

**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Thu, 10 Sep 2020 17:44:34 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>  
**Subject:** uitvoeringsbeleid.  
**Attachments:** DSO111228 Bijlage uitvoeringsbeleid handhaving met ambitie - MB.docx

Hoi 5.1.2.e

5.1.2.e zei dat ik toch moest proberen jou ordentelijk uitleg te geven.

Bij de wijzigingen in het uitvoeringsbeleid zelf moet de tabel blijven staan. Dit document is onderdeel van de VTH-cyclus. Aan die cyclus zijn proceskwaliteitscriteria verbonden en dat is weer vastgelegd in diverse wetten, zoals Wabo, Bor en Mor. Hieronder een zo'n eenvoudig mogelijke uitleg. Ook in de voorvisie hebben zowel DSB 5.1.2.e als concern-JZ (5.1.2.e) het stuk beoordeeld met name vanuit het oogpunt of dit stuk past en voldoet aan de eisen die de Wabo en de Wet VTH, Bor en Mor stellen aan het handhavings- en uitvoeringsbeleid.

Samengevat vereisen die wetten dat het college inzichtelijk maakt op welke onderwerpen zij haar aandacht richt. Dat is een wettelijke verplichting. Zie onder de mail een stukje Besluit omgevingsrecht. Een dergelijke tabel is een landelijk gebruikelijke manier om dat te doen en wij doen dat zelf ook sinds 2005. In het vorige beleidskader 'handhaven met beleid' staat zelfs ook zo'n soort tabel. In dat document heeft de tabel nog een veel grotere plek en draait het geheel om prioriteitstelling. Dat heeft 14 jaar gewerkt als kader en heeft de invoering van de Wabo overleefd, omdat een dergelijke systematiek landelijk werd ingevoerd. Bovendien heeft het nog nooit vragen moeilijke opgeworpen 5.2.1

De wet vereist dat:

1. Je een handhavingsbeleid baseert op een analyse van problemen.
2. En uitvoeringsbeleid geeft inzicht in de prioriteitstelling

Deze tabel doet precies dat in één keer. Deze tabel dient als format voor de jaarplanningen (die sinds 2006 ook al met zo'n soort tabel de deur uitgaan). Wat ook belangrijk is voor jullie om te beseffen, is dat door enkel tijdsverloop een overtreding niet ongedaan gemaakt wordt. Dus later kunnen in voorkomende gevallen meldingen en signalen (indien er dan wel ruimte is) eventueel opgepakt worden van onderwerpen die nu een lage prioriteit hebben.

Wat ik nog heb gedaan is kijken of ik enkele van de scherpe randjes eraf kan halen. In de teksten er om heen, daarbij heb ik enkele van jouw suggesties gewoon geaccepteerd en in de teksten heb ik nog e.e.a. aangepast. Mijn suggesties staan er in met wijzigingen bijhouden. Dat is op plekken waar ik jouw verwijderingen deels heb overgenomen.

Die scherpe randjes er af halen, doet – schat ik in - niet af aan de systematiek en naar hoe naar het stuk is gekeken in de voorvisie.

Mvg 5.1.2.e

## **Bor**

### **Artikel 7.2. Uitvoerings- en handhavingsbeleid**

Lid 5 Het handhavingsbeleid is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van het bij of krachtens de wet en de betrokken wetten bepaalde in de gevallen waarin de zorg voor de handhaving daarvan aan hen is opgedragen.

Lid 6 Het uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:

- o **a.de prioriteitenstelling met betrekking tot de uitvoering van de krachtens het eerste en tweede lid voorgenomen activiteiten;**
- o **b.de methodiek die de bestuursorganen gebruiken om te bepalen of de krachtens het eerste en tweede lid gestelde doelen worden bereikt;**
- o **c.de daarin opgenomen objectieve criteria voor het beoordelen van aanvragen voor en beslissen over een omgevingsvergunning en het afhandelen van meldingen, en**
- o **d.de werkwijze bij vergunningverlening en het afhandelen van meldingen.**

---

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>

**Verzonden:** donderdag 10 september 2020 15:55

**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>

**Onderwerp:** RE: uitvoeringsbeleid.

Ha 5.1.2.e

Bij deze zoals besproken.

Dank en groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>

**Verzonden:** donderdag 10 september 2020 14:52

**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>

**Onderwerp:** uitvoeringsbeleid.

Ha 5.1.2.e

Ik zie net dat ik het verkeerde zaaknummer heb ingevoerd gisteren in de haast. Ik moest dat gisteren doen voordat ik met BZK in overleg ging op verzoek van 5.1.2.e

Ik krijg 'm toch nog ivm jouw voorstellen. Dan doe ik dan het goede nummer / kenmerk uit IRIS (111228)

Mvg 5.1.2.e



**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Thu, 10 Sep 2020 22:00:08 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@denhaag.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@denhaag.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@denhaag.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@denhaag.nl>  
**Subject:** DSO111228 Bijlage uitvoeringsbeleid handhaving met ambitie - MB (002)  
**Attachments:** DSO111228 Bijlage uitvoeringsbeleid handhaving met ambitie - MB (002).docx, Meldingen tot 1 september 2020.xlsx

Ha 5.1.2.e

In de bijlage het aangepaste document conform jullie aanwijzingen. Het excel-document dient voor context bij de laatste alinea van deze e-mail.

5.2.1

Verder:  
Ik hoop dat dit zo nog goed genoeg is zonder tabel in het beleidskader. Met tabel ben ik zeker (dat gaat sinds 2005 goed: een beleid met een tabel erin waarop we de jaarplannen baseren). Zonder tabel weet ik het niet. Maar als we deze systematiek aan blijven houden in de jaarplannen, dan is nog steeds te verdedigen dat het een onderdeel van het totale uitvoeringsbeleid is. En dat we een beproefde systematiek gebruiken om de prioriteiten op onderwerpen weer te geven. 5.2.1

5.2.1

Een ander zorgpunt vanuit de afdeling bezien, is dat niet zo expliciet in het uitvoeringsbeleid staat dat meldingen niet altijd opgepakt worden. Het is veel meer een systematiek geworden waarbinnen dat eventueel kan. Op zich past dit bij een stapsgewijze invoering van het uitvoeringsbeleid en de inzet van tijdelijke middelen. Dat is een keus en één die begrijpelijk is.

Het is belangrijk dat ik je daarbij het volgende meegeef: Ik heb vandaag de laatste prognose gehad van meldingen en de sterk stijgende trend van meldingen dit jaar zet door. Twee maanden geleden was de prognose 4.100 meldingen (tov 3.350 gepland / inschat op grond van een gemiddelde van de afgelopen twee jaar oid). Nu is de prognose 4.427. Nu is het een apart jaar met corona en natuurlijk kan het op het eind van het jaar nog wat inzakken. En over twee / drie jaar kan het weer volledig anders zijn. Het is over de hele linie meer (op achterstallig onderhoud na). Maar toch... Het is belangrijk dat jullie deze context hebben, wanneer je er voor kiest om het minder expliciet te maken. Het zou niet zorgvuldig van mij zijn om dit dan niet te noemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Onderwerp VTH Jaarplan 2020	Type	KPI	planning VTH	Resultaat 31/08/2020	Prognose 31/12/2020	Toelichting			
<b>Meldingen</b>									
Woonoverlast	Verwerking meldingen	Na 5 dagen contact met melder en na 14 dagen in behandeling bij de juiste partij	1500	1429	2144				
Onrechtmatig gebruik	Verwerking meldingen	Na 5 dagen contact met melder en na 14 dagen in behandeling bij de juiste partij	400	396	594				
Ongedierte	Verwerking meldingen	Na 5 dagen contact met melder en na 14 dagen in behandeling bij de juiste partij	50	40	60				
Woningklachten AWO	Verwerking meldingen	Na 5 dagen contact met melder en na 14 dagen in behandeling bij de juiste partij	500	312	468				
Woningklachten IB	Verwerking meldingen	Na 5 dagen contact met melder en na 14 dagen in behandeling bij de juiste partij	500	412	618				
Meld een vermoeden App	Verwerking meldingen	n.v.t.	400	362	543				

**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Tue, 15 Sep 2020 08:40:26 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>  
**Subject:** RE: DSO111228 Collegebesluit handhaven met ambitie + DSO111228 Commissiebrief handhaving met ambitie met bijlage

Hallo 5.1.2.e

Vandaag wordt in het college het uitvoeringsbeleid behandeld.

In de commissiebrief staat: 'Dit aantal is gestegen van circa 1.600 meldingen in 2008 naar circa 3.300 meldingen in 2020'

Dat klopte toen dit geschreven werd: de jaarplanning schatte voor 2020 ca. 3.300 meldingen in op grond van voorgaande jaren de aantallen. Ook in de eerste 2 maanden waren er geen significante afwijkingen. Dat is daarna stapsgewijs steeds verder opgelopen naar een prognose van 4.400. Ik zie dat dit getal ook in het Telegraafartikel terecht gaat komen.

Ik denk dat het handig is om ook 4.400 (met een slag om de arm) meldingen te noemen in de commissiebrief nu. Anders kan je later krijgen dat de krant eerder weet van een stijging van meldingen dan de raad. Wellicht kan er aangestuurd worden op 'na aanpassing akkoord' op dit ene puntje.

Dus een zin als: Dit aantal is gestegen van 1.600 meldingen in 2008 naar een verwacht aantal meldingen van 4.400 eind 2020.

In de link een onderzoek van het CCV dat ook landelijk de trendbreuk van meldingen omschrijft, mocht je nadere motivering willen/ moeten geven. <https://hetccv.nl/nieuws/woonoverlast-in-coronatijd/>  
Wat in Den Haag gebeurt, is niet uniek.

Mvg 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>

**Verzonden:** vrijdag 11 september 2020 13:21

**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>

**Onderwerp:** FW: DSO111228 Collegebesluit handhaven met ambitie + DSO111228 Commissiebrief handhaving met ambitie met bijlage

Ha collega's,

Bijgevoegd de stukken zoals ze zojuist naar BGS zijn verzonden.

Veel dank voor je geduld en goede werk, 5.1.2.e!

Groet,

5.1.2.e

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e wethouder Balster

wonen, wijken, welzijn

5.1.2.e

/ 5.1.2.e

kamer D10.09 Spui

*werkdagen: ma di wo do vr*

Gemeente Den Haag

Postbus 12640

2500 DN Den Haag

[www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

**AANGETEKENDE EN PER GEWONE POST VERZONDEN**

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e Den Haag

**Datum**

zie waarmerk

**Onderwerp**

Bestuursdwang spoed (achteraf)

5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e

De Haagse Pandbrigade (HPB) werkt aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de wijken van Den Haag. Tijdens een controle kijken inspecteurs van de HPB naar wie er in het pand woont, het onderhoud van het pand en de (brand)veiligheid van het pand. Lees hiervoor artikel 5.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 92 Woningwet en artikel 33 van de Huisvestingswet 2014.

### **CONTROLE/OVERTREDINGEN**

Op 27 januari 2023 hebben de inspecteurs de woning 5.1.2.e (hierna: de woning) bezocht. Tijdens deze controle waren ook medewerkers mee van de Politie-Eenheid Den Haag, netbeheerder Stedin B.V. en een slotenmaker van de firma Lochmans. De inspecteurs hebben bij de voordeur hun legitimatiebewijs laten zien en verteld waarom zij de woning bezoeken. Eén van de bewoners heeft de inspecteurs binnengelaten.

### **Onzelfstandige bewoning**

Er is sprake van 7 ruimten die bij de woning horen (4 verblijfsruimten, 1 kelder en 2 bergingen). Na de controle hebben de inspecteurs een rapport van hun bevindingen opgemaakt.

Bij kamerbewoning delen huurders samen een woonruimte, maar zijn geen stel of gezin (duurzaam gemeenschappelijk huishouden). In de woning worden keuken, badkamer en/of toilet met 13 bewoners gedeeld. Dit wordt onzelfstandige bewoning genoemd. Deze vorm van bewoning is niet toegestaan zonder vergunning. U bent niet in het bezit van deze vergunning en daarom heeft u de wet overtreden. U leest de regels hierover in artikel 21 sub c van de Huisvestingswet 2014 in samenhang met artikel 5:1 lid 1 en 5:2 onder b van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019.

Vanaf 1 juni 2021 zijn er nieuwe regels voor kamerbewoning. Voor kamerbewoning vanaf 3 personen is een omzettingsvergunning nodig. In een groot aantal wijken geeft de gemeente geen nieuwe vergunningen meer af. Waar dat nog wel mogelijk is, zijn er strengere eisen. **Kijk voor meer informatie in de nieuwe huisvestingsverordening Den Haag 2019 (RIS308451).**

De inspecteurs hebben 17 slaapplekken gezien die door zeker 13 personen in gebruik waren. 13 slaapplekken waren in gebruik en in de kamers lagen persoonlijke spullen van de bewoners. 12

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

202311556/8545078

**Contactpersoon**

5.1.2.e

**Telefoonnummer**

(5.1.2.e) (ma/di/woe)

**E-mailadres**

5.1.2.e @denhaag.nl

**Aantal bijlagen**

-

Gemeente Den Haag  
Leyweg 813  
2545 HA Den Haag

Postbus 12655  
2500 DP Den Haag

T (5.1.2.e)  
www.denhaag.nl



6HB003

personen waren thuis tijdens de controle. 7 personen staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).

In de BRP staan 2 personen ingeschreven die niet in de woning wonen. U dient contact op te nemen met de dienst Publiekzaken om deze personen uit te laten schrijven middels een adresonderzoek.

Eén van de bewoners van ruimte 2 heeft het volgende verklaard:

- Ik woon hier nu anderhalve maand;
- Mijn kamergenoot woont hier nu 2 weken;
- De eigenaar van de woning heet 5.1.2.e en hij woont hier ook;
- Hij is nu voor zijn werk naar Duitsland;
- Als hij er is slaapt hij bij ons op de kamer in het 3<sup>e</sup> bed;
- Wij hoeven niets te betalen voor ons verblijf hier;
- Ik weet niet hoeveel mensen er totaal in de woning wonen.

Eén van de bewoners van ruimte 3 heeft het volgende verklaard:

- Ik woon met mijn vrouw en kinderen in deze woning;
- Ik woon hier sinds april 2022 en mijn vrouw en kinderen zijn iets later naar Nederland gekomen;
- De eigenaar van de woning heet 5.1.2.e en hij woont hier ook;
- 5.1.2.e ken ik van een eerdere vakantie in Nederland en zo ben ik aan deze kamer gekomen;
- Mijn kinderen zitten hier op school op de 5.1.2.e ;
- Ik werk als ZZP'er en de naam van mijn bedrijf is 5.1.2.e en mijn KvK-nummer is 5.1.2.e ;
- Wij hoeven 5.1.2.e niets te betalen voor deze kamer.

Eén van de bewoners van ruimte 4 heeft het volgende verklaard:

- Ik woon hier nu 1 maand;
- Ik deel mijn kamer met 1 andere bewoner;
- Mijn kamergenoot komt ook uit Roemenië en is ongeveer 26 jaar;
- Mijn kamergenoot woont hier 4 maanden en is tot maandag in Amsterdam voor werk;
- Ik werk in 5.1.2.e ;
- De eigenaar van de woning heet 5.1.2.e en hij woont hier ook;
- 5.1.2.e is momenteel in Duitsland aan het werk en ik weet niet wanneer hij thuiskomt.
- Ik betaal 5.1.2.e € 10,00 per dag en betaal dit cash;
- Ik weet dat mijn kamergenoot ook € 10,00 per dag betaalt en ook cash;
- Alle persoonlijke spullen in deze kamer zijn van mij en mijn kamergenoot;
- Ik weet echt niet hoeveel mensen er totaal in deze woning wonen.

Eén van de bewoners uit ruimte 5 heeft het volgende verklaard:

- Mijn moeder en ik wonen hier nu 1 jaar;
- Wij wonen hier gratis;
- 5.1.2.e is de eigenaar van de woning en hij helpt ons;
- Wij hebben een zakgeldregeling van de gemeente;
- Wij zoeken naar een eigen huis;
- Wij werken niet;
- 5.1.2.e is een vriend van Facebook;
- Er is een Facebookgroep voor Oekraïense mensen om ze te helpen.



Eén van de bewoners uit ruimte 7 (berging) heeft het volgende verklaard:

- Ik heb in Polen gewerkt en toen ik daar klaar was, zei mijn broer dat ik naar Nederland kon komen. Ik heb toen besloten samen met mijn vrouw naar Nederland te gaan;
- Ik heb hulp gezocht bij het 5.1.2.e ;
- Wij zijn officieel niet getrouwd dus daarom mochten wij niet samen;
- Wij zijn in contact gekomen met 5.1.2.e ;
- Wij weten niet waar 5.1.2.e woont;
- Het huis hier tegenover is ook van hem;
- Ik heb geld gespaard vanuit Polen;
- Ik wil hier mezelf inschrijven, een sticker krijgen en dan gaan werken;
- Mijn broer woont hier ook;
- Wij betalen € 140,00 per week en dat is voor 2 personen;
- Het bedrag is inclusief en wij betalen dat cash aan 5.1.2.e ;
- Wij zijn nu 2 maanden in Nederland en ook 2 maanden in dit huis.

### **De staat van de woning voldoet niet aan Bouwbesluit**

Bij de controle is geconstateerd dat de woning op het gebied van de brandveiligheid niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Onder andere waren diverse brandscheidingen niet in orde.

Er wordt niet voldaan aan de voorschriften van artikel 7.1 Bouwbesluit 2012 jo. Artikel 7.10 Bouwbesluit 2012 (restrisico brandgevaar en ontwikkeling brand).

Ook wordt niet voldaan aan artikel 7.11 jo. Artikel 7.17 sub a, b en c Bouwbesluit 2012 (restrisico veilig vluchten bij brand).

Verder is er sprake van ernstige bouwtechnische gebreken aan/in de woning. Voor het herstellen van de op 27 januari en 31 januari 2023 geconstateerde gebreken, ontvangt u van ons een apart besluit.

### **Strijdig gebruik bestemmingsplan**

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c en artikel 2.3 onder b van de Wabo, is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit **het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan**, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Het gebruik van de kelder en 2 bergingen als verblijfsruimte is in strijd met artikel 24 van het vigerende bestemmingsplan Houtwijk: het is verboden de gronden en zich daarop bevindende opstallen binnen dit bestemmingsplan, te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de voorgeschreven bestemming of met de regels van het bestemmingsplan.

### **Gasmeter meegenomen door STEDIN**

De medewerkers van STEDIN hebben geconstateerd dat de gasmeter was gekanteld en de elektriciteit vóór de elektriciteitsmeters werd afgetapt. Er was hoogstwaarschijnlijk sprake van fraude aan de gasmeter en de elektriciteitsmeters. De medewerkers van STEDIN hebben het gas en de elektra van de woning afgesloten en de meters meegenomen voor nader onderzoek.

**De situatie in de woning mag niet. De overtredingen betreffen onvergunde onzelfstandige bewoning door meer dan 2 bewoners, de woning voldoet niet aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012, 3 ruimtes werden gebruikt in strijd met het bestemmingsplan. Daarbij was de gas-en elektriciteit afgesloten door STEDIN.**

Wij zijn bevoegd en verplicht om op te treden tegen de overtredingen. U heeft de wet overtreden. Als eigenaar kunt u een einde maken aan de overtreding. Als eigenaar dient u op de hoogte te zijn van het gebruik van uw pand. Dit kunt u doen door regelmatig de woning te bezoeken (zorgplicht). U leest over de zorgplicht in de uitspraak van de Raad van State van 9 januari 2013, zaaknr. 201204794/ 1/A1. Aangezien u volgens verklaringen van de bewoners zelf in de woning verblijft (volgens de Basis Registratie Personen en uw eigen verklaring op 31 januari 2023 woont u in de naastgelegen woning 5.1.2.e), gaan wij er dan ook van uit dat u op de hoogte was of dit had kunnen zijn.

U mag de woning niet gebruiken of laten gebruiken zonder aan de relevante wet-en regelgeving te voldoen.

De eigenaar moet zorgen dat in de woning geen gevaar voor de gezondheid en veiligheid ontstaat of voortduurt. U leest de regels over gevaar in artikel 1a van de Woningwet.

#### Belangenafweging en motivering

Op grond van de huidige rechtspraak zijn wij, behoudens bijzondere omstandigheden niet enkel bevoegd maar zelfs verplicht om tot handhaving over te gaan. De algemene belangen die worden gediend met het optreden tegen gevaarlijke situaties en het voorkomen van ongevallen die hieruit kunnen voortvloeien eisen dit. Na afweging van alle in het onderhavige geval aanwezige belangen is ons niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van het toepassen van bestuursdwang moeten doen afzien.

Om die reden besluiten wij als volgt.

#### **BESLUIT**

Bij de voorgenoemde controle is vastgesteld dat er sprake is van onzelfstandige bewoning door meer dan 2 personen, dat niet voldaan is aan de brandveiligheidseisen en dat er voor de 2 bergingen en de kelder sprake is van strijdig gebruik met het bestemmingsplan. De vastgestelde situatie is gevaarlijk voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners.

Op grond van de artikelen 5.1 en 5.2 van de Wabo, artikel 125 Gemeentewet en hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht zijn wij bevoegd om bestuursdwang toe te passen.

De beslissing tot toepassing van bestuursdwang moet in beginsel tevoren op schrift worden gesteld en bekend worden gemaakt. In spoedeisende gevallen, zoals hier aan de orde, kan dit ook zo spoedig mogelijk na de toepassing van bestuursdwang geschieden.

Om die reden stellen wij de toepassing van bestuursdwang thans op schrift en maken wij bekend dat de daartoe door ons gemandateerde inspecteurs op 27 januari 2023 bestuursdwang hebben toegepast door de woning direct te sluiten en te verzegelen. Omdat onze inspecteurs er zeker van wilden zijn dat in de afgesloten ruimte niemand achterbleef (na sluiting en verzegeling van de woning), hebben onze inspecteurs opdracht gegeven aan de firma Lochmans het slot van die afgesloten ruimte te forceren (er bleek niemand aanwezig maar wel was te zien dat de ruimte in gebruik was). De inspecteurs hebben een nieuw slot op de voordeur laten plaatsen door de gemeentelijke aannemer, de firma Lochmans, en de voordeur voorzien van een zegel. De sleutels van het slot hebben wij in ons beheer.

**U dient de woning te gebruiken conform de wet- en regelgeving. De woning moet veilig zijn voordat de woning weer in gebruik mag worden genomen. Zolang u niet voldoet aan**

**de bovengenoemde eisen blijft de woning gesloten en verzegeld. Voor vragen of advies kunt u contact opnemen met de inspecteur handhaving,** <sup>5.1.2.e</sup>

5.1.2.e

U kunt de overtredingen opheffen door:

- de woning leeg te laten;
- de woning te laten bewonen door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden (stel, gezin);
- de woning te laten bewonen door één persoon;
- de onzelfstandige bewoning terug te brengen tot maximaal **twee** personen;
- zorg te dragen dat de woning voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
- het gebruik van de woning in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan Houtwijk.

**ZIENSWIJZE**

Gelet op het bepaalde in artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht, evenals het spoedeisende karakter van het sluiten en verzegelen van de woning in het onderhavige geval, hebben wij tevens kunnen afzien van het bieden van de gelegenheid aan belanghebbenden om hun zienswijzen ten aanzien van het afsluiten en verzegelen van de woning naar voren te brengen.

**KOSTENVERHAAL**

Op grond van artikel 5:25 lid 1 Awb zullen wij de kosten die verbonden zijn aan de toepassing van bestuursdwang op u - als overtreder - verhalen. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat deze kosten redelijkerwijze niet voor uw rekening komen. Over de eventuele inning en zo nodig invordering van de kosten zullen wij u afzonderlijk schriftelijk in kennis stellen.

**BESTUURLIJKE BOETE**

Naast een dwangsom mogen wij een bestuurlijke boete opleggen, ook als de situatie al is opgelost. U mag namelijk niet zomaar uw woning kamergewijs verhuren of gebruiken als bedrijfsruimte. Deze boete is maximaal **€ 20.000,-** per overtreding en per adres. Als wij u de boete opleggen, krijgt u daarover van ons een bericht.

**VERGUNNING**

In Den Haag is voor kamerbewoning aan 3 personen of meer een omzettingsvergunning nodig. Een omzettingsvergunning wordt alleen verleend:

- in buurten die niet als kwetsbaar zijn aangewezen
- in wijken: waar de gemiddelde WOZ-waarde hoger is dan €310.000 (prijspeil 2020) en waar 5% of minder van de woningen nu wordt gebruikt voor kamerbewoning.
- voor woningen die: 18 vierkante meter of meer gebruikersoppervlakte per bewoner hebben, voldoen aan de eisen voor geluidsisolatie bij meer dan 5 bewoners en waar maximaal 8 bewoners zijn.

De woning ligt in een aangewezen kwetsbaar gebied. In deze gebieden mogen maximaal twee personen wonen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Een vergunning voor meer dan twee personen wordt niet verleend. Lees hiervoor artikel 5:2 onder b en 5:6 lid 1 van de Huisvestingsverordening.

## **VERHUUR VAN DE WONING**

Bij verhuur van de woning moet u ook voldoen aan:

- de woning moet volgens de regelgeving worden bewoond, waarbij minimaal 18 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per bewoner beschikbaar is;
- de bewoners dienen, indien noodzakelijk, te beschikken over een huisvestingsvergunning;
- er moet een rechtsgeldige huur- of koopovereenkomst zijn;
- de bewoners moeten zijn ingeschreven in de BRP.

Voor nieuwe bewoners geldt dat zij zich binnen vijf werkdagen op het adres moeten inschrijven. Lees hiervoor artikel 2.38 en 2.39 van de Wet Basisregistratie Personen. Meer informatie kunt u vinden op <https://www.denhaag.nl>.

Voor meer informatie kunt u terecht bij <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] doorkiesnummer (<sup>5.1.2.e</sup> [redacted]) of email adres [haagsepandbrigade@denhaag.nl](mailto:haagsepandbrigade@denhaag.nl).

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:  
Teammanager, afdeling Haagse Pandbrigade

<sup>5.1.2.e</sup> [redacted]

**Deze beschikking is elektronisch aangemaakt en goedgekeurd en daarom niet ondertekend.**

### **Bezwaar**

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar). U heeft hiervoor DigiD nodig. Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
AWB / bezwaar.  
Postbus 12 600  
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

**AANGETEKENDE VERZONDEN**

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

**PostNL T&T**

3SMGPL6417267

**Ons kenmerk**

202317539/8661766

**Contactpersoon**

5.1.2.e

**Telefoonnummer**

( 5.1.2.e

**E-mailadres**

5.1.2.e @denhaag.nl

**Aantal bijlagen**

-

**Datum**

zie waarmerk

**Onderwerp**

Bestuurlijke boete

5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e

De Haagse Pandbrigade (HPB) werkt aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de wijken van Den Haag. Tijdens een controle door (een) inspecteur(s) van de HPB kijkt/kijken de inspecteur(s) naar wie woont in het pand, het onderhoud van het pand en de (brand)veiligheid van het pand. Lees hiervoor artikel 5.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 92 Woningwet en artikel 33 van de Huisvestingswet 2014.

## **CONTROLE**

Op 3 mei 2023 heeft een inspecteur de woning 5.1.2.e (hierna: de woning) bezocht. De inspecteur heeft van deze controle een ambtsedig boeterapport opgemaakt. Het boeterapport is als bijlage bij dit concept besluit gevoegd. Dit boeterapport hebben wij u op 19 mei 2023 samen met de concept bestuurlijke boete toegezonden.

## **HUISVERSTIGINGSVERGUNNING**

Bij de (ver)huur van een zelfstandige woonruimte is in bepaalde gevallen een huisvestingsvergunning nodig. De vergunning is nodig als de woning minder dan 185 punten heeft (huurprijs is dan niet van belang) of de huurprijs lager is dan € 1015,31 (ook als de woning meer dan 185 punten heeft).

Uw woning heeft 97 punten. Dit betekent dat een huisvestingsvergunning vereist is. Wij hebben geconstateerd dat er geen huisvestingsvergunning verleend is. Dit betekent dat u de woning in gebruik heeft gegeven zonder huisvestingsvergunning en daarom bent u in overtreding. U leest de regels hierover in artikel 8 Huisvestingswet en artikelen 1:1, 2:1 en 2:2 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019.

## **OVERTREDING**

Wij zijn bevoegd en verplicht om op te treden tegen de overtreding. U heeft de wet overtreden. Tijdens de controle van 3 mei 2023 is gebleken dat u de woning in gebruik heeft gegeven aan de huurder die niet beschikt over een huisvestingsvergunning. Dat blijkt uit onder andere de huurovereenkomst door u getekend op 1 januari 2021. U heeft ook verklaard dat u de sleutels van de woning aan de huurder, de

Gemeente Den Haag  
Leyweg 813  
2545 HA Den Haag

Postbus 12655  
2500 DP Den Haag

T ( 5.1.2.e  
www.denhaag.nl



datum:

06-06-2023

Den Haag

6HB003



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202317539/8661766

5.1.2.e heeft overhandigd en dat hij al één of twee jaar woonachtig is op het adres. Als eigenaar had u het in uw macht om de woning niet in gebruik te geven en hiermee de overtreding te voorkomen.

### **ZIENSWIJZE**

Wij hebben u op 19 mei 2023 een concept besluit verstuurd waarop u binnen veertien dagen uw reactie (zienswijze) kon geven op de opgelegde boete. U heeft geen reactie gegeven.

### **BESLUIT**

**Wij leggen u een bestuurlijke boete op van € 10.000.** U leest hierover in titel 5.4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 8 en 35 van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 2:2, 7:2 en bijlage II van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019.

De verhuur van woonruimte is bedrijfsmatig, indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. U verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Volgens het Kadaster bent u rechthebbende van vier panden.

Gelet hierop concluderen wij dat er sprake is van bedrijfsmatige verhuur. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.

U leest de regels hierover in Bijlage II van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019.

### **BETALING EN VERDERE GANG VAN ZAKEN**

Het bedrag van **€ 10.000** moet u betalen.

#### **Binnen zes weken moet u het bedrag overmaken naar:**

Rekeningnummer	5.1.2.e
Op naam van	Gemeente Den Haag
Omschrijving	Factuurnummer HPB 202317539/8661766
Voor vragen	Afdeling Debiteuren 5.1.2.e

Indien u niet heeft betaald na deze zes weken, ontvangt u een nieuwe brief van ons. Het bedrag kan dan hoger worden door bijkomende kosten. Lees hiervoor artikel 4:97 Awb.

Het indienen van een bezwaar- of beroep heeft in dit geval geen opschortende werking.

Wij kunnen u bij elke nieuwe overtreding een zwaardere boete opleggen tot een maximaal bedrag van € 20.000,-. Lees hiervoor artikel 7:2, onder 3 lid en bijlage II van de Huisvestingsverordening gemeente Den Haag 2019.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:  
Teammanager, afdeling Haagse Pandbrigade

dhr. J.F.M.M. van Rooij

**Deze beschikking is elektronisch aangemaakt en goedgekeurd en daarom niet ondertekend.**



**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

202317539/8661766

### **Bezwaar**

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar). U heeft hiervoor DigiD nodig. Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
AWB / bezwaar.  
Postbus 12 600  
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

**AANGETEKEND EN PER GEWONE POST VERZONDEN**

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

**Datum**

zie waarmerk

**Onderwerp**

Definitieve bestuurlijke boete

5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e

De Haagse Pandbrigade (HPB) werkt aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de wijken van Den Haag. Tijdens een controle door een inspecteur van de HPB kijkt de inspecteur naar wie woont in het pand, het onderhoud van het pand en de (brand)veiligheid van het pand. Lees hiervoor artikel 5.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 92 Woningwet en artikel 33 van de Huisvestingswet 2014.

## **CONTROLE**

Naar aanleiding van een melding dat er te veel mensen wonen, hebben de inspecteurs van de HPB op 14 september 2022 de woning 5.1.2.e (hierna: de woning) bezocht.

De inspecteurs hebben bij de voordeur hun legitimatiebewijs laten zien en met behulp van een telefonische tolk verteld waarom zij de woning bezoeken. Eén van de bewoners heeft de inspecteurs binnengelaten.

De inspecteurs hebben van deze controle een ambtsedig boeterapport opgemaakt. Dit boeterapport hebben wij u op 8 november 2022 samen met de concept bestuurlijke boete toegezonden.

## **CONSTATERINGEN**

### **1. Kamerbewoning:**

Bij kamerbewoning delen huurders samen een woonruimte, maar zijn geen stel of gezin (duurzaam gemeenschappelijk huishouden). In de woning werden keuken, badkamer en/of toilet met 13 bewoners gedeeld. Dit wordt onzelfstandige bewoning genoemd.

Deze vorm van bewoning is **niet** toegestaan zonder vergunning. U bent niet in het bezit van deze vergunning en daarom heeft u de wet overtreden. U leest de regels hierover in artikel 21 sub c van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 5:2 onder b Huisvestingsverordening Den Haag 2019. *Kijk voor meer informatie op [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl) "kamerbewoning" met de bijbehorende links naar de Huisvestingverordening 2019 en de Nota voorraadbeleid.*

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

202217635/8492260

**Contactpersoon**

5.1.2.e

**Telefoonnummer**

( 5.1.2.e

**E-mailadres**

5.1.2.e @denhaag.nl

**Aantal bijlagen**

-

In Den Haag is al vele jaren sprake van een grote druk op de totale woningmarkt. Dat resulteert in schaarste aan woningen in alle sectoren, prijssegmenten en gebieden in de stad. Het instellen van een vergunningplicht voor woningomzetting, woningvorming en woningonttrekking voor alle woningen was en is een noodzakelijk en geschikt instrument om de samenstelling van de bestaande woningvoorraad te reguleren en de onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste in de hele woningvoorraad te bestrijden. Meer informatie hierover leest u in Woonvisie Den Haag 2022 RIS 313365.

De inspecteurs hebben 9 slaappleatsen in de woning en 1 slaappleats in de schuur gezien. Tevens hebben de inspecteurs 2 matrassen in de schuur en 3 matrassen in de tuin aangetroffen. Ten tijde van de controle waren de slaappleatsen in gebruik. In de kamers lagen persoonlijke spullen van de bewoners. Tijdens de controle waren er 13 personen in de woning aanwezig. Volgens de Basisregistratie Personen (BRP) staan er geen personen op het adres ingeschreven, maar in werkelijkheid woonden er 13 personen in de woning.

## **2. Rookmelders:**

Per 1 juli 2022 is het verplicht in woningen (bestaande bouw) op ieder etage rookmelders te hebben. Zie artikel 6.21 lid 6 van het Bouwbesluit 2012.

Bij de controle is geconstateerd dat de woning op het gebied van de brandveiligheid niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Er is geen rookmelder in de vluchtroute.

## **3. Overbewoning**

De inspecteurs hebben ook geconstateerd dat er sprake was van overbewoning. Volgens de wet moet iedere bewoner ten minste 12m<sup>2</sup> ruimte hebben. Uw woning heeft een gebruiksoppervlakte van 88m<sup>2</sup> en er woonden 13 personen in de woning. Dit betekent dat er in de woning 6,8m<sup>2</sup> ruimte per persoon was. Dit is minder dan wettelijk is bepaald. U leest de regels hierover in artikel 7.18 lid 1 van het Bouwbesluit 2012

## **4. Veiligheid en gezondheid bewoners:**

De eigenaar moet zorgen dat in de woning geen gevaar voor de gezondheid en veiligheid ontstaat of voortduurt. U leest de regels over gevaar in artikel 1a van de Woningwet.

## **Eén van de bewoners verklaarde het volgende:**

De bewoners wonen niet zo lang in de woning, ze zijn geen familie van elkaar, ze betalen geen huur en ze zijn op zoek naar werk en een woning. Hij heeft de sleutel van de woning gekregen van zijn vriend

5.1.2.e

en wil ook het huurcontract van deze vriend overnemen.

## **BESTUURSDWANG SPOED**

Gezien de (veiligheids) risico's zoals overbewoning en het slapen in de schuur, hebben de inspecteurs ter plekke mondeling bestuursdwang toegepast en de bewoners gesommeerd om de aangetroffen woonsituatie zo snel mogelijk te beëindigen. De inspecteurs hebben de bewoners een termijn van 11 uur gegeven, te weten van 14 september 2022 21:00 uur tot 15 september 08:00 uur, om de overbewoning te beëindigen.

De bewoner die de woonsituatie aan de inspecteurs heeft verklaard, heeft aangegeven dat hij ervoor zou zorgen dat iedereen, behalve hij en zijn vrouw, de volgende dag om 08:00 uur zouden vertrekken en dat er niet meer in de schuur geslapen zou worden.

Op 15 september 2022, omstreeks 08:00 uur hebben de inspecteurs een hercontrole gedaan. De inspecteurs zagen dat de woning was leeggehaald. Alle bedden alsook het bed in de schuur en de matrassen in de schuur en de tuin waren weggevoerd en er waren geen persoonlijke spullen van de 11 vertrokken personen aanwezig. Alleen de kamer van de bewoner en zijn vrouw was in gebruik.

### **OVERTREDING**

Wij zijn bevoegd en verplicht om op te treden tegen de overtredingen. U heeft de wet overtreden. Als eigenaar dient u op de hoogte te zijn van het gebruik van uw pand. Dit kunt u doen door regelmatig de woning te bezoeken (zorgplicht). U leest over de zorgplicht in de uitspraak van de Raad van State van 9 januari 2013, zaaknr. 201204794/1/A1. Wij gaan er dan ook van uit dat u op de hoogte was of dit had kunnen zijn.

Wij hebben u eerder voor 2 adressen aangeschreven, omdat de bewoning niet in orde was conform de wet- en regelgeving. Het gaat om de adressen, <sup>5.1.2.e</sup> (dossier 202208719) en <sup>5.1.2.e</sup> <sup>5.1.2.e</sup> (dossier 202109066). Met deze eerdere aanschrijvingen was u al geïnformeerd over het rechtmatig (laten) gebruiken van uw woningen. U had daarom de onrechtmatige bewoning op de <sup>5.1.2.e</sup> kunnen stoppen/voorkomen.

U mag de woning niet gebruiken of laten gebruiken zonder aan de geldende wetten- en regels te voldoen.

### **ZIENSWIJZE**

Wij hebben u op 8 november 2022 een concept besluit verstuurd waarop u binnen 14 dagen uw reactie (zienswijze) kon geven op de geconstateerde overtredingen.

Op 21 november 2022 heeft uw advocaat, <sup>5.1.2.e</sup> per mail verzocht om uitstel van de zienswijzetermijn tot 29 november 2022, omdat de aangetekende brieven in deze zaak laat tot uw beschikking waren gekomen. Wij hebben éénmalig een uitzondering gemaakt en uitstel verleend tot 29 november 2022.

### **Op 28 november 2022 heeft uw advocaat per mail uw zienswijze doorgegeven, waarvan een korte samenvatting:**

1. Uw advocaat geeft aan dat het concept besluit ongedateerd is en alleen per gewone post is ontvangen. Er zou geen track en trace bericht zijn achtergelaten van de aangetekende versie van het concept besluit.
2. Uit de brief en het conceptbesluit kan niet afgeleid worden welk bestuursorgaan van de gemeente het besluit heeft voorbereid.
3. U bent niet eens met het conceptbesluit, omdat u als verhuurder alles in het werk heeft gesteld om misstanden als overbewoning en dergelijke te voorkomen. U bent geen overtreder en u heeft zich gehouden aan uw zorgplicht. De huurders zijn destijds door de beheerder gescreend en er zijn geen negatieve signalen naar voren gekomen. In het huurcontract is opgenomen dat de woning te allen tijde alsook periodiek gecontroleerd mag worden. De woning is per 1 juli 2022 verhuurd aan <sup>5.1.2.e</sup> <sup>5.1.2.e</sup> en <sup>5.1.2.e</sup>. Bij de controles van 15 juli 2022, 27 augustus 2022 en 20 september 2022 zijn telkens niet meer dan 3 bedden en enkel de genoemde huurders aangetroffen.
4. Op 2 oktober 2022 heeft u kennisgenomen van de last onder dwangsom over de overbewoning en de volgende dag de huur ontbonden.
5. Gelet op de feiten en omstandigheden is de boeteoplegging in strijd met subsidiariteit en proportionaliteit.

### **Naar aanleiding van de zienswijze reageren wij als volgt:**

- Ad 1. Het conceptbesluit is wel gedateerd, de datum staat rechtsonder op het conceptbesluit. De opmerking dat het conceptbesluit enkel per gewone post is ontvangen kunnen wij niet volgen. Het gaat uiteindelijk erom dat het conceptbesluit in goede orde door u is ontvangen. Tevens hebben wij op verzoek van uw advocaat op 23 november 2022 de tack & trace code van het aangetekend conceptbesluit gemaild.

Ad 2. De opmerking dat niet afgeleid kan worden door welk bestuursorgaan van de gemeente het besluit is voorbereid kunnen wij ook niet volgen. Het is algemeen bekend dat binnen een gemeente besluiten namens het college van burgemeester en wethouders wordt genomen.

Ad 3, 4 en 5. Op 18 augustus 2022 is een overlastmelding gedaan, waarbij onder andere is aangegeven dat mensen de woning in en uit blijven gaan met matrassen en geluidsoverlast veroorzaken. Volgens de melder zou de overlast al tussen de 2 weken en 2 maanden gaande zijn. U geeft aan dat de woning onder andere op 15 juli 2022 en op 27 augustus 2022 is gecontroleerd en dat er geen extra bedden/extra personen zijn aangetroffen en enkel de genoemde huurders steeds zijn aangetroffen. Het is opmerkelijk dat bij de controle van 14 september 2022 de inspecteurs wel 13 mensen hebben aangetroffen, maar geen van de door u genoemde huurders.

Gelet op de genoemde overlastmelding en de constatering van de inspecteurs, waarbij met spoed bestuursdwang toegepast moest worden om een gevaarlijke situatie, zoals brandgevaar in de woning en in de schuur te voorkomen, blijft ons besluit hetzelfde.

### **BESLUIT**

Wij leggen u een bestuurlijke boete op van €10.000,-. U leest hierover in titel 5.4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 in samenhang met artikel 7:2 en bijlage II van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019. → *Zie voor de boetebedragen de huisvestingsverordening bijlage II.*

### **De boete is als volgt opgebouwd:**

U houdt zich beroepsmatig bezig met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Volgens het Kadaster heeft u 17 panden in bezit. U verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers.

### **BETALING EN VERDERE GANG VAN ZAKEN**

Het bedrag van €10.000,- moet u betalen.

### **Binnen zes weken moet u het bedrag overmaken naar:**

Rekeningnummer	5.1.2.e
Op naam van	Gemeente Den Haag
Omschrijving	Factuurnummer HPB/besluitnummer 202217635/8492260
Voor vragen	Afdeling Debiteuren 5.1.2.e

Indien u niet heeft betaald, ontvangt u een aanmaning van ons. Wij kunnen ook de betaling overdragen aan een deurwaarder. Het bedrag kan hoger worden door bijkomende kosten. **Het indienen van een bezwaar- of beroep heeft in dit geval geen opschortende werking.**

Wij kunnen u bij elke nieuwe overtreding een zwaardere boete opleggen tot een maximaal bedrag van €20.000,-. Lees hiervoor artikel 7:2 onder 3 en bijlage II van de Huisvestingsverordening gemeente Den Haag 2019.

Burgemeester en wethouders van Den Haag  
namens dezen:  
Teammanager, afdeling Haagse Pandbrigade

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202217635/8492260

Dhr. J.F.M.M. van Rooij

**Deze beschikking is elektronisch aangemaakt en goedgekeurd en daarom niet ondertekend.**

### **Bezwaar**

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar). U heeft hiervoor DigiD nodig. Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
AWB/bezwaar.  
Postbus 12 600  
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.





# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

**AANGETEKENDE EN PER GEWONE POST VERZONDEN**

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

**Datum**

zie waarmerk

**Onderwerp**

Last onder dwangsom

5.1.2.e

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

202315480/8626109

**Contactpersoon**

5.1.2.e

**Telefoonnummer**

( 5.1.2.e

**E-mailadres**

5.1.2.e @denhaag.nl

**Aantal bijlagen**

1

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

De Haagse Pandbrigade (HPB) werkt aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de wijken van Den Haag. Tijdens een controle kijken inspecteurs van de HPB naar wie er in het pand woont, het onderhoud van het pand en de (brand)veiligheid van het pand. Lees hiervoor artikel 5.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 92 Woningwet en artikel 33 van de Huisvestingswet 2014.

**CONTROLE/OVERTREDING**

Op 29 maart 2023 hebben inspecteurs de woning 5.1.2.e te Den Haag (hierna: de woning) bezocht.

De inspecteurs hebben bij de voordeur hun legitimatiebewijs laten zien en verteld waarom zij de woning bezoeken. De bewoner heeft de inspecteurs binnengelaten.

De woning bestaat uit vier ruimten. Na de controle hebben de inspecteurs een rapport opgesteld.

Bij kamerbewoning delen huurders samen een woonruimte, maar zijn geen stel of gezin (duurzaam gemeenschappelijk huishouden). In de woning worden keuken, badkamer en/of toilet met tien bewoners gedeeld. Dit wordt onzelfstandige bewoning genoemd.

Deze vorm van bewoning is **niet** toegestaan zonder vergunning. U bent niet in het bezit van deze vergunning en daarom heeft u de wet overtreden. U leest de regels hierover in artikel 21 sub c van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 5:2 onder b Huisvestingsverordening Den Haag 2019. *Kijk voor meer informatie op [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl) "kamerbewoning" met de bijbehorende links naar de Huisvestingverordening 2019 en de Nota voorraadbeleid.*

In Den Haag is al vele jaren sprake van een grote druk op de totale woningmarkt. Dat resulteert in schaarste aan woningen in alle sectoren, prijssegmenten en gebieden in de stad. Het instellen van een vergunningplicht voor woningomzetting, woningvorming en woningonttrekking voor alle woningen was en is een noodzakelijk en geschikt instrument om de samenstelling van de bestaande woningvoorraad te reguleren en de onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste in de hele woningvoorraad te bestrijden. Meer informatie hierover leest u in Woonvisie Den Haag 2022 RIS 313365.

Gemeente Den Haag  
Leyweg 813  
2545 HA Den Haag

Postbus 12655 T  
2500 DP Den Haag www.denhaag.nl



datum:

28-04-2023

Den Haag

6HB003

De inspecteurs hebben acht slaappleaatsen gezien, de slaappleaatsen werden beslapen door tien personen en in de kamers lagen persoonlijke spullen van de bewoners. Negen personen waren thuis tijdens de controle. Vier personen staan ook ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).

In de BRP staan personen ingeschreven die niet in de woning wonen. U dient contact op te nemen met de dienst Publiekzaken om deze personen uit te laten schrijven middels een adresonderzoek.

De aanwezige bewoners verklaarden:

Verklaring 1:

- Ik woon hier met mijn familie;
- Wij wonen momenteel met tien personen op dit adres;
- Dat zijn mijn twee zonen, twee schoondochters en twee kleinkinderen en twee familieleden van mijn vrouw;
- De twee familieleden hebben geen werk meer, misschien gaan ze binnenkort terug naar Bulgarije;
- Mijn vrouw betaalt de huur, mijn zoon weet hoeveel huur wij betalen;
- Mijn schoondochters en kleinkinderen gaan misschien terug naar Bulgarije;

Verklaring 2:

- Ik woon hier met mijn familie op dit adres;
- Wij wonen hier sinds een maand met z'n allen op dit adres;
- Mijn vader heeft een huurcontract;
- Wij betalen €1000,- huur voor deze woning. Op de bankafschrijving staat €1500,- maar dat komt omdat wij een schuld hebben van de borgbetaling. Dus betalen wij tijdelijk per maand €500,- meer;
- Mijn broer en ik betalen mee met de huur;
- De huur is exclusief gas, water en elektriciteit;
- Wij betalen de huur via een bankafschrijving aan de heer;
- De heer is de eigenaar van deze woning;
- Ik ben pas een maand in Nederland, ik ga mij binnenkort inschrijven op dit adres;

Verklaring 3:

- Ik slaap hier bij familie;
- Ik verblijf hier samen met mijn dochter;
- Ik was in dienst bij een bedrijf, nu ben ik werkzoekende;
- Wij gaan misschien binnenkort weer terug naar Bulgarije.

Er wonen te veel mensen in uw woning. Iedere bewoner moet ten minste 12 m<sup>2</sup> ruimte hebben. In uw woning hebben de bewoners gemiddeld 6,5 m<sup>2</sup> ruimte. U leest de regels hiervoor in artikel 7.18.

**De situatie in de woning mag niet. De overtredingen betreffen onvergunde onzelfstandige bewoning door meer dan twee bewoners (en is sprake van overbewoning).**

Wij zijn bevoegd en verplicht om op te treden tegen de overtredingen. U heeft de wet overtreden. Als eigenaar kunt u een einde maken aan de overtredingen. Als eigenaar dient u op de hoogte te zijn van het gebruik van uw pand. Dit kunt u doen door regelmatig de woning te bezoeken (zorgplicht). De beschreven situatie is langere tijd aan de gang. U leest over de zorgplicht in de uitspraak van de Raad van State van 16 januari 2019, zaaknr. 201710364/1/A3. Wij gaan er dan ook van uit dat u op de hoogte was of dit had kunnen zijn.

U mag de woning niet gebruiken of laten gebruiken zonder aan de regels van het Bouwbesluit 2012 te voldoen.

## **BESLUIT**

U moet de situatie voor 23 mei 2023 oplossen. Deze termijn wordt bepaald aan de hand van de hierboven genoemde overtredingen. De situatie moet ook opgelost blijven.

### **Wij controleren op of na 23 mei 2023 de woning.**

Dit kunnen wij na deze datum meerdere keren doen. U krijgt geen waarschuwing van deze controle(s)/ Dit zijn onaangekondigde/ onverwachte controles.

Heeft u de situatie niet opgelost? Dan moet u een dwangsom van maximaal € 7.000,- betalen. U leest hierover in artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 Wabo.

U kunt de overtreding opheffen door:

- De woning leeg te laten;
- De woning te laten bewonen door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden (stel, gezin);
- De woning te laten bewonen door één persoon;

De dwangsom is uit het volgende bedrag opgebouwd:

- Artikel 21 sub c van de Huisvestingswet 2014 in samenhang met artikel 5:1 lid 1 en 5:2 onder b van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 **€5.000,-**
- Overbewoning artikel 7.18 bouwbesluit 2012 **€2.000,-**

Indien u de overtredingen niet heeft beëindigd voor 23 mei 2023, moet u de last onder dwangsom betalen (verbeuren).

### **Binnen zes weken moet u het bedrag overmaken naar:**

Rekeningnummer	5.1.2.e
Op naam van	Gemeente Den Haag
Omschrijving	HPB 202315480/8626109
Voor vragen	Afdeling Debiteuren 5.1.2.e

Indien u niet heeft betaald na deze zes weken, ontvangt u een nieuwe brief van ons. Het bedrag kan dan hoger worden door bijkomende kosten. Lees hiervoor artikel 4:97 Awb. **Het indienen van een bezwaar- of beroep heeft in dit geval geen opschortende werking.**

Als de overtreding niet beëindigd is (gebleven) en u moet de eerder opgelegde dwangsom gaan betalen (is dan verbeurd), kunnen wij u opnieuw een (hogere) last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang opleggen. U ontvangt dan opnieuw een brief.

Uitstel van de genoemde begunstigingstermijn kunt u alleen per e-mail of per brief aanvragen met daarin de reden waarom u het niet binnen de gestelde tijd gaat halen. Ook bij het indienen van bezwaar/beroep dient u expliciet hiertoe een verzoek te doen.

## **BESTUURLIJKE BOETE**

Naast een dwangsom mogen wij een bestuurlijke boete opleggen, ook als de situatie al is opgelost. U mag namelijk niet zomaar uw woning kamergewijs verhuren of gebruiken als bedrijfsruimte. Deze boete is maximaal €20.000,- per overtreding en per adres. Als wij u de boete opleggen, krijgt u daarover van ons een bericht.

### **VERGUNNING**

In Den Haag is voor kamerbewoning aan drie personen of meer een omzettingsvergunning nodig. Een omzettingsvergunning wordt alleen verleend:

- In buurten die niet als kwetsbaar zijn aangewezen
- In wijken: waar de gemiddelde WOZ-waarde hoger is dan €355.000,- (prijspeil 2022 jaarlijks geïndexeerd) en waar 5% of minder van de woningen nu wordt gebruikt voor kamerbewoning.
- Voor woningen die: 18 vierkante meter of meer gebruikersoppervlakte per bewoner hebben, voldoen aan de eisen voor geluidsisolatie bij meer dan vijf bewoners en waar maximaal acht bewoners zijn.

De WOZ-waarde van de woning bedraagt € 234.000,- (peildatum 01-01-2022).

De woning ligt in een aangewezen kwetsbaar gebied. In deze gebieden mogen maximaal twee personen wonen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Een vergunning voor drie of meer personen wordt niet verleend. Lees hiervoor artikel 5:6 van de Huisvestingsverordening.

### **VERHUUR VAN DE WONING**

Bij verhuur van de woning moet u ook voldoen aan:

- De woning moet volgens de regelgeving worden bewoond, waarbij minimaal 18 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per bewoner beschikbaar is;
- De bewoners dienen, indien noodzakelijk, te beschikken over een huisvestingsvergunning;
- Er moet een rechtsgeldige huur- of koopovereenkomst zijn;
- De bewoners moeten zijn ingeschreven in de BRP.

Voor nieuwe bewoners geldt dat zij zich binnen vijf werkdagen op het adres moeten inschrijven. Lees hiervoor artikel 2.38 en 2.39 van de Wet Basisregistratie Personen. Meer informatie kunt u vinden op <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Verhuizing-doorgeven.htm>.

## Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar). U heeft hiervoor DigiD nodig. Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
AWB/ bezwaar.  
Postbus 12 600  
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- Naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- De datum en handtekening;
- Een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- De argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Voor meer informatie kunt u terecht bij <sup>5.1.2.e</sup>   doorkiesnummer of email adres <sup>5.1.2.e</sup>   [@denhaag.nl](mailto: @denhaag.nl).

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
Namens dezen:  
Teammanager, afdeling Haagse Pandbrigade

dhr. J.F.M.M. van Rooij

**Deze beschikking is elektronisch aangemaakt en goedgekeurd en daarom niet ondertekend.**

## **Bijlage belangrijke informatie/plicht voor eigenaren**

### ***Rookmelders verplicht vanaf 1 juli 2022***

Per 1 juli 2022 is het verplicht in woningen (bestaande bouw) op ieder etage rookmelders te hebben. Zie artikel 6.21, lid 6 Bouwbesluit 2012. Deze verplichting gold al voor woningen die vanaf 1 januari 2003 zijn gebouwd, zie artikel 2.146 lid 2 Bouwbesluit 2003.

Iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604.

De verantwoordelijk hiervoor ligt bij de eigenaar.

Indien u de rookmelders nog niet heeft aangebracht wijzen wij u op het volgende:

- Er zijn eisen aan de manier waarop rookmelders als bedoeld in artikel 6.21 lid 6 Bouwbesluit 2012 aangebracht moeten zijn. Zie [www.rookmelders.nl](http://www.rookmelders.nl).
- De rookmelder moet werkende zijn.
- Het ontbreken van rookmelders kan als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt. Huurders kunnen de kosten van een rookmelder inhouden van de huur en deze zelf plaatsen.

*Wij kunnen handhavend optreden indien blijkt dat geen rookmelders op de juiste wijze zijn geplaatst in het pand.*

### ***Logies/kortdurend verblijf***

Als regel hanteren we dat verblijf binnen de bestemming wonen alleen mogelijk is indien de huurder langer dan 4 maanden in de woning verblijft en zich inschrijft. Hierbij sluiten wij aan bij de Wet basisregistratie personen waarin staat dat het verplicht is dat iemand zich inschrijft op een adres als diegene naar redelijke verwachting gedurende een halfjaar twee derde van de tijd in Nederland verblijf zal houden (artikel 2.4 van de Wet basisregistratie personen). Het gebruik van een ruimte korter dan 4 maanden en zonder inschrijving zien we als logies. Als het verhuurconcept van de verhuurder zich richt op een doelgroep die doorgaans korter dan 4 maanden een ruimte wil huren, heeft deze ruimte dus de bestemming logies nodig en moet u hiervoor een omgevingsvergunning en een woningonttrekkingsvergunning aanvragen. Lees de voorwaarden “verhuur voor tijdelijk verblijf” op [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl).

*Let op!* De gemeente is terughoudend met het verlenen van vergunningen voor logies omdat er niet genoeg woonruimte is in Den Haag.





# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

**AANGETEKEND EN PER GEWONE POST VERZONDEN**

5.1.2.e en 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

202223163/8549975

**Contactpersoon**

5.1.2.e

**Telefoonnummer**

5.1.2.e

**E-mailadres**

5.1.2.e @denhaag.nl

**Aantal bijlagen**

-

**Datum**

zie waarmerk

**Onderwerp**

Last onder dwangsom: 5.1.2.e

Geachte mevrouw /heer,

De Haagse Pandbrigade (HPB) werkt aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de wijken van Den Haag. Tijdens een controle kijken inspecteurs van de HPB naar wie er in het pand woont, het onderhoud van het pand en de (brand)veiligheid van het pand. Lees hiervoor artikel 5.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 92 Woningwet en artikel 33 van de Huisvestingswet 2014.

### **CONTROLE/OVERTREDING**

Op 7 december 2022 hebben inspecteurs de woning 5.1.2.e (hierna: de woning) bezocht. Tijdens deze controle waren ook medewerkers aanwezig van de dienst Politie Eenheid Den Haag, Stedin en de inspecteur van het Huurteam.

De inspecteurs hebben bij de voordeur hun legitimatiebewijs laten zien en verteld waarom zij de woning bezoeken. De bewoner heeft de inspecteurs binnengelaten.

De woning bestaat uit 4 ruimten. Na de controle hebben de inspecteurs een rapport en een plattegrond van de woning gemaakt.

Bij kamerbewoning delen huurders samen een woonruimte, maar zijn geen stel of gezin (duurzaam gemeenschappelijk huishouden). In de woning worden keuken, badkamer en/of toilet met 8 bewoners gedeeld. Dit wordt onzelfstandige bewoning genoemd. Deze vorm van bewoning is niet toegestaan zonder vergunning. U bent niet in het bezit van deze vergunning en daarom heeft u de wet overtreden. U leest de regels hierover in artikel 21 sub c van de Huisvestingswet 2014 in samenhang met artikel 5:1 lid 1 en 5:2 onder b van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019. *Kijk voor meer informatie op [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl) "kamerbewoning" met de bijbehorende links naar de Huisvestingverordening 2019 en de Nota voorraadbeleid.*

Vanaf 1 juni 2021 zijn er nieuwe regels voor kamerbewoning. Voor kamerbewoning vanaf 3 personen is een omzettingsvergunning nodig. In een groot aantal wijken geeft de gemeente geen nieuwe vergunningen meer af. Waar dat nog wel mogelijk is, zijn er strengere eisen. **Kijk voor meer informatie in de nieuwe huisvestingsverordening Den Haag 2019 (RIS308451).**

Gemeente Den Haag  
Leyweg 813  
2545 HA Den Haag

Postbus 12655 T  
2500 DP Den Haag www.denhaag.nl



datum:

07-02-2023

Den Haag

6HB003

In Den Haag is al vele jaren sprake van een grote druk op de totale woningmarkt. Dat resulteert in schaarste aan woningen in alle sectoren, prijssegmenten en gebieden in de stad. Het instellen van een vergunningplicht voor woningomzetting, woningvorming en woningonttrekking voor alle woningen was en is een noodzakelijk en geschikt instrument om de samenstelling van de bestaande woningvoorraad te reguleren en de onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste in de hele woningvoorraad te bestrijden. Meer informatie hierover leest u in Woonvisie Den Haag 2022 RIS 313365.

De inspecteurs hebben 10 slaappleatsen gezien. Op 8 slaappleatsen werd geslapen en in de kamers lagen persoonlijke spullen van de bewoners. 8 personen waren thuis tijdens de controle. 5 personen staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).

In de BRP staan personen ingeschreven die niet in de woning wonen. U dient contact op te nemen met de dienst Publiekzaken om deze personen uit te laten schrijven middels een adresonderzoek.

De aanwezige bewoners verklaarde dat:

- hij in de woning één jaar woonachtig is;
- zijn vrouw en kind in Nederland blijven;
- ze als gezin op zoek zijn naar een woning, maar kunnen geen woning kunnen vinden;
- hij als zzp'er glasvezellegger werkt. De naam van zijn bedrijf dezelfde naam is als zijn eigen naam;
- ze €1800,- per maand aan huur (exclusief gas, water en licht) betalen;
- de huursom per bank wordt overgemaakt;
- zijn vader in bezit is van de contactgegevens van de eigenaar;
- de eigenaar hier nooit langskomt.

Er wonen te veel mensen in uw woning. Iedere bewoner moet ten minste 12 m<sup>2</sup> ruimte hebben. In uw woning hebben de bewoners gemiddeld 9,25 m<sup>2</sup> ruimte per persoon. U leest de regels hiervoor in artikel 7.18 Bouwbesluit.

Per 1 juli 2022 is het verplicht in woningen (bestaande bouw) op ieder etage rookmelders te hebben. Zie artikel 6.21, lid 6 Bouwbesluit 2012. Deze verplichting gold al voor woningen die vanaf 1 januari 2003 zijn gebouwd, zie artikel 2.146 lid 2 Bouwbesluit 2003.

Het bouwjaar van uw woning is 1958. Bij de controle is geconstateerd dat de woning op het gebied van de brandveiligheid niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Er ontbreken rookmelders in de gehele woning.

Een bestaande woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604. U leest de regels hiervoor in artikel 6.19 in samenhang met artikel 6.21 lid 6 Bouwbesluit 2012.

**De situatie in de woning mag niet. De overtreding betreft onvergunde onzelfstandige bewoning door meer dan 2 bewoners en overbewing. Daarnaast voldoet de woning niet aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012.**

Wij zijn bevoegd en verplicht om op te treden tegen de overtreding. U heeft de wet overtreden. Als eigenaar kunt u een einde maken aan de overtreding. Als eigenaar dient u op de hoogte te zijn van het gebruik van uw pand. Dit kunt u doen door regelmatig de woning te bezoeken (zorgplicht). U leest over

de zorgplicht in de uitspraak van de Raad van State van 9 januari 2013, zaaknr. 201204794/1/A1. Wij gaan er dan ook van uit dat u op de hoogte was of dit had kunnen zijn.

U mag de woning niet gebruiken of laten gebruiken zonder aan de regels van het Bouwbesluit 2012 te voldoen.

De eigenaar moet zorgen dat in de woning geen gevaar voor de gezondheid en veiligheid ontstaat of voortduurt. U leest de regels over gevaar in artikel 1a van de Woningwet.

### **ZIENSWIJZE**

Wij hebben u op 16 januari 2023 een concept besluit gestuurd, waarop u binnen zeven dagen uw reactie (zienswijze) kon geven op de geconstateerde overtreding. U heeft een reactie gegeven.

Op 19 januari 2023 heeft u telefonisch de ontvangst van ons besluit bevestigd en aangegeven bereid te zijn om de overtredingen voor de vastgestelde datum te beëindigen.

Wij zijn u erkentelijk voor uw medewerking. Ons besluit blijft dezelfde.

### **BESLUIT**

U moet de situatie voor **27 februari 2023** oplossen. Deze termijn wordt bepaald aan de hand van de hierboven genoemde overtredingen. De situatie moet ook opgelost blijven. Wij controleren op of na 27 februari 2023 de woning. Dit kunnen wij na deze datum meerdere keren doen. U krijgt geen waarschuwing van deze controle(s). Dit zijn onaangekondigde/onverwachte controles. Heeft u de situatie niet opgelost of doet deze zich weer voor? Dan moet u eenmalig een dwangsom van maximaal € 8.000,- betalen. U leest hierover in artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 Wabo.

#### U kunt de overtreding (onvergunde onzelfstandige bewoning) opheffen door:

- de woning leeg te laten;
- de woning te laten bewonen door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden (stel, gezin);
- de woning te laten bewonen door één persoon;
- de onzelfstandige bewoning terug te brengen tot maximaal twee personen;

#### U kunt de overtreding (overbewoning) opheffen door:

- de woning conform de regelgeving te laten bewoond, waarbij minimaal 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per bewoner beschikbaar is;

#### U kunt de overtreding (rookmelders) opheffen door:

- de rookmelders te plaatsen op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie. De rookmelder dienen aan NEN 14604 te voldoen.

*Wij willen u met betrekking tot de rookmelders nog wijzen op het volgende:*

- *er zijn eisen aan de manier waarop rookmelders als bedoeld in artikel 6.21 lid 6 Bouwbesluit 2012 aangebracht moeten zijn (zie [www.rookmelders.nl](http://www.rookmelders.nl));*
- *de rookmelder moet werkende zijn;*
- *het ontbreken van rookmelders kan als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt. Huurders kunnen de kosten van een rookmelder inhouden van de huur en deze zelf plaatsen.*

Ons kenmerk

202223163/8549975

De dwangsom is uit de volgende bedragen opgebouwd:

- artikel 21 sub c van de Huisvestingswet 2014 in samenhang met artikel 5:1 lid 1 en 5:2 onder b van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 **€5.000,--**
- artikel 7.17 in samenhang met artikel 7.18 lid 1 Bouwbesluit (overbewoning) **€2.000,--**
- artikel 6.19 in samenhang met artikel 6.21 lid 6 Bouwbesluit 2012 (rookmelders) **€1.000,--**

Indien u de situatie niet heeft opgelost (gehouden) na 27 februari 2023 dan moet u de dwangsom betalen. De dwangsom is dan verbeurd. Binnen zes weken moet u het bedrag overmaken naar:

Rekeningnummer 5.1.2.e  
Op naam van Gemeente Den Haag  
Omschrijving Factuurnummer HPB202223163-8549975  
Voor vragen Afdeling Debiteuren 5.1.2.e

Indien u niet heeft betaald na deze zes weken, ontvangt u een nieuwe brief van ons. Het bedrag kan dan hoger worden door bijkomende kosten. Lees hiervoor artikel 4:97 Awb. **Het indienen van een bezwaar of beroep heeft in dit geval geen opschortende werking.**

Als de overtreding niet beëindigd is (gebleven) en u moet de eerder opgelegde dwangsom gaan betalen (is dan verbeurd), kunnen wij u opnieuw een (hogere) last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang opleggen. U ontvangt dan opnieuw een brief.

Uitstel van de genoemde begunstigingstermijn kunt u alleen per e-mail of per brief aanvragen met daarin de reden waarom u het niet binnen de gestelde tijd gaat halen. Ook bij het indienen van bezwaar/beroep dient u expliciet hiertoe een verzoek te doen.

### **BESTUURLIJKE BOETE**

Naast een dwangsom mogen wij een bestuurlijke boete opleggen, ook als de situatie al is opgelost. U mag namelijk niet zomaar uw woning kamergewijs verhuren of gebruiken als bedrijfsruimte. Deze boete is maximaal € 20.000,- per overtreding en per adres. Als wij u de boete opleggen, krijgt u daarover van ons een bericht.

### **VERGUNNING**

De woning ligt in een aangewezen kwetsbaar gebied. In deze gebieden mogen maximaal twee personen wonen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Een vergunning voor meer dan twee personen wordt niet verleend. Lees hiervoor artikel 5:2 onder b en 5:6 lid 1 van de Huisvestingsverordening.

### **VERHUUR VAN DE WONING**

Bij verhuur van de woning moet u ook voldoen aan:

- de woning moet volgens de regelgeving worden bewoond, waarbij minimaal 18 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per bewoner beschikbaar is;
- de bewoners dienen, indien noodzakelijk, te beschikken over een huisvestingsvergunning;
- er moet een rechtsgeldige huur- of koopovereenkomst zijn;
- de bewoners moeten zijn ingeschreven in de BRP.

Voor nieuwe bewoners geldt dat zij zich binnen vijf werkdagen op het adres moeten inschrijven. Lees hiervoor artikel 2.38 en 2.39 van de Wet Basisregistratie Personen. Meer informatie kunt u vinden op <https://www.denhaag.nl>.



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202223163/8549975

*Let op:*

*Wij sturen dit besluit ook aan de bewoners. Hypotheekhouders ontvangen ook dit besluit omdat het gebruik invloed kan hebben op de waarde van de woning.*

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:

Teammanager, afdeling Haagse Pandbrigade

dhr. J.F.M.M. van Rooij

### **Bezwaar**

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar). U heeft hiervoor DigiD nodig. Op [www.denhaag.nl/bezwaar](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
AWB / bezwaar.  
Postbus 12 600  
2500 DJ DEN HAAG

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

# INSPECTIERAPPORT

## HUISVESTINGSVERORDENING

<b>Dossiernummer</b>	202317539
<b>Contact gegevens</b>	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Haagse Pandbrigade Postbus 12655 2500 DP Den Haag
<b>Aanleiding van het onderzoek</b>	Huisvestingsvergunning  Het onderzoek naar het mogelijk onrechtmatig ontbreken van een huisvestingsvergunning is gestart naar aanleiding van een controle op mogelijk illegale kamerverhuur.
<b>Overtreding van</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingswet 2014 <input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingsverordening 2019
<b>Adres</b>	5.1.2.e 5.1.2.e
<b>Geconstateerd op</b>	Maandag 1 mei 2023
<b>Korte omschrijving overtreding</b>	Het in gebruik nemen en geven van een woning door en aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning terwijl deze wel vereist is. Deze bepaling is sinds 01-07-2019 opgenomen in de Huisvestingsverordening 2019.
<b>Bijlagen</b>	Afdruk gemeente kadaster Afdruk Rijkskadaster Afdruk BRP (Basisregistratie Personen) Afdruk huurovereenkomst (via DPZ) Afdruk BRP Afdruk EP online (energielabel) Afdruk huurpuntutelling Afdruk aantal percelen op naam Afdruk huurcontract



**Rapporteur**

Ik, 5.1.2.e Inspecteur Handhaving van de afdeling Haagse Pandbrigade van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag, toezichthouder als bedoeld in artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht, belast met toezicht op de naleving van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Huisvestingswet, verklaar het volgende:

**Administratief onderzoek**Kadaster:

Zie voor de eigendomsgegevens de bijgevoegde bijlage.

Basisregistratie Personen (BRP):

Uit onderzoek in de BRP blijkt dat er in de woning 1 persoon stond ingeschreven. Een overzicht van de inschrijving is als bijlage bijgevoegd.

**Handavingshistorie**

Op 23 januari 2023 is er onzelfstandige bewoning voor 5 personen geconstateerd. Op 5 april 2023 is er een dwangsom besluit verstuurd. Wij hebben de woning op 1 mei gecontroleerd. Tijdens de controle bleek de bewoning in orde te zijn; er woont nog 1 persoon in de woning. Een huisvestingsvergunning ontbreekt echter. In de brief staat wel vermeld dat er een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd als deze er nog niet is.

**Vergezeld**

Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:

- 5.1.2.e inspecteur van DSO

**Binnentreden**

Op maandag 1 mei 2023 omstreeks 13:00 uur benaderden wij de woning en sprak een man ons aan op de stoep voor de woning. Hij stelde zich voor als de eigenaar van de woning en gaf aan ons "op 28 april al verwacht te hebben". Dan komt er een vrouw uit de woning lopen met haar hond. De eigenaar wil naar binnen en deelt dit mee aan de vrouw. Wij geven aan dat de huurder toestemming moet geven aan in dit geval de eigenaar om de woning binnen te gaan. Zij geeft toestemming en vragen haar naam. Het betreft de bewoonster van 5.1.2.e en niet 5.1.2.e. De eigenaar geeft aan dat de huurder van 5.1.2.e op de hoogte is gesteld van het feit dat er op korte termijn een controle kan plaatsvinden, dus lopen wij achter de eigenaar aan de trap op naar de woning, gelegen op de 1<sup>e</sup> etage achterzijde. 5.1.2.e betreft een woning aan de voorzijde en deze hebben wij niet gecontroleerd. Wij legitimeren ons en leggen het doel van het bezoek uit, maar de eigenaar, die zich legitimeert als "5.1.2.e" geeft aan "toch te weten waarvoor wij komen".

Deze persoon verleende ons toestemming de woning te betreden. Dit bleek uit het volgende: "ik ben de eigenaar van de woning en heet 5.1.2.e loop maar mee".

De persoon die ons de woning binnenliet gaf mij, rapporteur, op 5.1.2.e te zijn en eigenaar is van genoemde woning te zijn.

**BRP**

Aantal personen volgens BRP	1
Aantal personen wel in BRP, niet woonachtig	0
Aantal personen wel woonachtig, niet in BRP	0
LAA	Geen LAA adres

**Beschrijving woonfunctie**

De huidige bewoner staat sinds 28 januari 2021 ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP); een afdruck is bijgevoegd.

- 5.1.2.e

Uit de overlegde huurovereenkomst blijkt dat de woning is gehuurd per 1 januari 2021 voor een onbepaalde tijd met minimum duur van 12 maanden.

De huidige bewoner woont alleen in de woning. Er had een huisvestingsvergunning moeten worden aangevraagd. Dit is tot op heden niet gedaan.

**Verklaring(en)  
bewoner(s)**

Verklaring 1:

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, bij afwezigheid van de bewoner aan de eigenaar van de woning, 5.1.2.e naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Nederlandse taal, nadat ik hem de cautie heb gegeven. Betrokkene verklaarde mij, kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

- u geeft mij de cautie, ik weet wat dit inhoudt, maar heb niets te verbergen;
- deze woning wordt bewoond door "5.1.2.e";
- hij heet 5.1.2.e van zijn achternaam en is naar het werk;
- hij woont hier al een jaar of 2;
- ik heb hem zelf de sleutel van de woning gegeven;
- ik heb een aantal maanden terug "Oekraïners" in zijn woning "gezet";
- ik deed het om ze te helpen, maar dit was geen goed plan;
- nu zijn ze weg en woont alleen 5.1.2.e nog hier;
- kijkt u maar in de woning rond;
- ik heb de woning hier en daar verbouwd zoals u ziet;
- het is nog niet klaar, maar ik kreeg 2 boetes van jullie voor een ander pand van mij;
- nu ben ik genoodzaakt bij mijn zus te wonen, want mijn pand "zit dicht";
- er zitten kakkerlakken in deze woning, daarom ligt de vensterbank er tijdelijk af;
- ik zal ervoor zorgen dat er in dit huis geen andere personen komen;

Later op kantoor heb ik, rapporteur, 5.1.2.e teruggebeld om hem te vragen of hij een huisvestingsvergunning heeft voor dit adres. Hij verklaarde het volgende;

- moet ik dat aanvragen dan;
- ik zal het maar gauw gaan aanvragen, ik wist dat niet;
- ja, het zal wel in jullie brief hebben gestaan, maar ik heb het niet goed gelezen denk ik;
- nog een boete kan er wel bij;

Noot rapporteur: De communicatie verliep goed; in zowel het gesprek in de woning als het later gevoerde telefoongesprek was 5.1.2.e zich bewust van zijn nalatigheid.

**Huurpunten en/of  
huurprijs**

Uit de bijgesloten berekening blijkt het aantal huurpunten voor deze woning 97. Ten tijde van het onderzoek is voor alle woningen met 185 of minder een huisvestingsvergunning vereist.

**Huisvestings-  
vergunning**

Uit de gemeentelijke registratie blijkt dat er aan de huidige bewoners geen huisvestingsvergunning is verleend voor deze woning.

**Bedrijfsmatige  
verhuur**

Ja.

**Bepalen overtreder(s), wijze van exploitatie en recidive**

Overtreder

5.1.2.e is aan te merken als overtreder omdat:

hij volgens het Kadaster eigenaar is van de woning 5.1.2.e en er geen verhuurder verder bekend is; een afdruk is toegevoegd. Daarbij heeft een eigenaar een zorgplicht voor het juiste gebruik van de woning.

hij volgens de huurovereenkomst met de huidige bewoner de woning heeft verhuurd; een afdruk is bijgevoegd

Er is sprake van bedrijfsmatige exploitatie en dit blijkt uit het volgende:

5.1.2.e heeft 4 panden die hij verhuurt;

5.1.2.e ; wordt volgens BRP aan een gezin verhuurd;

5.1.2.e ; wordt volgens BRP aan een gezin verhuurd;

5.1.2.e ; wordt volgens BRP aan een gezin verhuurd;

5.1.2.e wordt volgens BRP verhuurd aan 1 persoon (hier wordt de boete voor opgelegd).

Op basis van Bijlage II van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 is er een boetebedrag van toepassing van €10.000.

**Overige bijzonderheden**

Wij hebben de eigenaar de cautie gegeven en hem verteld dat er mogelijk een boete kan worden opgelegd voor het niet hebben van een huisvestingsvergunning.

**Conclusie**

De woning is zonder de benodigde Huisvestingsvergunning door overtreder in gebruik gegeven aan de huidige bewoner.

Dit is een overtreding van artikel 8 lid 2 Huisvestingswet 2014 juncto artikel 2:2 Huisvestingsverordening Huisvestingswet 2014: het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Op grond van artikel 7:2 van de Huisvestingsverordening 2019 kan hiervoor een bestuurlijke boete worden opgelegd. Hierbij hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage II van deze verordening.

**Advies rapporteurs**

Opleggen van een boete aan overtreder: 5.1.2.e ter hoogte van € 10.000,-.

Alwaar een  voor een zinsdeel staat, is dit van toepassing in dit rapport.

**Afsluiting rapport**

Waarvan ik, rapporteur, deze rapportage heb opgemaakt.  
Gesloten op donderdag 4 mei 2023 te Den Haag.



# INSPECTIERAPPORT WONINGONTTREKKING

<b>Dossiernummer</b>	202311556
<b>Contact gegevens</b>	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Haagse Pandbrigade Postbus 12655 2500 DP Den Haag
<b>Aanleiding van het onderzoek</b>	(Actieve) Opsporing
<b>Overtreding van</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingswet 2014 <input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingsverordening 2019 <input checked="" type="checkbox"/> Woningwet <input checked="" type="checkbox"/> Bouwbesluit 2012 <input checked="" type="checkbox"/> WABO <input checked="" type="checkbox"/> Bestemmingsplan
<b>Adres</b>	5.1.2.e 5.1.2.e
<b>Geconstateerd op</b>	Vrijdag 27 januari 2023
<b>Korte omschrijving overtreding</b>	Het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte aan meer dan twee personen, er sprake is van strijdig gebruik bestemmingsplan en strijdigheid met het Bouwbesluit 2012.
<b>Bijlagen</b>	Afdruk kadaster Afdruk BRP (Basisregistratie Personen) Afdruk BAG Afdruk WOZ-Waardeloket Situatiefoto's Energie label

**Rapporteur**

Ik, <sup>5.1.2.e</sup> Senior inspecteur Handhaving van de afdeling Haagse Pandbrigade van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag, toezichthouder als bedoeld in artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht, belast met toezicht op de naleving van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Huisvestingswet, verklaar het volgende:

**Administratief onderzoek**Kadaster:

Op vrijdag 27 januari 2023 bleek uit onderzoek in het kadaster dat de woning

<sup>5.1.2.e</sup> te Den Haag eigendom was van:

<sup>5.1.2.e</sup> geboren op <sup>5.1.2.e</sup>

Aantal percelen:

Aantal objecten waarbij betrokkene: 0

Aantal objecten waarbij rechthebbende: 4

Zie voor de gedetailleerde eigendomsgegevens de bijgevoegde bijlage.

Basisregistratie Personen (BRP):

Uit onderzoek in de BRP blijkt dat er in de woning 7 personen stonden ingeschreven.

Een overzicht van de inschrijvingen is als bijlage bijgevoegd.

**Handavingshistorie**

Er is geen handavingshistorie bekend op dit adres.

**Vergezeld**

Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:

- <sup>5.1.2.e</sup> Inspecteur Handhaving van de afdeling Haagse Pandbrigade van DSO
- <sup>5.1.2.e</sup> Inspecteur Handhaving van de afdeling Haagse Pandbrigade van DSO
- <sup>5.1.2.e</sup> Inspecteur Handhaving van de afdeling Haagse Pandbrigade van DSO
- <sup>5.1.2.e</sup> van politie-eenheid Den Haag, bureau Loosduinen
- <sup>5.1.2.e</sup> van politie-eenheid Den Haag, bureau Loosduinen
- <sup>5.1.2.e</sup> van politie-eenheid Den Haag, bureau Segbroek
- <sup>5.1.2.e</sup> inspecteur van netbeheerder STEDIN
- <sup>5.1.2.e</sup> inspecteur van netbeheerder STEDIN
- Slotenmaker van de firma Lochmans

**Binnentreden**

Op vrijdag 27 januari 2023 omstreeks 20:01 uur kwam ik, rapporteur, aanlopen bij bovengenoemde woning. Ik zag dat de voordeur reeds geopend was en dat collega <sup>5.1.2.e</sup> en agent <sup>5.1.2.e</sup> in de deuropening stonden met een voor mij onbekende man. Nadat ik, rapporteur, mij had gelegitimeerd, heb ik het doel van ons bezoek, in de Engelse taal, als volgt toegelicht: "Goedenavond meneer, ik ben ook van de gemeente Den Haag en wil graag deze woning controleren. Mag ik binnenkomen?"

De man verleende ons toestemming de woning te betreden. Dit bleek uit het volgende: de man zei: "yes, is oké."

De persoon die ons de woning binnenliet gaf mij, rapporteur, op <sup>5.1.2.e</sup> te zijn en bewoner van genoemde woning te zijn.

**BRP**

Aantal personen volgens BRP	7
Aantal personen wel in BRP, niet woonachtig	2
Aantal personen wel woonachtig, niet in BRP	8
LAA	Geen LAA-adres

**Beschrijving woonfunctie**

Ten tijde van de controle, zag ik, rapporteur, dat de woning bestond uit 7 ruimtes.

**Ruimte 1 (kelder):**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer en bergruimte.

Ik zag in deze ruimte **1 slaappleaats**, welke ten tijde van de controle niet gebruikt werd. Mij, rapporteur, is niet duidelijk wie er in deze ruimte slaapt, troffen hier wel veel persoonlijke spullen aan.

Ik zag een 1-persoonsbed, oude elektrische apparaten, veel persoonlijke spullen, kasten en ook bevond de gasmeter zich in deze ruimte.

**Ruimte 2:**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte **3 slaappleaatsen**, waarvan er 2 in gebruik waren ten tijde van de controle. De heren 5.1.2.e en 5.1.2.e sliepen in deze ruimte.

Ik zag een drietal 1-persoonsbedden, een koel-/vriescombinatie, een magnetron, ladekastje, een 3-deurskledingkast, een tafel, 3 stoelen, een 1-deurskledingkast en persoonlijke spullen.

**Ruimte 3:**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte **2 slaappleaatsen**, welke ten tijde van de controle door 4 personen beslapen werden. Het gezin 5.1.2.e sliep in deze ruimte.

Ik zag twee 1-persoonsbedden, een drietal kasten, een koelkast, een magnetron, een salontafel en persoonlijke spullen.

**Ruimte 4:**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte **2 slaappleaatsen**, welke ten tijde van de controle ook beide beslapen werden. 5.1.2.e en 5.1.2.e zouden in deze ruimte slapen.

Ik zag een stapelbed, een tweetal kasten, een koelkast en persoonlijke spullen.

**Ruimte 5:**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte **3 slaappleaatsen**, waarvan er ten tijde van de controle 2 in gebruik waren. 5.1.2.e en sliep met haar zoon 5.1.2.e in deze ruimte.

Ik zag twee 1-persoonsbedden, een kast, een magnetron, een tafel, een kledingkast, een koel-/vriescombinatie en persoonlijke spullen.

**Ruimte 6 (Berging):**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte **3 slaappleaatsen**, welke ten tijde van de controle vermoedelijk ook alle drie beslapen werden. Deze ruimte is door de slotenmaker geopend en ik, rapporteur, weet niet wie er in deze ruimte sliepen. De andere aangetroffen bewoners wisten dit ook niet te vertellen.

Ik zag twee 1-persoonsstapelbedden waarvan er van 1 het bovenste bed niet als slaappleaats in gebruik was. Verder zag ik een kledingkast, een tafel, een stoel, een koel-/vriescombinatie en persoonlijke spullen.

**Ruimte 7 (Berging):**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte **2 slaappleaatsen**, welke ten tijde van de controle ook beide in gebruik waren. 5.1.2.e en 5.1.2.e sliepen in deze ruimte.

Ik zag een 2-persoonsbed, een koel-/vriescombinatie, een magnetron, een keukenblok, kasten en persoonlijke spullen.

**Gang:**

Ik zag in de gang ook een **1-persoonsmatras** in opslag staan.



Totaal aantal slaappleatsen:

Ik, rapporteur, zag in totaal **17 slaappleatsen**, waarvan er zeker 13 in gebruik waren ten tijde van de controle.

## **Aangetroffen personen**

Ten tijde van de controle zijn in totaal 12 personen aangetroffen in de woning. De aangetroffen personen hebben zich in de woning gelegitimeerd.

De volgende personen heb ik ten tijde van de controle in de woning aangetroffen:

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Deze persoon staat niet geregistreerd in de BRP

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Deze persoon staat niet geregistreerd in de BRP

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Deze persoon staat niet geregistreerd in de BRP

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Deze persoon staat ingeschreven op de 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Deze persoon staat ingeschreven op de 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Deze persoon staat ingeschreven op de 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Deze persoon staat ingeschreven op de 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Deze persoon staat niet geregistreerd in de BRP

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Deze persoon staat ingeschreven op de 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Deze persoon staat niet geregistreerd in de BRP

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Deze persoon staat niet geregistreerd in de BRP

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Deze persoon staat niet geregistreerd in de BRP

De volgende personen staan op het adres geregistreerd, maar waren er ten tijde van de controle niet meer woonachtig:

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Dat voornoemde personen niet op dit adres woonachtig waren blijkt uit het volgende: Geen van de aanwezige bewoners kenden deze 2 personen. Aangezien de woning gesloten en verzegeld is kunnen zij er ook niet meer wonen. Deze info zet ik door naar de collega's van bureau onderzoek van DPZ.

### **Verklaring(en) bewoner(s)**

Verklaring 1:

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, betrokkene 5.1.2.e naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Nederlandse taal. Hierbij heb ik gebruik gemaakt van Google translate, de door mij gestelde vragen zijn in het Oekraïens vertaald en de gegeven antwoorden zijn in het Nederlands vertaald. Betrokkene verklaarde mij, kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

- Ik woon hier nu anderhalve maand en 5.1.2.e is hier nu 2 weken;
- De eigenaar van de woning is 5.1.2.e en hij woont hier ook;
- Hij is nu voor zijn werk naar Duitsland;
- Als hij hier slaapt dan slaapt hij bij ons in de kamer, op het 3<sup>e</sup> bed;
- Wij hoeven niets te betalen voor ons verblijf hier;
- Ik weet niet hoeveel mensen er in totaal in de woning wonen.

Noot rapporteur: De communicatie verliep moeizaam, maar wij begrepen elkaar uiteindelijk wel.

Verklaring 2:

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, betrokkene 5.1.2.e naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Nederlandse taal. Hierbij heb ik gebruik gemaakt van Google translate, de door mij gestelde vragen zijn in het Oekraïens vertaald en de gegeven antwoorden zijn in het Nederlands vertaald. Betrokkene verklaarde mij, kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

- Ik woon met mijn vrouw en 2 kinderen in deze woning;
- Zelf woon ik hier sinds april 2022 en mijn vrouw en kinderen zijn iets later naar Nederland gekomen;
- De eigenaar van de woning heet 5.1.2.e en die woont ook in deze woning;
- 5.1.2.e ken ik van een eerdere vakantie in Nederland en zo ben ik aan deze kamer gekomen;
- Mijn kinderen zitten op school en zij zitten op 5.1.2.e ;
- Ik werk al ZZP'er en de naam van mijn bedrijf is 5.1.2.e en mijn KvK-nummer is 5.1.2.e ;
- Wij hoeven van 5.1.2.e niet te betalen voor deze kamer.

Noot rapporteur: Communicatie verliep moeizaam, wij begrepen elkaar wel.

Verklaring 3:

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, betrokkene 5.1.2.e naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Engelse taal. Betrokkene verklaarde mij, kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

- Ik woon hier nu 1 maand;
- Ik deel mijn kamer met 5.1.2.e

- 5.1.2.e komt ook uit Roemenië en is volgens mij een jaar of 5.1.2.e;
- 5.1.2.e woont hier nu 4 maanden en momenteel is hij in Amsterdam voor werk en komt maandag weer terug;
- Ik werk in een 5.1.2.e en de naam van het restaurant is 5.1.2.e en het is bij de 5.1.2.e;
- De eigenaar van de woning is 5.1.2.e en hij woont ook in deze woning;
- Ik betaal 5.1.2.e € 10,- per dag en betaal dit cash;
- Ik weet dat 5.1.2.e ook € 10,- per dag betaalt en ook hij betaalt cash;
- Alle persoonlijke spullen die jullie in deze kamer zien zijn van 5.1.2.e;
- Ik weet echt niet hoeveel mensen er totaal in deze woning wonen;
- 5.1.2.e is momenteel in Duitsland aan het werk en ik weet niet precies wanneer hij weer thuiskomt.

Noot rapporteur: Communicatie verliep goed.

#### Verklaring 4:

Ten tijde van de controle heeft collega 5.1.2.e betrokkene 5.1.2.e (5.1.2.e) naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Engelse taal. Betrokkene verklaarde collega 5.1.2.e kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

- Mijn moeder en ik wonen hier nu 1 jaar;
- Wij wonen hier gratis;
- 5.1.2.e is de eigenaar van de woning en hij helpt ons;
- Wij hebben een zakgeldregeling van de gemeente;
- Wij zoeken naar een eigen huis;
- Wij werken niet;
- 5.1.2.e is een Facebook vriend;
- Er is een Facebookgroep voor Oekraïense mensen om ze te helpen.

Noot rapporteur: Communicatie verliep goed, 5.1.2.e was de Engelse taal machtig en vertaalde het zelf weer naar zijn moeder in de Oekraïense taal.

#### Verklaring 5:

Ten tijde van de controle heeft collega 5.1.2.e betrokkene 5.1.2.e naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Nederlandse taal. Hierbij heeft collega 5.1.2.e gebruik gemaakt van de Tolken telefoon (Tolk Oekraïens), de door haar gestelde vragen zijn in het Oekraïens vertaald en de gegeven antwoorden zijn in het Nederlands vertaald. Betrokkene verklaarde collega 5.1.2.e kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

- Ik heb in Polen gewerkt en toen ik daar klaar was zei mijn broer dat ik hiernaartoe kon komen. Ik heb toen besloten om samen met mijn vrouw naar Nederland te gaan;
- Ik heb hulp gezocht bij het Rode Kruis;
- Wij zijn officieel niet getrouwd dus daarom mochten wij niet samen;
- Toen zijn wij in contact gekomen met 5.1.2.e;
- Wij weten niet waar 5.1.2.e woont;
- Het huis hier tegenover is ook van hem;
- Wij hebben geen sticker of iets;
- Ik heb geld gespaard vanuit Polen;
- Ik wil hier mezelf inschrijven, een sticker krijg en dan gaan werken;
- Mijn broer woont ook hier;
- Wij betalen € 140,- per week en dat is voor 2 personen;
- Het bedrag is inclusief en wij betalen dit cash aan 5.1.2.e;
- Wij zijn nu 2 maanden in Nederland en ook 2 maanden in dit huis.

Noot rapporteur: Communicatie verliep door het gebruik van een tolk goed. De tolk kon het gesprek goed vertalen naar het Nederlands en andersom.

**Overeenkomsten**

Er zijn geen overeenkomsten getoond.

**Strijdigheid met Huisvestingswet**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding van de Huisvestingswet geconstateerd:

**Artikel 21 sub c Huisvestingswet 2014 jo. Artikel 5:2 Huisvestingsverordening 2019 > Woningonttrekking**

De in artikel 5:1 genoemde woonruimten mogen niet zonder vergunning:

- a. anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken;
- b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte voor drie of meer personen worden omgezet;
- c. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten;
- d. vervallen.

**Strijdigheid met Woningwet**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding van de Woningwet geconstateerd:

**Artikel 1a lid 2 Woningwet**

Eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, draagt er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

**Strijdigheid met Bouwbesluit 2012**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding(en) van het Bouwbesluit 2012 geconstateerd:

 **Artikel 1.18 Bouwbesluit 2012 > Gebruiksmeldingsplicht**

De woning te Den Haag wordt niet anders gebruikt dan als woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Van woonfunctie voor kamergewijze verhuur is sprake wanneer in het niet-gemeenschappelijke deel van een woonfunctie zich vijf of meer wooneenheden bevinden.

Ingevolge artikel 1.18 lid 1 onder b Bouwbesluit 2012 is het verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een woonfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken voor kamergewijze verhuur.

Na raadpleging van de gemeentelijke systemen bleek mij, rapporteur, dat bij burgemeester en wethouders van Den Haag geen gebruiksmelding was gedaan voor kamergewijze verhuur.

**Artikel 3.37. Aansturingsartikel**

Naar Nota van toelichting

1.

Een bestaand bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

2.

Voor zover voor een gebruiksfunctie in tabel 3.37 voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

Toon aansturingstabel(Tabel 3.37)

**Artikel 3.38. Luchtverversing verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte**

Naar Nota van toelichting

Naar aansturingsartikel

Toon leden van toepassing en grenswaarden voor artikel 3.38

1.

Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste  $0,7 \text{ dm}^3/\text{s}$  per  $\text{m}^2$  vloeroppervlakte met een minimum van  $7 \text{ dm}^3/\text{s}$ .

2.

Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste de in tabel 3.37 aangegeven capaciteit per persoon.

3.

Onverminderd het eerste en tweede lid heeft een verblijfsruimte met een opstelplaats voor een kooktoestel als bedoeld in artikel 4.42 of met een opstelplaats voor een open verbrandingstoestel voor warmwater een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste  $21 \text{ dm}^3/\text{s}$ . Een opstelplaats voor een kooktoestel of een warmwatertoestel met een nominale belasting van meer dan 15 kW, of voor een warmwatertoestel dat geen open verbrandingstoestel is, blijft hierbij buiten beschouwing.

4.

Een voorziening voor luchtverversing voor meer dan een verblijfsruimte heeft een capaciteit die ten minste voldoet aan de hoogste waarde die volgens het eerste tot en met derde lid is bepaald voor een op die voorziening aangewezen verblijfsruimte.

5.

Een voorziening voor luchtverversing voor een verblijfsgebied, dat bestaat uit meer dan één gemeenschappelijke verblijfsruimte heeft, in afwijking van het vierde lid, een capaciteit die ten minste voldoet aan de som van de waarden die volgens het eerste tot en met derde lid is bepaald voor de op die voorziening aangewezen verblijfsruimten.

### **Artikel 3.78. Daglichtoppervlakte**

1. Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan de in tabel 3.77 gegeven oppervlakte.

2. Bij het bepalen van een equivalente daglichtoppervlakte als bedoeld in het eerste lid:

1. a. blijven bouwwerken en daarmee gelijk te stellen belemmeringen, die op een ander perceel liggen, buiten beschouwing;
2. b. blijven daglichtopeningen in een uitwendige scheidingsconstructie, die op een loodrecht op het projectievlak van die openingen gemeten afstand van minder dan 2 m vanaf de perceelsgrens liggen, buiten beschouwing, waarbij, indien het perceel waarop de gebruiksfunctie ligt, grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, de afstand wordt aangehouden tot het hart van de weg, het openbaar groen of het openbaar water, en
3. c. is de in rekening te brengen belemmeringshoek  $\alpha$ , bedoeld in NEN 2057 voor elk te onderscheiden segment niet kleiner dan  $25^\circ$ .

8. Indien de op grond van het eerste tot en met zevende lid vereiste equivalente daglichtoppervlakte groter is dan de met artikel 3.75 vastgestelde ten minste aan te houden equivalente daglichtoppervlakte kan in plaats van het eerste tot en met de zevende lid artikel 3.75 worden toegepast.

Volgens de tabel 3.77 zijn de volgende leden van artikel 3.78 van toepassing:

Lid 1, 2 en 8. Ook is de minimale oppervlakte volgens dezelfde tabel  $0,5 \text{ m}^2$  (bij onbelemmerd daglicht)

Ik, rapporteur, zag dat:

Ruimte 1: Geen daglichttoetreding

Ruimte 6: Onvoldoende daglichttoetreding

Ruimte 7: Onvoldoende daglichttoetreding


Artikel 7.1 Bouwbesluit 2012 jo. **artikel 7.10 bouwbesluit 2012 > Restrictie brandgevaar en ontwikkeling van brand**

Artikel 7.11 Bouwbesluit 2012 jo. **artikel 7.16 sub a, b en c Bouwbesluit 2012** >  
**Restrisico veilig vluchten bij brand**

**Strijdigheid WABO**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding van de WABO geconstateerd:

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c en artikel 2.3 onder b van de Wabo, is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit **het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan**, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Bestemmingsplan	NL.IMRO.0518.BP0234AHoutwijk-50VA
Bestemmingsplankaart	
Geldende bestemming	Enkelbestemming Wonen
Feitelijk gebruik perceel/opstal	Wonen
Wel/niet in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan? Ontheffing mogelijk?	Wel in strijd, zie art 24. Bergingen in gebruik als verblijfsruimtes
Wel/niet gelegen in een rijks/gemeentelijk stadsgezicht?	NVT
Wel/geen rijks/gemeentelijk monument?	NVT

**Strijdigheid met het bestemmingsplan**

**18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. Parkeervoorzieningen;
- c. De bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van een molen, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop;

En ter plaatse van de aanduiding:

- d. 'horeca 2'; gebruik voor horeca in de categorie 'middelzwaar';
- e. 'garage'; gebruik uitsluitend als garage en berging,

Één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

**Artikel 24 Algemene gebruiksregels**

- a. Het is verboden de gronden en de zich daarop bevindende opstallen binnen dit bestemmingsplan, te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de voorgeschreven bestemming of met de regels van het plan;



## Bouwtechnische gebreken

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, ook gecontroleerd op bouwtechnische gebreken. Ik zag dermate veel gebreken, dat ik besloten heb om hier de collega's van het cluster achterstallig onderhoud voor in te schakelen. Op de bijgevoegde foto's is goed te zien dat er behoorlijk wat gebreken zijn. Hiervoor wordt er door de collega's van het cluster achterstallig onderhoud een apart dossier aangemaakt.

Er is hoogstwaarschijnlijk ook fraude gepleegd aan de gasmeter en de twee elektrimeters en deze zijn door 5.1.2.e afgesloten en de meters zijn meegenomen voor nader onderzoek. Wij zagen dat de gasmeter gekanteld was en de elektra voor de meter afgetapt was.

## Overige bijzonderheden

De woning verkeerde in een dermate slechte staat, diverse brandscheidingen waren niet in orde, zagen 3 ruimtes die in gebruik waren als verblijfsruimte, maar dit niet zijn en in deze ruimtes kunnen er geen ramen geopend worden en bieden dus geen vluchtmogelijkheid en ventilatie. Dat in combinatie met de grote hoeveelheid bewoners in het pand en het feit dat het gas en de elektriciteit door 5.1.2.e van Stedin werden afgesloten konden wij niet anders dan over te gaan tot het sluiten en verzegelen van de woning.

Ten tijde van de controle was 1 van de ruimtes afgesloten en niemand van de aanwezigen kon de personen die in die ruimte sliepen bereiken. Wij hebben de slotenmaker vervolgens opdracht gegeven om het slot van deze ruimte te forceren, dit omdat wij zeker wilden weten dat er niemand in de ruimte aanwezig was, dit omdat het pand gesloten zou worden. Nadat het slot geforceerd was, zagen wij dat er niemand in de ruimte aanwezig was, maar dat deze wel in gebruik was.

De slotenmaker heeft ook het slot in de voordeur vervangen en heeft een drietal sleutels aan collega 5.1.2.e gegeven.

Er was ook een gezin met 2 minderjarige kinderen woonachtig in de woning en voor hen heb ik, rapporteur, het Crisis Interventie Team gebeld. Zij hebben er samen met bureau Jeugdzorg voor gezorgd dat het gezin diezelfde avond nog naar een hotel kon. Op maandag 30 januari 2023 zal er gekeken worden waar het gezin dan naartoe kan. Er zal voor vervangende woonruimte gezorgd worden.

Collega 5.1.2.e is maandag 30 januari 2023, gebeld door de eigenaar van de woning, te weten 5.1.2.e. Collega 5.1.2.e heeft 5.1.2.e de cautie verleend. Zij hebben het over de staat van het pand gehad en ook dat onze collega's van het cluster achterstallig onderhoud een opname gaan doen in het pand.

## Conclusie

Ik, rapporteur, heb het volgende geconstateerd:

- Uit onder andere de verklaring van de betrokkenen concludeer ik dat er sprake is van onzelfstandige bewoning;
- Ik zag dat er in de woning zeker 13 personen woonachtig waren, maar vermoedelijk meer;
- Ik zag dat er niet veilig gevlucht kon worden bij brand;
- Ik zag dat de gas- en elektrimeter door Stedin zijn afgesloten;
- Ik zag dat 3 ruimtes niet in gebruik mochten zijn als verblijfsruimtes;


Door bovenstaande concludeer ik dat de bewoning in strijd is met:

- Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening 2019
- Woningwet
- Bouwbesluit 2012
- WABO
- Bestemmingsplan

**Verlaten woning** Op vrijdag 27 januari 2023 omstreeks 23:05 uur heb ik, rapporteur, de controle beëindigd en de woning verlaten. Vervolgens een tweetal zegels aangebracht en op de voordeur een formulier geplakt met hierop informatie voor de bewoners.

**Advies rapporteur** Bevestigen van het spoedeisend optreden en het sluiten en verzegelen van de woning.  
Alwaar een  voor een zinsdeel staat, is dit van toepassing in dit rapport.

**Afsluiting rapportage** Waarvan ik, rapporteur, deze rapportage heb opgemaakt.  
Gesloten op dinsdag 31 januari 2023 te Den Haag.

5.1.2.e  


5.1.2.e

Senior inspecteur Handhaving  
Ambtsbelofte

# INSPECTIERAPPORT WONINGONTTREKKING

<b>Dossiernummer</b>	202315480
<b>Contact gegevens</b>	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Haagse Pandbrigade Postbus 12655 2500 DP Den Haag
<b>Aanleiding van het onderzoek</b>	Melding van een burger
<b>Overtreding van</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingswet 2014 <input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingsverordening 2019 <input checked="" type="checkbox"/> Bouwbesluit 2012
<b>Adres</b>	5.1.2.e 5.1.2.e Den Haag
<b>Geconstateerd op</b>	Woensdag 29-03-2023
<b>Korte omschrijving overtreding</b>	Het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte aan meer dan twee personen.
<b>Bijlagen</b>	Afdruk melding van een burger Afdruk kadaster Afdruk aantal objecten Afdruk BAG Afdruk WOZ Afdruk energielabel Afdruk BRP (Basisregistratie Personen) Foto's huurovereenkomst Foto's huurbetalingen

**Rapporteur**

Ik, 5.1.2.e Inspecteur Handhaving van de afdeling Haagse Pandbrigade van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag, toezichthouder als bedoeld in artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht, belast met toezicht op de naleving van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Huisvestingswet, verklaar het volgende:

**Administratief onderzoek****Kadaster:**

Op 31-03-2023 bleek uit onderzoek in het kadaster dat de woning 5.1.2.e te Den Haag 1/2 eigendom was van:

De heer 5.1.2.e geboren op 5.1.2.e te 5.1.2.e

1/2 eigendom:

5.1.2.e geboren op 5.1.2.e te 5.1.2.e

Aantal percelen in bezit van 5.1.2.e

Aantal objecten waarbij betrokkenen: 4

Aantal objecten waarbij rechthebbende: 5

Aantal percelen in bezit van 5.1.2.e

Aantal objecten waarbij betrokkenen: 4

Aantal objecten waarbij rechthebbende: 4

Zie voor de gedetailleerde eigendomsgegevens de bijgevoegde bijlage.

**Basisregistratie Personen (BRP):**

Uit onderzoek in de BRP blijkt dat er in de woning 4 personen stonden ingeschreven. Een overzicht van de inschrijvingen is als bijlage bijgevoegd.

**Handhavingshistorie**

Er is geen handhavingshistorie bekend op dit adres.

**Vergezeld**

Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:

- 5.1.2.e inspecteur van DSO

**Binnentreden**

Op woensdag 29-03-2023 omstreeks 18:48 uur heb ik, rapporteur, aangebeld bij bovengenoemde woning. Ik zag dat de deur werd geopend door een voor mij een manspersoon. Nadat ik, rapporteur, mij had gelegitimeerd, heb ik het doel van ons bezoek als volgt toegelicht met behulp van een Bulgaarse tolk van Global talk: "Goedenavond wij zijn van de Gemeente Den Haag en wij willen graag een woningcontrole doen om te kijken hoeveel personen hier woonachtig zijn. Dit is naar aanleiding van een melding van een burger. Vervolgens hebben wij aan de manspersoon gevraagd of wij de woning mogen betreden.

Deze persoon verleende ons toestemming de woning te betreden. Dit bleek uit het volgende: "oke kom".

De persoon die ons de woning binnenliet gaf mij, rapporteur, op 5.1.2.e te zijn en bewoner van genoemde woning te zijn.

**BRP**

Aantal personen volgens BRP	4
Aantal personen wel in BRP, niet woonachtig	1
Aantal personen wel woonachtig, niet in BRP	7
LAA	Geen

Aanvullende informatie over BRP situatie:

## Beschrijving woonfunctie

Ten tijde van de controle, zag ik, rapporteur, dat de woning bestond uit 4 ruimtes. Van de aangetroffen situatie heb ik, rapporteur, een aantal foto's gemaakt en als bijlage toegevoegd in het rapport.

### Ruimte 1:

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 2 slaapplekken.

Ik zag een tweepersoonsbed, een kast, een ladekast, een tafeltje en persoonlijke spullen van de personen die gebruik maken van deze ruimte.

5.1.2.e verklaarde dat zijn ouders (5.1.2.e en 5.1.2.e) in deze kamer slapen.

### Ruimte 2:

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als woonkamer en slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 2 slaapplekken.

Ik zag vier zitbanken, een kledingkast, 2 ladekasten, een tafel, 4 stoelen en een tweepersoonsmatras op de grond en een aantal persoonlijke spullen op de kasten.

De 5.1.2.e verklaarde dat 5.1.2.e en 5.1.2.e op de tweepersoonsmatrassen slapen.

### Ruimte 3:

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 2 slaapplekken welke door 3 personen in gebruik waren.

Ik zag een tweepersoonsbed, een kast en persoonlijke spullen van de personen die gebruik maken van deze ruimte.

5.1.2.e verklaarde dat zijn broer (5.1.2.e), schoonzus (5.1.2.e) en kind (5.1.2.e) in deze ruimte slapen. Het kind had geen eigen slaapplek, het kind sliep tussen de ouders op het tweepersoonsbed.

### Ruimte 4:

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 2 slaapplekken welke door 3 personen in gebruik waren.

Ik zag een tweepersoonsbed, een kledingkast, een ladekast, 2 stoelen en persoonlijke spullen van de personen die gebruik maken van deze ruimte.

5.1.2.e verklaarde dat zijn vrouw 5.1.2.e en kind 5.1.2.e en hij in deze ruimte slapen. Het kindje ha geen eigen slaapplek, het kind sliep tussen de ouders op het tweepersoonsbed.

Totaal aantal slaapplekken:

Ik, rapporteur, zag in totaal 8 slaapplekken, waarvan er 10 in gebruik waren ten tijde van de controle.

## Aangetroffen personen

Ten tijde van de controle zijn in totaal 9 personen aangetroffen in de woning. De aangetroffen personen hebben zich in de woning gelegitimeerd.

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e (hoofdhuurder)

Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e (vrouw van hoofdhuurder)

Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e (zoon van hoofdhuurder/niet aanwezig tijdens de controle/ wel woonachtig.

Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e (schoondochter hoofdhuurder)

Geboortedatum : 5.1.2.e

Gezin 1

Gezin 2

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e (zoon hoofdhuurder)  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e (schoondochter hoofdhuurder)  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e (familie van hoofdhuurder)  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e (dochter van 5.1.2.e)  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Gezin 3

Moeder en  
dochter

De volgende personen staan op dit adres geregistreerd maar woonden er ten tijde van het onderzoek niet:

- 5.1.2.e geboren op 5.1.2.e

Dat voornoemde personen niet op dit adres woonachtig waren blijkt uit het volgende: Aangetroffen personen verklaarden dat persoon onbekend is. Wij hebben geen slaappleaats en persoonlijke spullen van bovengenoemde persoon aangetroffen op het adres.

## Verklaring(en) bewoner(s)

### Verklaring 1:

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, betrokkene 5.1.2.e naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Bulgaarse taal met behulp van een Bulgaarse tolk (Global Talk) met tolknummer:351. Betrokkene verklaarde mij, kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

- Ik woon hier met mijn familie;
- Wij wonen momenteel met 10 personen op dit adres;
- Dat zijn mijn 2 zonen, 2 schoondochters en 2 kleinkinderen en 2 familieleden van mijn vrouw;
- De twee familieleden hebben geen werk meer, misschien gaan ze binnenkort terug naar Bulgarije;
- Mijn vrouw betaalt de huur, mijn zoon weet hoeveel huur wij betalen;
- Mijn schoondochters en kleinkinderen gaan misschien terug naar Bulgarije;

Noot rapporteur: De communicatie verliep moeizaam, bij het stellen van een vraag gaven meerdere personen antwoord.

### Verklaring 2:

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, betrokkene 5.1.2.e naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Bulgaarse taal met behulp van Bulgaarse tolk (Global Talk) met tolknummer: 351.taal. Betrokkene verklaarde mij, kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

- Ik woon hier met mijn familie op dit adres;
- Wij wonen hier sinds 1 maand met z'n allen op dit adres;
- Mijn vader heeft een huurcontract;
- Wij betalen €1000 huur voor deze woning. Op de bankafschrijving staat €1500 maar dat komt omdat wij een schuld hebben van de borgbetaling. Dus betalen wij tijdelijk per maand €500 meer;
- Mijn broer en ik betalen mee met de huur;
- De huur is exclusief gas, water en elektriciteit;
- Wij betalen de huur via een bankafschrijving aan 5.1.2.e ;  
5.1.2.e is de eigenaar van deze woning;



-Ik ben pas 1 maand in Nederland, ik ga mij binnenkort inschrijven op dit adres;

Noot rapporteur: De communicatie verliep moeizaam, bij het stellen van een vraag gaf meerdere personen antwoord.

### **Verklaring 3:**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, betrokkene <sup>5.1.2.e</sup> naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Bulgaarse taal met behulp van een Bulgaarse tolk met tolknummer:351. Betrokkene verklaarde mij, kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

- Ik slaap hier bij familie;
- Ik verblijf hier samen met mijn dochter <sup>5.1.2.e</sup>;
- Ik was in dienst bij <sup>5.1.2.e</sup> nu ben ik werkzoekende;
- Wij gaan misschien binnenkort weer terug naar Bulgarije;

Tijdens het stellen van de vragen aan <sup>5.1.2.e</sup> werd de vraag door medebewoners beantwoord.

Noot rapporteur: betrokkene was niet echt meewerkend, gaf kortaf antwoorden op de gestelde vragen.

### **Overeenkomsten**

- Huurovereenkomst(en) getoond en deze heb ik, rapporteur, gefotografeerd
- Arbeidsovereenkomst(en) getoond en deze heb ik, rapporteur, gefotografeerd
- Loonstroken getoond en deze heb ik, rapporteur, gefotografeerd

### **Strijdigheid met Huisvestingswet**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding van de Huisvestingswet geconstateerd:

#### ***Artikel 21 sub c Huisvestingswet 2014 jo. artikel 5:2 Huisvestingsverordening 2019 > Woningonttrekking***

De in artikel 5:1 genoemde woonruimten mogen niet zonder vergunning:

- a. anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken;
- b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte voor vier of meer personen worden omgezet;
- c. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten;
- d. vervallen.

### **Strijdigheid met Bouwbesluit 2012**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding(en) van het Bouwbesluit 2012 geconstateerd:

- Artikel 7.17 Bouwbesluit 2012 jo. artikel 7.18 lid 1 Bouwbesluit 2012 > Overbewoning

Het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein is zodanig dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt.

Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.

Uit de gemeentelijke systemen bleek mij, rapporteur, dat de woning een gebruiksoppervlakte heeft van 65 m<sup>2</sup>.

Ik, rapporteur, zag ten tijde van de controle, dat er vermoedelijk 10 personen in de woning woonden. In dat geval was 65 m<sup>2</sup> : 10 personen =6,5 m<sup>2</sup> per persoon beschikbaar.

Hierdoor concludeer ik, rapporteur, dat in de woning wel sprake is van overbewoning.

<b>Koolmonoxide</b>	Ten tijde van de controle is er geen koolmonoxide meting gedaan.
<b>Bouwtechnische gebreken</b>	Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, op het eerste gezicht geen bouwkundige gebreken geconstateerd.
<b>Overige bijzonderheden</b>	<p>Na het gesprek heb ik gevraagd of ze de reden van mijn huisbezoek duidelijk was en of er nog vragen zijn voor mij.</p> <p>5.1.2.e vroeg of het toegestaan is dat zijn schoondochters op dit adres kan inschrijven.</p> <p>Hierdoor is het aannemelijk dat de schoondochters en kleinkinderen ook op het adres woonachtig zijn en willen blijven.</p> <p>Tevens hebben wij de HVV uitgelegd en erop gewezen dat zij contact moeten opnemen met de huiseigenaar.</p>
<b>Conclusie</b>	<p>Ik, rapporteur, heb het volgende geconstateerd:</p> <p>uit onder andere de verklaring van de betrokkenen concludeer ik dat er sprake is van onvergunde onzelfstandige bewoning en overbewoning;</p> <p>ik zag dat er in de woning 10 personen woonachtig waren.</p> <p>Door bovenstaande concludeer ik dat de bewoning in strijd is met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingswet 2014</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingsverordening 2019</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bouwbesluit 201</li> </ul>
<b>Verlaten woning</b>	Op woensdag 29 maart 2023 omstreeks 18:48 uur heb ik, rapporteur, de controle beëindigd en de woning verlaten.
<b>Advies rapporteur</b>	<p>Terugbrengen naar zelfstandige bewoning of onzelfstandige bewoning van maximaal twee personen binnen 4 weken dit in verband met overbewoning en overlastmelding.</p> <p>Alwaar een <input checked="" type="checkbox"/> voor een zinsdeel staat, is dit van toepassing in dit rapport.</p>
<b>Afsluiting rapportage</b>	<p>Waarvan ik, rapporteur, deze rapportage heb opgemaakt.</p> <p>Gesloten op vrijdag 31-03-2023 te Den Haag.</p>

5.1.2.e

**Inspecteur Handhaving  
Ambtsbelofte**

5.1.2.e



# BOETERAPPORT WONINGONTTREKKING

Dossiernummer	202217635
<b>Contact gegevens boeteoplegger</b>	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Handhaving Postbus 12655 2500 DP Den Haag
<b>Naar aanleiding van</b>	Het aantreffen van onzelfstandige bewoning zonder vergunning.
<b>Overtreder</b>	5.1.2.e geboren 5.1.2.e te Den Haag in Nederland
<b>Overtredingen van</b>	<u>Huisvestingswet</u> Artikel 21 lid 1 sub c van de Huisvestingswet 2014 jo. artikel 5:2 sub c Huisvestingsverordening 2019 Gemeente Den Haag>Woningonttrekking  <u>Woningwet</u> Artikel 1a lid 1 Woningwet>Zorgplicht
<b>Gepleegd op</b>	Woensdag 14 september 2022
<b>Plaats</b>	5.1.2.e te Den Haag
<b>Korte omschrijving overtreding</b>	Het onttrekken van woonruimte door het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige bewoning zonder vergunning en Het niet nakomen van de zorgplicht door de eigenaar
<b>Opgemaakt door</b>	5.1.2.e medior Inspecteur van de dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Haagse Pandbrigade.
<b>Bijlagen</b>	7
<b>Gezien</b>	5.1.2.e medior inspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling
<b>Datum doorgezonden aan boeteoplegger DSO</b>	Woensdag 25 oktober 2022

# INHOUDSOPGAVE

Voorblad	p. 1
Inhoudsopgave	p. 2
Rapport van Bevindingen	p. 3
<b>Bijlagen</b>	
1. Inspectierapport woningonttrekking	p. 5
2. Plattegrond	p. 13
3. Foto's	p. 14
4. Afdruk BRP	p. 36
5. Afdruk WOZ	p. 37
6. Afdruk Kadaster	p. 38
7. Afdruk aantal panden eigenaar	p. 38

# RAPPORT VAN BEVINDINGEN

## Contact gegevens

Gemeente Den Haag  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
Afdeling Handhaving  
Postbus 12655  
2500 DP Den Haag

## Gegevens inspecteur

Ik, rapporteur 5.1.2.e medior inspecteur Haagse Pandbrigade, afdeling Handhaving van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag, bedoeld in artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht, belast met toezicht op de naleving van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Huisvestingswet, het volgende:

## Bevindingen

### Woningonttrekking

Op woensdag 14 september 2022 omstreeks 20:30 uur heb ik, rapporteur, geconstateerd dat de woning aan de 5.1.2.e te Den Haag was onttrokken aan de woningvoorraad door het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige bewoning zonder vergunning. Ik, rapporteur, zag dat de woning onzelfstandig werd bewoond door 13 personen. Dit is nader onderbouwd in het op donderdag 15 september 2022 opgemaakte inspectierapport woningonttrekking, dossiernummer. 202217560. Dit inspectierapport is in kopie aan dit rapport van bevindingen toegevoegd.

## Overtrederschap

Ten tijde van het constateren van de woningonttrekking was de woning eigendom van 5.1.2.e wonende op 5.1.2.e 5.1.2.e te 's-Gravenhage. Zoals uitgebreid beschreven in het genoemde inspectierapport is eigenaar 5.1.2.e ook de verhuurder van de woning. Hij heeft geen huurovereenkomst afgesloten met de bewoners en er wordt verklaard door de bewoners dat er geen huur wordt overgemaakt.

Volgens verklaring van de gesproken bewoner heeft hij de sleutel gekregen van een vriend genaamd "5.1.2.e". De gesproken bewoner heeft vervolgens allerlei mensen binnen gelaten en laten wonen. Het is gezien de woonsituatie die wij aantreffen niet aannemelijk dat de mensen die hier verbleven maar kortstondig hier zouden zijn. De kleding bijvoorbeeld kwam niet uit koffers, maar lag netjes in de aanwezige kasten. Het is echter onduidelijk en onbekend gebleven, wanneer deze mensen de woning ingekomen zijn. Wel is duidelijk dat de eigenaar niet recentelijk is langsgekomen.

Als overtreder is daarmee aan te merken 5.1.2.e. De eigenaar heeft de woning aan de woningvoorraad onttrokken door deze onzelfstandig te laten bewonen.

## Hoogte van de Bestuurlijke Boete

In bijlage II van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige exploitatie, dit is bepalend voor de hoogte van de boete.

Op basis van de in bijlage II genoemde gevallen is het met betrekking tot eigenaar 5.1.2.e duidelijk dat het om bedrijfsmatige exploitatie gaat.

Zoals beschreven in de inspectierapportage, wordt de woning aan de 5.1.2.e onzelfstandig bewoond door minimaal 13 personen. De Huisvestingsverordening stelt "Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan drie personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving."

Ook stelt de Huisvestingsverordening dat wanneer er aantoonbaar meerdere woonruimten worden verhuurd, uit de omvang van de exploitatie het bedrijfsmatige aspect blijkt. Eigenaar 5.1.2.e heeft 17 woningen in eigendom in Den Haag. Op 2 adressen hebben wij dezelfde overtreding van hetzelfde artikel geconstateerd, te weten:

- 5.1.2.e dossiernummer 202208719
- 5.1.2.e dossiernummer 202109066

Deze dossier zijn nog in de conceptfase van de behandeling, echter toont aan dat de eigenaar 5.1.2.e wel degelijk op de hoogte is van de vigerende regelgeving.

Vervolgens is bepalend voor de hoogte van de boete of er sprake is van recidive. Dit wordt als volgt omschreven: “Van recidive is sprake indien binnen vijf jaar na beëindiging van een overtreding van een bepaald artikel opnieuw dezelfde overtreding van hetzelfde artikel wordt begaan”. Tot op heden is er nog geen recidive

## Conclusie

Ik, rapporteur, concludeer het volgende, dat:

- de woning aan de 5.1.2.e te Den Haag is omgezet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte aan minimaal 13 personen zonder omzettingsvergunning en daarom onttrokken aan de woningvoorraad;
- de eigenaar 5.1.2.e wonende op 5.1.2.e 5.1.2.e te Den Haag is aan te merken als overtreder;
- er is geen sprake van sprake van recidive maar wel bedrijfsmatige exploitatie en daarom moet er op basis van bijlage II van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 een boete worden opgelegd van € 10.000 aan eigenaar 5.1.2.e
- Er wordt niet voldaan aan de zorgplicht waar de eigenaar van het pand verantwoordelijk voor is.

## Afsluiting rapport

Waarvan, rapporteur, dit rapport opgemaakt.  
Gesloten en ondertekend op 25 oktober 2022 te Den Haag.

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e  
Inspecteur Handhaving  
5.1.2.e  
Ambtseed  
5.1.2.e



## BIJLAGES

### INSPECTIERAPPORT WONINGONTTREKKING

<b>Dossiernummer</b>	202217560
<b>Contact gegevens</b>	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Haagse Pandbrigade Postbus 12655 2500 DP Den Haag
<b>Aanleiding van het onderzoek</b>	Melding van een burger
<b>Overtreding van</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingswet 2014 <input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingsverordening 2019 <input checked="" type="checkbox"/> Woningwet <input checked="" type="checkbox"/> Bouwbesluit 2012
<b>Adres</b>	5.1.2.e 5.1.2.e Den Haag
<b>Geconstateerd op</b>	Woensdag 14 september 2022
<b>Korte omschrijving overtreding</b>	Het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte aan meer dan twee personen zonder de benodigde vergunning.
<b>Bijlagen</b>	Situatiefoto's Plattegrond Afdruk BRP (Basisregistratie Personen) Afdruk WOZ Waardeloket Afdruk kadaster

## Rapporteur

Ik, 5.1.2.e Inspecteur Handhaving van de afdeling Haagse Pandbrigade van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag, toezichhouder als bedoeld in artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht, belast met toezicht op de naleving van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Huisvestingswet, verklaar het volgende:

## Administratief onderzoek

### Kadaster:

Op 15 september 2022 bleek uit onderzoek in het kadaster dat de woning De 5.1.2.e te Den Haag eigendom was van:  
Marshel 5.1.2.e SINGH,  
geboren op 5.1.2.e te Den Haag

Aantal percele:

Aantal objecten waarbij betrokkene: 5

Aantal objecten waarbij rechthebbende: 17

Zie voor de gedetailleerde eigendomsgegevens de bijgevoegde bijlage.

### Basisregistratie Personen (BRP):

Uit onderzoek in de BRP blijkt dat er in de woning geen personen stonden ingeschreven. Een overzicht van de inschrijvingen is als bijlage bijgevoegd.

## Handhavingshistorie

Er is geen handhavingshistorie bekend van dit adres, echter eigenaar 5.1.2.e heeft op meerdere panden van hem al een aanschrijving van de Gemeente Den Haag ontvangen voor dezelfde overtreding, te weten:

- 5.1.2.e dossiernummer 202208719
- 5.1.2.e dossiernummer 202109066

Deze dossiers zijn nog in de conceptfase Last onder Dwangsom, echter geeft dit wel aan dat de eigenaar op de hoogte is van de regelgeving en er zich klaarblijkelijk niet aan houdt.

## Vergezeld

Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:

- 5.1.2.e inspecteur van DSO

## Binnentreden

Op woensdag 14 september 2022 omstreeks 20:30 uur heb ik, rapporteur, aangebeld bij bovengenoemde woning. Ik zag dat de deur werd geopend door een voor mij onbekend persoon. Nadat ik, rapporteur, mij had gelegitimeerd, heb ik het doel, met een telefonische tolk van Globaltalk in de Bulgaarse taal, van ons bezoek als volgt toegelicht: "Goedenavond, wij zijn inspecteurs van de Gemeente Den Haag. Wij controleren woningen op gebruik, staat en inschrijvingen. Wij hebben een melding ontvangen dat hier teveel personen zouden wonen. Mogen wij binnenkomen en hier wat vragen over stellen?"

Deze persoon verleende ons toestemming de woning te betreden. Dit bleek uit het volgende (vertaald door de eerder genoemde telefonische tolk): "Ja, komt u maar binnen"

De persoon die ons de woning binnenliet gaf mij, rapporteur, op 5.1.2.e 5.1.2.e geboren 5.1.2.e ) te zijn en bewoner van genoemde woning te zijn.

**BRP**

Aantal personen volgens BRP	0
Aantal personen wel in BRP, niet woonachtig	0
Aantal personen wel woonachtig, niet in BRP	13
LAA	Geen LAA adres

**Beschrijving  
woonfunctie**

Ten tijde van de controle, zag ik, rapporteur, dat de woning bestond uit 4 ruimtes. Van de aangetroffen situatie heb ik, rapporteur, een plattegrond gemaakt. De nummers van de ruimtes corresponderen met de nummers op de plattegrond. De plattegrond is als bijlage bij dit inspectierapport gevoegd.

**Ruimte 1: Slaapkamer**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 2 slaappleatsen, volgens betrokkene <sup>5.1.2.e</sup> is deze ruimte in gebruik bij het stel <sup>5.1.2.e</sup> en <sup>5.1.2.e</sup>

Ik zag een 2-persoonsbed, kleding, koffers en persoonlijke spullen.

**Ruimte 2: Slaapkamer**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 2 slaappleatsen, volgens betrokkene <sup>5.1.2.e</sup> is deze ruimte in gebruik bij het stel <sup>5.1.2.e</sup> en <sup>5.1.2.e</sup>

Ik zag een 2-persoonsbed, kleding, koffers en persoonlijke spullen .

**Ruimte 3: woon-/eet-/slaapkamer**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als woon-/slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 3 slaappleatsen, echter gezien de hoeveelheid personen en het aantal matrassen in opslag is het zeer aannemelijk dat in de woonkamer meer dan 3 personen zouden slapen.

Naar alle waarschijnlijkheid waren de aanwezige slaappleatsen en minimaal 2 matrassen in opslag in gebruik bij <sup>5.1.2.e</sup> <sup>5.1.2.e</sup> en een abusievelijk onbekend gebleven persoon. Ik zag een hoekbank, een eettafel en 3 banken die zichtbaar in gebruik waren als slaappleats.

**Ruimte 4: Slaapkamer**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 2 slaappleatsen volgens betrokkene <sup>5.1.2.e</sup> is deze ruimte in gebruik bij hemzelf en zijn vrouw <sup>5.1.2.e</sup>

Ik zag een 2-persoonsbed, kleding, koffers en persoonlijke spullen.

**Ruimte 5: Schuur**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 2 slaappleatsen volgens betrokkene <sup>5.1.2.e</sup> is deze ruimte in gebruik bij <sup>5.1.2.e</sup> en <sup>5.1.2.e</sup>

Ik zag een 1-persoonsbed, een tafel met 2 borden met resten voedsel en 2 matrassen in opslag.

**Tuin:**

Ten tijde van de controle zag ik, rapporteur dat in de tuin ook nog 3 matrassen in opslag stonden. Het is dus zeer aannemelijk dat hier meer dan de aangetroffen 13 personen zouden kunnen verblijven

Totaal aantal slaappleatsen:

Ik, rapporteur, zag in totaal 13 slaappleatsen en 5 slaappleatsen in opslag (losse matrassen), waarvan er 13 en in gebruik waren ten tijde van de controle.

**Aangetroffen  
personen**

Ten tijde van de controle zijn in totaal 13 personen aangetroffen in de woning. De aangetroffen personen hebben zich in de woning gelegitimeerd.

De volgende personen staan NIET op dit adres geregistreerd maar woonden er ten tijde van het onderzoek WEL:

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e  
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : Een abusievelijk onbekend gebleven persoon  
Geboortedatum :

**Verklaring(en)  
bewoner(s)**

Verklaring 1:

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, betrokkene 5.1.2.e naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Nederlandse taal, welke via de telefonisch tolk in het Bulgaars werden vertaald. Betrokkene verklaarde mij, kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

- Wij wonen hier nog niet zo lang;
- Wij wonen hier omdat we op zoek zijn naar werk en woningen;
- Wij zijn geen familie van elkaar;
- Wij veroorzaken geen overlast;
- Wij hebben de sleutel van mijn vriend 5.1.2.e
- Verder weet ik niets van hem;
- Wij hebben geen huurcontract;
- Ik wil het huurcontract overnemen van 5.1.2.e ;
- Wij betalen geen huur;
- Wij gaan er voor zorgen dat morgenochtend 08:00 uur iedereen weg is behalve ik en mijn vrouw;
- Er slaapt vanavond niemand meer in de schuur.

Noot rapporteur: De communicatie verliep in het Bulgaars via een telefonische tolk van Globaltalk

**Overeenkomsten**

Betrokkenen 5.1.2.e verklaarde geen huurovereenkomst te hebben

**Strijdigheid met  
Huisvestingswet**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding van de Huisvestingswet geconstateerd:

**Artikel 21 sub c Huisvestingswet 2014 jo. artikel 5:2  
Huisvestingsverordening 2019 > Woningonttrekking**

De in artikel 5:1 genoemde woonruimten mogen niet zonder vergunning:

- a. anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken;
- b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte voor drie of meer personen worden omgezet;
- c. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten.

**Strijdigheid met  
Woningwet**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding van de Woningwet geconstateerd:

**Artikel 1a lid 2 Woningwet**

Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, draagt er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

**Strijdigheid met  
Bouwbesluit 2012**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding(en) van het  
Bouwbesluit 2012 geconstateerd:

**Artikel 7.17 Bouwbesluit 2012 jo. artikel 7.18 lid 1 Bouwbesluit 2012  
> Overbewoning**

Het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein is zodanig dat hinder,  
gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor  
personen in voldoende mate worden beperkt.

Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m<sup>2</sup>  
gebruiksoppervlakte.

Uit de gemeentelijke systemen bleek mij, rapporteur, dat de woning een  
gebruiksoppervlakte heeft van 88 m<sup>2</sup>.

Ik, rapporteur, zag ten tijde van de controle, dat er vermoedelijk 13 personen in de  
woning woonden. In dat geval was 88 m<sup>2</sup> : 13 personen = 6,8 m<sup>2</sup> per persoon  
beschikbaar.

Hierdoor concludeer ik, rapporteur, dat in de woning wel sprake is van  
overbewoning.

Artikel 6.21. Rookmelders

1. Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie  
heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van  
een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die  
voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld  
in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als  
bedoeld in artikel 6.20.

2. Bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur heeft een besloten ruimte  
waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de  
uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn  
geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt  
niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in  
artikel 6.20.

3. Een verblijfsruimte heeft een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn  
geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt  
niet voor een verblijfsruimte in een wooneenheid indien elke wooneenheid in de  
woonfunctie in een afzonderlijk beschermd subbrandcompartiment ligt met een  
volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag  
vanuit dat beschermd subbrandcompartiment naar een andere ruimte in het  
brandcompartiment van ten minste 30 minuten.

4. Een verblijfsruimte en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert  
tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van het gebouw hebben  
een of meer rookmelders die voldoen aan de primaire inrichtingseisen als bedoeld  
in NEN 2555. Dit geldt niet voor een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie  
als bedoeld in artikel 6.20.

5. Het vierde lid is niet van toepassing op een bestaande logiesfunctie.

6. Een bestaande woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte  
of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van  
een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet  
aan EN 14604. Deze eis was niet van toepassing tot 1 juli 2022.

**Algemene Wet  
Bestuursrecht**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, artikel 5:31 van de Algemene Wet Bestuursrecht toegepast, omdat er gezien de overbewoning niet afgewacht kon worden. **Aan de bewoner(s) is ter plekke mondeling bekendgemaakt dat de aangetroffen woonsituatie terstond diende op te houden. Ik, rapporteur heb de bewoners 11 uur de tijd gegeven, van 14 september 2022 21:00 uur tot 15 september 08:00 uur, om er voor te zorgen dat de overtreding ten einde zou zijn.** Gezien de grootte van de overbewoning kon de voorafgaande last daarom niet worden afgewacht.

**Artikel 5:31 juncto artikel 1a onder 2 Woningwet**

1. Een bestuursorgaan dat bevoegd is om een last onder bestuursdwang op te leggen, kan in spoedeisende gevallen besluiten dat bestuursdwang zal worden toegepast zonder voorafgaande last. Artikel 5:24, eerste en derde lid, is op dit besluit van overeenkomstige toepassing.

2. Indien de situatie zo spoedeisend is, dat een besluit niet kan worden afgewacht, kan terstond bestuursdwang worden toegepast, maar wordt zo spoedig mogelijk nadien alsnog een besluit als bedoeld in het eerste lid bekendgemaakt.

**Koolmonoxide**

Ten tijde van de controle is er geen koolmonoxide meting gedaan.

**Bouwtechnische  
gebreken**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, op het eerste gezicht geen bouwkundige gebreken geconstateerd.

**Overige  
bijzonderheden**

De schuur is ontruimd en de 2 bewoners die er sliepen zijn gesommeerd om in de woning te slapen in plaats van de schuur.

**Conclusie**

Ik, rapporteur, heb het volgende geconstateerd, dat:

- ik, uit onder andere de verklaring van de betrokkene, concludeer dat er sprake is van onvergunde onzelfstandige bewoning;
- er in de woning, minimaal, 13 personen woonachtig waren.

Door bovenstaande concludeer ik dat de bewoning in strijd is met:

- Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening 2019
- Woningwet
- Bouwbesluit 2012

**Verlaten woning**

Op woensdag 14 september 2022 omstreeks 21:20 uur heb ik, rapporteur, de controle beëindigd en de woning verlaten.

**Advies rapporteur**

Een definitief besluit gericht aan de eigenaar aangaande de overtreding(en) van de woningwet, het bouwbesluit en de huisvestingsverordening en het opleggen van een bestuurlijke boete van €10.000,= aan de eigenaar vanwege de overtreding(en) van de huisvestingsverordening, het bouwbesluit en de woningwet.





# INSPECTIERAPPORT WONINGONTTREKKING

<b>Dossiernummer</b>	202223163
<b>Contact gegevens</b>	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Haagse Pandbrigade Postbus 12655 2500 DP Den Haag
<b>Aanleiding van het onderzoek</b>	(Actieve) Opsporing
<b>Overtreding van</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingswet 2014 <input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingsverordening 2019 <input checked="" type="checkbox"/> Woningwet <input checked="" type="checkbox"/> Bouwbesluit 2012
<b>Adres</b>	5.1.2.e 5.1.2.e Den Haag
<b>Geconstateerd op</b>	Woensdag 7 december 2022
<b>Korte omschrijving overtreding</b>	Het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte aan meer dan twee personen.
<b>Bijlagen</b>	Situatiefoto's Kopie huurovereenkomst Afdruk kadaster Afdruk BRP (Basisregistratie Personen) Afdruk BAG

**Rapporteur**

Ik, 5.1.2.e Handhaving van de afdeling Haagse Pandbrigade van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag, toezichthouder als bedoeld in artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht, belast met toezicht op de naleving van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Huisvestingswet, verklaar het volgende:

**Administratief onderzoek**Kadaster:

Op 07-12-2022 bleek uit onderzoek in het kadaster dat de woning 5.1.2.e te Den Haag eigendom was van:

- 1/2 5.1.2.e geboren op 5.1.2.e
- 1/2 5.1.2.e geboren op 5.1.2.e

## Aantal percelen:

5.1.2.e

Aantal objecten waarbij betrokkene:5

Aantal objecten waarbij rechthebbende:5

5.1.2.e

Aantal objecten waarbij betrokkene:5

Aantal objecten waarbij rechthebbende:6

Zie voor de gedetailleerde eigendomsgegevens de bijgevoegde bijlage.

Basisregistratie Personen (BRP):

Uit onderzoek in de BRP blijkt dat er in de woning 5 personen stonden ingeschreven.

Een overzicht van de inschrijvingen is als bijlage bijgevoegd.

**Handhavingshistorie**

Geen handhavingshistorie bekend.

**Vergezeld**

Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:

- 5.1.2.e inspecteur van DSO
- 5.1.2.e inspecteur van DSO
- 5.1.2.e van politie-eenheid Den Haag
- 5.1.2.e van politie-eenheid Den Haag
- 5.1.2.e inspecteur van netbeheerder STEDIN
- 5.1.2.e inspecteur Huurteam

**Binnentreden**

Op woensdag 7 december 2022 omstreeks 16:00 uur heb ik, rapporteur, aangebeld bij bovengenoemde woning. Ik zag dat de deur werd geopend door een voor mij onbekend persoon. Deze persoon geeft aan de Nederlandse taal niet te beheersen, maar wel de Engelse taal. Nadat ik, rapporteur, mij had gelegitimeerd, heb ik het doel van ons bezoek als volgt toegelicht: "Goedemiddag, wij zijn van de Gemeente Den Haag. Wij zijn hier omdat wij een vermoeden hebben dat hier te veel mensen zouden wonen. Mogen wij controleren wie hier woonachtig zijn en of iedereen geregistreerd staat?"

Deze persoon verleende ons toestemming de woning te betreden. Dit bleek uit het volgende: "Yes, come in".

De persoon die ons de woning binnenliet gaf mij, rapporteur, op 5.1.2.e 31-07-1999 te zijn en bewoner van genoemde woning te zijn.

**BRP**

Aantal personen volgens BRP	5
Aantal personen wel in BRP, niet woonachtig	1
Aantal personen wel woonachtig, niet in BRP	4
LAA	Geen LAA adres

**Beschrijving woonfunctie**

Ten tijde van de controle, zag ik, rapporteur, dat de woning bestond uit 4 ruimtes.

**Ruimte 1:**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 4 slaappleatsen, waarvan ten tijde van de controle 3 in gebruik waren door de volgende personen: 5.1.2.e en 5.1.2.e

5.1.2.e

Ik zag een tweepersoonsbed, een tweepersoonsmatras op de grond, een nachtkastje en persoonlijke spullen.

### **Ruimte 2:**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte twee slaappleatsen, waarvan ten tijde van de controle één in gebruik was door 5.1.2.e

Ik zag een tweepersoonsbed, een babyschommel, een ledikant, een wasmand, een koelkast en persoonlijke spullen.

### **Ruimte 3:**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 2 slaappleatsen, welke ten tijde van de controle beide in gebruik waren door 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik zag twee éénpersoonsbedden, een kledingkast en persoonlijke spullen.

### **Ruimte 4:**

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 2 slaappleatsen, welke ten tijde van de controle beide in gebruik waren door 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik zag een tweepersoonsmatras op de grond, koffers en persoonlijke spullen.

Totaal aantal slaappleatsen:

Ik, rapporteur, zag in totaal 10 slaappleatsen, waarvan er 8 in gebruik waren ten tijde van de controle.

## **Aangetroffen personen**

Ten tijde van de controle zijn in totaal 8 personen aangetroffen in de woning. De aangetroffen personen hebben zich in de woning gelegitimeerd.

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

*Wel geregistreerd in de BRP op dit adres, wel woonachtig.*

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

*Wel geregistreerd in de BRP op dit adres, wel woonachtig.*

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

*Wel geregistreerd in de BRP op dit adres, wel woonachtig.*

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

*Wel geregistreerd in de BRP op dit adres, wel woonachtig.*

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

*Niet geregistreerd in de BRP op dit adres of een ander adres, wel woonachtig.*

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

*Niet geregistreerd in de BRP op dit adres of een ander adres, wel woonachtig.*

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

*Niet geregistreerd in de BRP op dit adres of een ander adres, wel woonachtig.*

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

*Niet geregistreerd in de BRP op dit adres of een ander adres, wel woonachtig.*

De volgende persoon staat op dit adres geregistreerd maar woonde er ten tijde van het onderzoek niet:

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

Dat voornoemde persoon niet op dit adres woonachtig is blijkt uit het volgende:  
Uit de verklaring van de aangetroffen personen in de woning blijkt dat deze persoon hier niet woonachtig is.

**Verklaring(en)  
bewoner(s)**

Verklaring 1:

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, betrokkene de 5.1.2.e naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Engelse taal. Betrokkene verklaarde mij, kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

- Ik woon sinds 1 jaar op dit adres. Mijn vrouw en kind blijven in Nederland.
- Wij als gezin zoeken een woning, maar kunnen geen woning vinden.
- Wij zijn via een makerlaar 5.1.2.e aan deze woning gekomen.
- Ik ben zzp'er in de glasvezel. De naam van mijn bedrijf is dezelfde naam als mijn naam.
- Wij betalen €1800,- exclusief gas, water en licht aan huur per maand aan de eigenaar. Wij betalen dit per bank.
- Mijn vader heeft de gegevens van de eigenaar. Ik weet verder niet veel. De eigenaar komt hier nooit.

Noot rapporteur: De communicatie verliep redelijk. Wij konden onderling redelijk in het Engels communiceren.

**Overeenkomsten**

- Huurovereenkomst(en) getoond en deze heb ik, rapporteur, gefotografeerd
- Arbeidsovereenkomst(en) getoond en deze heb ik, rapporteur, gefotografeerd
- Loonstroken getoond en deze heb ik, rapporteur, gefotografeerd

**Strijdigheid met  
Huisvestingswet**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding van de Huisvestingswet geconstateerd:

**Artikel 21 sub c Huisvestingswet 2014 jo. artikel 5:2  
Huisvestingsverordening 2019 > Woningonttrekking**

De in artikel 5:1 genoemde woonruimten mogen niet zonder vergunning:

- a. anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken;
- b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte voor drie of meer personen worden omgezet;
- c. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten.
- d. vervallen.

**Strijdigheid met  
Woningwet**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding van de Woningwet geconstateerd:

Artikel 1a lid 2 Woningwet

Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, draagt er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

## **Strijdigheid met Bouwbesluit 2012**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding(en) van het Bouwbesluit 2012 geconstateerd:

Artikel 7.17 Bouwbesluit 2012 jo. artikel 7.18 lid 1 Bouwbesluit 2012 >  
Overbewing

Het gebruik van een bouwwerk, open erf en terrein is zodanig dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt.

Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.

Uit de gemeentelijke systemen bleek mij, rapporteur, dat de woning een gebruiksoppervlakte heeft van opp m<sup>2</sup>.

Ik, rapporteur, zag ten tijde van de controle, dat er vermoedelijk 8 personen in de woning woonden. In dat geval was opp 74 m<sup>2</sup> : 8 personen = 9,25 m<sup>2</sup> per persoon beschikbaar.

Hierdoor concludeer ik, rapporteur, dat in de woning wel sprake is van overbewing.

Artikel 6.19 Bouwbesluit 2012 jo. Artikel 6.21 lid 6 Bouwbesluit 2012 >  
**aanwezigheid rookmelder (geldt voor woningen gebouwd vóór 2003).**

Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.

Een bestaande woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604. Deze eis is niet van toepassing tot 1 juli 2022.

## **Koolmonoxide**

Ten tijde van de controle is er geen koolmonoxide meting gedaan.

## **Bouwtechnische gebreken**

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, op het eerste gezicht geen bouwkundige gebreken geconstateerd.

## **Overige bijzonderheden**

Geen bijzonderheden.

## **Conclusie**

Ik, rapporteur, heb het volgende geconstateerd:

- Uit onder andere de verklaring van de betrokkenen concludeer ik dat er sprake is van onzelfstandige bewoning;
- Ik zag dat er in de woning 8 personen woonachtig waren.
- In de woning zijn geen rookmelders aangetroffen. Deze zijn vanaf 1 juli 2022 wel verplicht zoals in artikel 6.21 Bouwbesluit 2012 beschreven staat.

Door bovenstaande concludeer ik dat de bewoning in strijd is met:

- Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening 2019
- Woningwet
- Bouwbesluit 2012

## **Verlaten woning**

Op woensdag 7 december 2022 omstreeks 16:15 uur heb ik, rapporteur, de controle beëindigd en de woning verlaten.

**Advies rapporteur**

Terugbrengen naar zelfstandige bewoning of onzelfstandige bewoning van maximaal twee personen binnen 4 weken.

Alwaar een  voor een zinsdeel staat, is dit van toepassing in dit rapport.

**Afsluiting rapportage**

Waarvan ik, rapporteur, deze rapportage heb opgemaakt.  
Gesloten op donderdag 15 december 2022 te Den Haag.

5.1.2.e

5.1.2.e

Inspecteur Handhaving  
Ambtsbelofte