



Commissie Loosduinen

Retouradres Postbus 12620, 2500 DL, Den Haag

Gemeente Den Haag
Ter attentie van de gemeenteraad en
Het college van burgemeester en wethouders
Spui 70
2511 BT DEN HAAG

Ons kenmerk
10892797

Contactpersoon
Secretariaat CL
Bijlage(n)
Geen
Doorkiesnummer
06-29675881

Emailadres
commissieloosduinen@denhaag.nl

Datum 01-05-2025

Onderwerp: advies ten behoeve van gelijke behandeling verhuurders Haagse woningmarkt

Geachte raadsleden en college van Burgemeester en Wethouders,

Tijdens een tweetal presentaties van vertegenwoordigers van de Haagse Pandbrigade bij de Commissie Loosduinen werd duidelijk gemaakt dat de Haagse Pandbrigade wordt beperkt tot het uitsluitend optreden tegen particuliere verhuurders.

De Haagse Pandbrigade heeft de bijzondere bevoegdheid tot het opleggen van last onder dwangsommen bij achterstallig onderhoud en zelfs het opleggen van boetes per geconstateerde overtreding bij particuliere woningen, maar is niet bevoegd om op te treden tegen achterstallig onderhoud bij woningen van woningcorporaties.

Corporaties worden op een andere wijze opmerkzaam gemaakt op achterstallig onderhoud: Gesprekken tussen de verantwoordelijke wethouder en corporaties leiden tot 'prestatieafspraken'. Hierin worden een groot aantal gezamenlijke doelstellingen op papier vastgelegd, zoals het aantal te bouwen nieuwbouwwoningen, klimaatdoelstellingen, levensloopbestendig bouwen, energiearmoede, doorstroming, statushouders, leefbaarheid en ook komen in dat lange rijtje achterstallig onderhoud en schimmelvorming aan de orde. Het valt op, dat de taakstellingen nogal vrijblijvend van aard zijn. Het gaat meer om inspanningsverplichtingen dan om resultaatverplichtingen. En in de grote hoop van te behalen doelstellingen komt achterstallig onderhoud als één van de vele onderwerpen ter sprake.

U kunt zo'n prestatieafpraak inzien op bijvoorbeeld de website van Staedion: <https://www.staedion.nl/over-staedion/onze-organisatie/toezicht-en-verantwoording/prestatieafspraken>

Commissie Loosduinen ziet hier een onwenselijke ongelijkheid van behandeling van particuliere verhuurders enerzijds en woningcorporaties anderzijds, dat bovendien leidt tot argwaan bij huurders van woningen van woningcorporaties, die last hebben van schimmel en kou. Als zij een klacht hebben over achterstallig onderhoud, kunnen zij zich niet wenden tot de pandbrigade, maar worden hun klachten 'meegenomen in gesprekken, die de wethouder met corporaties voert'. De wethouder wordt dan persoonlijk in een situatie geplaatst, waarin hij moet balanceren in de afweging van het behoud van een goede relatie voor vooruitgang op

een groot aantal onderwerpen, dat ten koste gaat van het belang van de huurders, die last hebben van achterstallig onderhoud.

Doordat de wethouder 'het gesprek' met corporaties aan gaat over tal van onderwerpen, worden bewoners van corporatiewoningen niet meer vertegenwoordigd door een onafhankelijke instantie, zoals de pandbrigade, die pandeigenaren kan dwingen (dankzij onafhankelijke handhavingsmogelijkheden) om achterstalligheid op te lossen.

Een van de gehoorde gemeentelijke argumenten om corporaties buiten de bevoegdheden van de pandbrigade te plaatsen is, dat:

1. 'het met achterstalligheid wel meevalt en de achterstalligheid vooral te vinden is bij particuliere verhuur'.
2. 'corporaties wel degelijk worden aangesproken op achterstalligheid door gesprekken met de wethouder'.

Wij zien hier echter geen reden om de dwangmiddelen, die de pandbrigade biedt en wel toepasbaar zijn op particuliere woningverhuurders bij voorbaat uit te sluiten voor woningcorporaties. De Commissie Loosduinen adviseert het college van B&W daarom om de handhavingsmogelijkheden van de Pandbrigade uit te breiden met de corporatiewoningen.

De redenen hiervoor zijn:

- * Het zorgt voor een gelijke behandeling van huurders.
- * Het zorgt voor een gelijke behandeling van verhuurders.
- * De wethouder hoeft zich niet te bemoeien met achterstallig onderhoud van individuele gevallen.
- * De wethouder wordt dan ook niet meer beïnvloed door andere zaken van overstijgend maatschappelijk belang, dat mogelijk ten koste zou gaan van het individuele belang van de huurder.

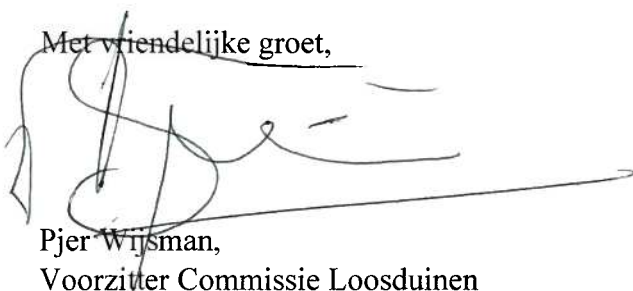
Het blijft de verantwoordelijkheid van het stadsbestuur en de Pandbrigade om tijd en mankracht effectief in te zetten. Dus het is zeer goed mogelijk dat de focus van de Pandbrigade blijft liggen op particuliere verhuurders. Er staat daarom niets in de weg om ons advies niet over te nemen.

De Commissie Loosduinen rekent op een gelijke behandeling van klachten van huurders, ongeacht wie de eigenaar is.

De Commissie Loosduinen geeft dit advies, omdat een groot aantal corporatiewoningen zich bevinden in het stadsdeel Loosduinen. Wij horen van bewoners dat zij zich nu niet vertegenwoordigd voelen door het stadsbestuur.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Pjer Wijsman,
Voorzitter Commissie Loosduinen