



Den Haag

Handhaving van de Wet goed Verhuurderschap in Den Haag





















Den Haag

Grote veranderingen handhaving BWT



Den Haag

Meer abstracte problematiek



Den Haag

**Van zorgvuldig en
betrouwbaar naar
ook meer empathie**



Den Haag

De klager heeft veel touwtjes

Even een paar vragen...

Stelling 1

Ik ken de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap.

a. Waar

b. Niet waar

Even een paar vragen...

Stelling 2

Een eigenaar/verhuurder heeft een zekere mate van zorgplicht voor wat er in en aan zijn woningen gebeurt. Deze zorgplicht ziet er altijd hetzelfde uit.

a. Waar

b. Niet waar

Even een paar vragen...

Stelling 3

Het aanpakken van intimidatie zit niet in mijn werkpakket. Dat is voor de politie.

a. Eens

b. Oneens

Even een paar vragen...

Stelling 3

Ik vind dat de handhaving van de Wet goed verhuurderschap niet thuishoort in het takenpakket van bouw- en woningtoezicht

a. Eens

b. Oneens

Even een paar vragen...

Stelling 4

In het bestuursrecht bestaan de volgende vormen van “daderschap”:

- a. Pleger, medeplichtige, functioneel dader**
- b. Pleger en medepleger**
- c. Overtreder, medepleger en functioneel dader**

Even een paar vragen...

Stelling 5

Ik ben bekend met het feit dat de Raad van State de rechtspraak over het begrip “overtreder” heeft genuanceerd

a. Waar

b. Niet waar

Even een paar vragen...

Stelling 6

Mijn gemeente legt geregeld bestuurlijke boetes op.

a. Waar

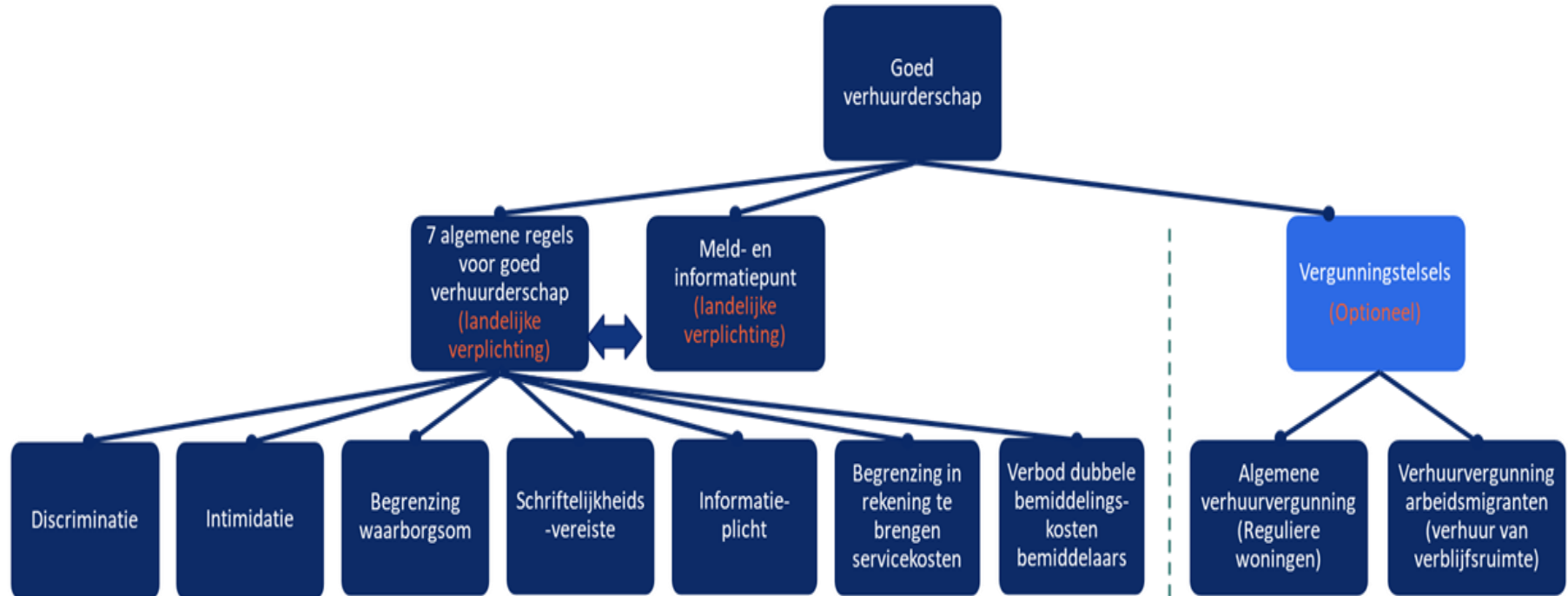
b. Niet waar



Den Haag

Handhaving van de Wet goed verhuurderschap

Overzicht Wgv algemeen en optioneel



Handhavingsinstrumentarium Wgv

- **Waarschuwing**
- **Last onder dwangsom (herstelsanctie)**
- **Bestuurlijke boete (bestraffende sanctie)**
- **Bij recidive hogere bestuurlijke boete**
- **Inbeheername**

Stand van zaken meldingen Wgv

• Intimidatie	61	• Woningcorporaties	3
• Discriminatie	10	• Andere gemeenten	4
• Informatieplicht	40	• Lege velden	3
• Schriftelijkheidsvereiste	22		
• Begrenzing servicekosten	21	Totaal	175
• Dubbele bemiddelingskosten	2		
• Achterstallig onderhoud	2		
• Begrenzing waarborgsom	6		
• Civiele zaak	1		

Insteek van de handhaving Wgv in Den Haag

- **Dedicated team**
- **Van erg naar minder erg**
 - Intimidatie vinden we erg, veel te veel borg, servicekosten en huurprijzen ook
- **Actief**
 - Niet alleen op meldingen wachten
 - Elke melding is informatie over een verhuurder
 - Onderzoeken bij verhuurders
- **Niet alleen focus op de schriftelijke omissies**
 - Aandacht voor de essentie, tegengaan van misstanden
- **Opleggen van boetes**
 - Onomkeerbare overtredingen
 - Overtredingen met een financieel component

Waar lopen we tegenaan

- Niet alle meldingen zijn wat ze lijken
- Geschillen zijn venijnig
- Verschil van inzichten handhaver/melder soms groot
- Verschil van inzichten verhuurder/handhaver groot
- Scheiding handhaving/bemiddelende positie
- Servicekosten is een lastig en een ander soort taak

Wgv is echt iets voor BWT

- Een complexe casus

Adres

Gouverneurlaan [REDACTED]
2523 BD 's-Gravenhage

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar

1931

Status

Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte

18m²

Gemeente

's-Gravenhage

4.6 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- De (kale) huurprijs voor de hele woning

€ 1200,-

- Vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden
in verband met de bewoning van het gehuurde inclusief service+stofferingskosten

€

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen.

€ 1200,-

V: Heeft u borg moeten betalen, zo ja hoeveel?

A: ja, €4800.-, maar als wij hier vertrekken krijgen we 1x €1200.- terug, meer niet, zo is ons verteld;

V: Heeft u de borg via de Bank betaald of met contant geld?

A: contant;



Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk

201501256/5642377

Behandeld door

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mail

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Datum

zie waarmerk

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Goeverneurlaan 161

Geachte heer,

Op 19 januari 2015 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het in pandig veranderen van de bovenwoning (2e verdieping) [redacted] tot 4 bovenwoningen.

melding overschrijven vergunning [REDACTED]

Geachte heer,

Op 11 mei 2015 hebben wij een omgevingsvergunning verleend onder nummer [REDACTED] voor het inpandig veranderen van de bovenwoning (2e verdieping) [REDACTED] tot 4 bovenwoningen.

Op 16 oktober 2017 hebben wij van de huidige vergunninghouder een melding overschrijven vergunning ontvangen met het verzoek om voornoemde omgevingsvergunning over te schrijven op naam van [REDACTED] IV DEN HAAG.

Wij kunnen u mededelen dat wij de omgevingsvergunning hebben overgeschreven op uw naam.

Voor de goede orde wijzen wij u erop dat de omgevingsvergunning, voor u als nieuwe vergunninghouder, zal gaan gelden op 19 oktober 2017.

Een afschrift van de mededeling overschrijven vergunning, gericht aan de melder, is als bijlage bij deze brief opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager afdeling Vergunningen



Voorblad Rapport van bevindingen

Dossiernummer

Boeterapport, dossiernummer

Contact gegevens

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Haagse Pandbrigade
Postbus 12655
2500 DP Den Haag

**Aanleiding van de
controle**

Handhavingsactie Laak

Adres

Geevepolderlaan 161 C

Overtreding

Huisvestingsvergunning ontbreekt

Overtreder

Natuurlijk persoon

**Bedrijfsmatige
Exploitatie**

Ja

Zienswijze inzake overtredingen:

1. In tegenstenstelling tot wat op de huurovereenkomst die de HPB ter inzage heeft gehad van de huurder is de woning niet verhuurd als zelfstandige woonruimte, maar als **onzelfstandige woonruimte oftewel kamer**. Dat is de feitelijke situatie. Daardoor is ook de regelgeving die hoort bij kamerverhuur van toepassing. Abusievelijk is dat eerder niet opgevallen bij ons inzake de huurovereenkomst. Alle andere kamers in het gebouw zijn ook op basis van kamerverhuur verhuurd.
2. Conform de wet- en regelgeving inzake verhuur van kamer staat er op de website van de Gemeente Den Haag: **U mag op 1 adres aan maximaal 2 personen een kamer verhuren zonder vergunning.** (Bron: <https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/kamerbewoning/#regels-kamerbewoning>)
3. Dat is exact de situatie hier. 1 personen [REDACTED] heeft een kamer gehuurd aan de

Intimidatie 1

**Wenckenbachplein:
melding intimidatie**

**Kamerbewoners
melden ernstige
intimidatie door de
verhuurder.**



“Opkankeren jij gaat dood.”, “Jij gaat dood, Je vader, je moeder en je kinderen....”

Wat vindt u van deze uitingen, en dan ook nog om 3 uur 's nachts?

A: Dat zijn geen bedreigingen. Ik vind dat normaal. Het zijn waarschuwingen. Hij moet met zijn poten van de spullen afblijven waarvan ik gezegd waar hij vanaf moet blijven. En zo probeer ik mijn spullen te behouden.

- Verhuurder gaf weinig blijk van enige zelfreflectie tijdens het verhoor
- LOD opgelegd van € 10.000,- per direct

BESLUIT

U dient de overtreding, intimidatie, per direct te beëindigen en beëindigd te houden. Na de dagtekening van dit besluit zullen we onaangekondigde controles uitvoeren om te controleren of u de overtreding heeft beëindigd. Heeft u de overtreding niet beëindigd of doet de overtreding zich weer voor, dan moet u een dwangsom van maximaal **€10.000,-** betalen. U leest hierover in artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

U kunt de overtreding opheffen door u te houden aan de regels gesteld in de Wet goed verhuurderschap:

Intimidatie 2

Soestdijksestraat – melding intimidatie

**Neutrale positie
behouden is
lastig:
goede raad, maar
iets te veel daad**

Betrokkene verklaarde mij, kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

- Ik word geïntimideerd door de hee
- Ik woon hier sinds april 2021;
- Ik heb een contract van €650, = incl. de kosten voor gas, water en elektriciteit;
- Ik moest alleen sinds de tijd dat ik er woon al €1000, = betalen in plaats van €650, =;
- En sinds 2023 €1100, = De verhoging is nooit uitgelegd;
- Hij heeft zelfs zonder uitleg gezegd dat ik €1500, = moet betalen, omdat de energierekening te hoog is;
- Ik heb nooit een afrekening gezien;
- Hij heeft ook het gas, water en elektriciteit afgesloten;
- Ik weet niet waar de meters van het gas en water zitten;
- Ik heb wel inmiddels elektriciteit aangesloten, want ik betaal inclusief;
- Hij heeft gedreigd de sloten te veranderen;
- Ik durf het huis niet meer uit, omdat ik dan bang ben dat hij langs komt en ik er dan niet meer in kan.

Hieronder volgt een korte opsomming van de door u toegepaste vormen van intimidatie:

- het toepassen van verbaal en fysiek geweld;
- het niet verstrekken van voorzieningen waar de huurders recht op hebben;
- het dreigen met uit huis zetten;
- het dwingen tot het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst;
- het in rekening brengen van kosten zonder een kostenspecificatie;
- het verhogen/wijzigen van een huurbedrag die niet in de huurovereenkomst is opgenomen.

Gelet op bovengenoemde merken we u, heer _____ aan als overtreder.

ZIENSWIJZE

Gezien de aard en de ernst van de overtreding, alsmede al eerder aan de belanghebbende geboden mogelijkheid om de zienswijze naar voren te brengen en het feit dat zich sindsdien geen nieuwe feiten en omstandigheden hebben voorgedaan, wordt de zienswijze op grond van artikel 4:11 Awb achterwege gelaten.

- **Geen zienswijze – overtreder telefonisch gehoord, maar van een gesprek op kantoor heeft meneer afgezien**
- **LOD van 10.000,-**

Niet alles is wat het lijkt..

Van Koetsveldplein: melding intimidatie

toen vertelde hij me dat hij een grote ambtenaar is in de gemeente en dat hij elke regel kent, dus ik moet onmiddellijk zijn huis verlaten, en na twee weken werd mijn huis ingebroken, en dezelfde dag werd hij was op de begane grond bezig met reparatie en renovatie, dus daarna heb ik de klacht aangemeld bij de politie, dus dan stuur ik hem een bericht dat hij de volgende keer een afspraak met mij moet maken en dan kan hij komen werken, dus daarna hij stuurt mij mails dat ik hem de afgelopen 16 maanden servicekosten en de overige betalingen moet betalen maar dat klopt allemaal niet en hij wil ook dat mijn huur 350 euro extra per maand wordt verhoogd,

- **Zaak gelijk hoge prioriteit omdat de verhuurder inderdaad bij de gemeente DH werkzaam is!**
- **Uitkomst: verhaal heeft duidelijk twee kanten. Er ligt ook een aangifte doodsb bedreiging geuit door de huurder. Buiten beide aangiftes van beide partijen is er geen bewijs.**
- **De melder wordt wel verder geholpen met zijn lekkageklacht.**

Goede verhuurders

252 Den Haag

Wateringen, 30-06-2023

Betreft: wet goed verhuurderschap

Geachte [redacted]

Huurverlaging

In verband met de nieuwe wet goed verhuurderschap, wordt uw nieuwe huurprijs vanaf 1 juli 2023 €773.00. De huurprijs van één maand bestaat uit:

- De kale huurprijs	€ 508.00
- De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit en gas voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde	€ 195.00
- De vergoeding van de levering van water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde	€ 25.00
- De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde o.a. stoffering en meubilering.	<u>€ 45.00</u>
Totaal:	€ 773.00

Indien u de huur al heeft overgemaakt voor de maand juli 2023, wordt het verschil binnenkort op uw rekening overgemaakt.

Nieuwe manier van werken

- **Handhaving Wgv vraagt:**
 - **Kennis van nieuwe onderwerpen**
 - **Actieve controles bij verhuurders**
 - **Andere groep betrokkenen en daardoor andere vaardigheden**
 - **Een recherche-achtige aanpak**
 - **Wie gaat het eigenlijk bij uw gemeente of omgevingsdienst doen?**
 - **Maar maak het vooral ook niet te moeilijk!**

Bedankt voor uw aanwezigheid!