouden van het in rekening brengen van servicekosten anders dan in overeenstemming met de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.