



# Den Haag

**Datum**

16 september 2021

**Onderwerp**

Antwoord van het college op de vragen van het raadslid de heer Bos, luidend 'Beruchte huisjesmelker nog steeds actief in Den Haag'

**BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE VRAGEN****Ons kenmerk**

DSO/10143434

RIS309377

Het raadslid de heer Bos heeft op 2 juli 2021 een brief met daarin 19 vragen aan de voorzitter van de gemeenteraad gericht.

Overeenkomstig artikel 30 van het reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad, beantwoordt het college deze vragen als volgt.

*De Haagse Stadspartij heeft berichten ontvangen over misstanden bij de verhuur van kamers aan de 1e Van der Kunstraat 292 in Laakhaven.*

- 1. Het gebouw "De Pionier" aan de 1e van der Kunstraat 292 is getransformeerd van kantoorgebouw naar jongerenhuisvesting middels kamerverhuur. Is dit juist? Zo nee, waarom niet?*

Ja. Het kantoorgebouw is getransformeerd van kantoorgebouw naar een woonfunctie met kamergewijze bewoning.

- 2. Kan het college aangeven welke vergunningen hiervoor zijn verleend en of het huidige gebruik voldoet aan wet- en regelgeving?*

Voor deze situatie is een omgevingsvergunning afgegeven en het gebouw is na de realisatie opgeleverd conform aanvraag. Het gebruik is in overeenstemming met de daarvoor afgegeven vergunning. Het pand is voor het laatst gecontroleerd op 8 juli 2021.

- 3. Eigenaar van het pand is sinds 2019 Diman B.V. uit Amsterdam. Heeft de eigenaar van "De Pionier" nog andere panden in eigendom in Den Haag? Zo ja, welke?*

Nee, het desbetreffende bedrijf heeft geen andere panden in eigendom in Den Haag.

- 4. De verhuur van kamers in De Pionier loopt volgens internet via Van der Huizen Vastgoedbeheer (zie bijlage). Is dit juist? Zo nee, waarom niet?*

Zie vraag 5.

- 5. Achter Van der Huizen Vastgoedbeheer lijkt Marcel van Hooijdonk te zitten. Is dit juist? Zo nee, waarom niet?*

De beheerder, werkzaam voor Van der Huizen Vastgoedbeheer, heeft namens de Stichting Volkshuisvesting Utrecht de gebruiksmelding gedaan. Aangezien Van der Huizen Vastgoedbeheer geen registratie heeft bij de Kamer van Koophandel, lijkt daarmee de bedrijfsvoering te liggen bij de Stichting Volkshuisvesting Utrecht.

6. *Ook Woningexploitatie maatschappij Nederland B.V. (voorheen Nahuys B.V.), Zuylendaal vastgoed B.V. en de Stichting Volkshuisvesting Utrecht zijn volgens de Kamer van Koophandel verbonden aan Marcel van Hooijdonk. Bezitten deze organisaties nog andere panden in Den Haag? Zo ja, welke?*

Deze bedrijven hebben geen panden in eigendom binnen Den Haag.

7. *In 2015 en 2019 is Marcel van Hooijdonk uitgeroepen tot Huisjesmelker van het Jaar vanwege klachten over o.a. brandveiligheid, intimidatie, torenhoge huren en huisontruiming, bijvoorbeeld bij de kamerverhuur rond Binckhorstlaan 131. Is het college hiermee bekend?*

Het college is op de hoogte van deze verkiezing en de uitkomsten.

8. *Zijn er bij het college meldingen bekend in relatie tot panden gerelateerd aan deze vastgoedman? Zo ja, hoe zijn deze opgepakt en afgehandeld?*

Ja. Deze meldingen zijn opgepakt en afgehandeld door herstel van de overtredingen af te dwingen.

9. *Zijn deze panden recentelijk gecontroleerd op brandveiligheid? Zo ja, wanneer en wat was de uitkomst? Zo nee, waarom niet?*

Dat verschilt van geval tot geval, indien er - zoals in de Pionier - controles nodig waren naar inschatting van de gemeente, dan zijn deze uitgevoerd. Zie verder vraag 2 en 10.

10. *Is de Haagse Pandbrigade recentelijk nog in De Pionier geweest? Zo ja, wat waren hun bevindingen? Zo nee, waarom niet?*

Ja, zie vraag 2. Er moesten diverse gebreken met betrekking tot brandveiligheid worden hersteld. De beheerder werkt mee aan het herstel van gebreken. Het gebouw voldoet aan de wettelijke eisen en de staat van het pand is het afgelopen jaar sterk vooruitgegaan.

11. *Is het college het met mij eens dat de gehanteerde huurprijzen gericht zijn op de onderkant van de markt en de verhuurder zo waarschijnlijk aan de meest kwetsbare groep huurders verhuurt? Zo nee, waarom niet?*

Op deze plek wordt woonruimte verhuurd tegen een huurprijs van € 350,- tot € 450,-. Of dit verhuur aan 'de meest kwetsbare groep huurders' betreft kan het college in z'n algemeenheid niet onderschrijven want niet iedere huurder die woonruimte voor deze huurprijs huurt is per definitie kwetsbaar.

12. *Huurders aan de onderkant van de markt zullen waarschijnlijk niet snel tot melding van misstanden overgaan en zijn kwetsbaar voor intimidatie en machtsmisbruik. Wat doet de gemeente om deze groep huurders actief te ondersteunen bij misstanden?*

De gemeente heeft een huurbalie ingericht om huurders actief te ondersteunen bij misstanden. Bij intimidatie en machtsmisbruik kan aangifte worden gedaan bij de politie. Het Huurteam en de Huurbalie adviseren huurders hierbij en stimuleren om melding te maken en aangifte te doen bij de politie.

13. *Welke mogelijkheden hebben deze huurders om anoniem melding te doen?*

Bij het Meld- en Steunpunt Woonoverlast kan (anoniem) melding worden gedaan van misstanden en overtredingen van woonregelgeving. Bij de politie kan eveneens anoniem gemeld worden via Meld Misdaad Anoniem.

14. *Is het college bekend met het feit dat de verhuurder de kamers verhuurd onder een campuscontract, waarbij de huurder ingeschreven moet staan bij een onderwijsinstelling?*

Ja.

15. *Wat zijn de eisen bij het verhuren van kamers met een campuscontract?*

Een campuscontract regelt de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder. In algemene zin kunnen de eisen, afhankelijk van de contractueel vastgelegde afspraken, verschillen van geval tot geval. De normale bouw- en woonregelgeving voor kamerbewoning is verder van toepassing, ook indien dit met campuscontracten geschiedt.

16. *In de praktijk werkt de verhuurder ook met campuscontracten als de huurder niet (meer) ingeschreven staat bij een onderwijsinstelling. Als de huurder dan klaagt beroept de verhuurder zich op het campuscontract en dreigt de huurder zo snel mogelijk op straat te zetten. Is het college op de hoogte van deze uiterst dubieuze werkwijze? En ziet het college mogelijkheden om hier actie op te ondernemen?*

Nee. Het college is niet op de hoogte van deze werkwijze. Het college ziet geen mogelijkheden om hier actie op te ondernemen. Het gebruik van tijdelijke contracten, waaronder campuscontracten, is wettelijk toegestaan en kunnen we als gemeente niet verbieden. Den Haag maakt zich met de andere grote steden hard om deze ruime mogelijkheden voor tijdelijke verhuur in te perken, aangezien dit de rechtspositie van huurders verzwakt en prijzen opdrijft.

17. *De betreffende vastgoedondernemer is diverse malen veroordeeld voor strafbare feiten. Is het college bereid om deze verhuurder, die stelselmatig de grenzen overtreedt, onder een vergrootglas te leggen en de gemelde misstanden aan te pakken? Zo nee, waarom niet?*

Uitgangspunt van het college is om misstanden, die binnen de wettelijke taken van het college vallen, stevig aan te pakken. Daarnaast kan, op verzoek van huurders, het Huurteam worden ingeschakeld om te adviseren over zaken als te hoge huren en bijkomende kosten. De mogelijkheden voor het college om in te grijpen bij misstanden gaan toenemen wanneer in de toekomst de verhuurdersvergunning wordt ingevoerd.

18. *Is het mogelijk om bij de genoemde kamerverhuur op basis van de wet BIBOB of andere wetgeving in te grijpen en vergunningen in te trekken? Zo nee, waarom niet?*

De kamerbewoning is gerealiseerd met een omgevingsvergunning in een voormalig kantoorgebouw. Het intrekken van een omgevingsvergunning bouwen maakt geen einde aan het verhuren van het gebouw. Dit zal de situatie van de huurders dan ook niet verbeteren, omdat er dan sprake zou zijn van wonen in een kantoorgebouw waarop de gemeente dan weer zou moeten handhaven.

Sinds 11 mei 2021 is het BIBOB beleid aangepast (RIS308677), waardoor zowel kamerverhuur als een transitie naar wonen kan worden getoetst aan de wet BIBOB. Omdat in deze casus de transitie van kantoor naar wonen al voor mei 2021 had plaatsgevonden, was dit op dat moment nog niet mogelijk.

19. *Welke maatregelen stelt het college voor om de (rechts)positie van de huidige en toekomstige huurders in De Pionier en andere panden van deze beruchte huisjesmelker te verbeteren?*

Het college zet in op implementatie van de verhuurdersvergunning in de toekomst. Met dit instrumentarium kan, naar verwachting, een verhuurder gedwongen worden tot beter gedrag. De internetconsultatie van de verhuurdersvergunning is vanaf 6 juli gestart en de verwachting is dat de wetgeving voor de verhuurdersvergunning per juli 2022 in werking treedt. Den Haag gaat de verhuurvergunning zodra het kan implementeren.

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

Ilma Merx Jan van Zanen