



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[REDACTED]
Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

25 AUG 2020

Datum

Onderwerp

Afdoen last onder dwangsom
Joubertstraat 203

Geachte [REDACTED]

Op 29 oktober 2019 hebben wij u een last onder dwangsom (kenmerk 201824509/7402078) opgelegd, vanwege de overtreding op de Joubertstraat 203 (hierna: de woning). Wij hebben u verzocht om de woning niet meer te gebruiken als logiesfunctie.

Bij de controle van 13 augustus 2020 is gebleken dat u de woning niet meer gebruikt als logiesfunctie. U heeft de overtreding beëindigd.

Wij danken u voor uw medewerking. Nu de overtreding is beëindigd, verbeurd er geen last onder dwangsom en gaan wij het handhavingss dossier sluiten.

Voor vragen kunt u contact opnemen met [REDACTED] via [REDACTED] (ma-vr tussen 8.30 uur-16.00 uur) of een e-mail sturen via [REDACTED]@denhaag.nl.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

[REDACTED]
Administratief juridisch medewerker
Haagse Pandbrigade, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Uw brief van

Ons kenmerk
201824509/7706958

Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

[REDACTED]@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Dossiernummer 201824509

Adres Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Aanleiding van het onderzoek Het adres is naar voren gekomen vanuit gegevensanalyses.

Datum inspectie vrijdag 22 februari 2019

Inspecteur [REDACTED]

Vergezeld Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:
- [REDACTED] inspecteur van DSO

BEZOEKVERSLAG

Het zonder benodigde vergunning exploiteren van een logiesbedrijf in een voor wonen bestemde ruimte

22-02-2019

[REDACTED]

[REDACTED]

- 3 kamers:
 - o 1^{ste} kamer links 1 persoon, niet aanwezig
 - o 2^{de} kamer links, 1 persoon, deed de deur open.

[REDACTED]

- o 3^{de} kamer achterzijde:

[REDACTED]

- Het zie er naar uit dat vooralsnog de logies niet is opgehouden.
gaan we weer kijken of het nu wel is opgehouden.



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Datum 19 DEC 2019

Onderwerp
Geen vergunningen verleend
Joubertstraat 203

Geachte

Op 29 oktober 2019 hebben wij u een 2^e last onder dwangsom (kenmerk 201824509/7402078) opgelegd, vanwege het strijdig gebruik van de woning op de Joubertstraat 203 (hierna: de woning). Wij hebben u gevraagd om bovengenoemde overtreding voor 10 december 2019 te beëindigen.

Bij de hercontrole van 16 december 2019 heeft u aangegeven dat u toestemming heeft van de gemeente Den Haag om de woning als logiesfunctie voor 4 personen te gebruiken. Echter blijkt uit ons onderzoek dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning om de woonbestemming te gebruiken als logiesbestemming op 4 maart 2019 is afgewezen.

Met deze brief willen wij u erop wijzen dat u de woning zonder een vergunning niet anders mag gebruiken dan voor wonen.

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met telefoonnummer
(maandag –vrijdag tussen 8.30 u- 16.00 uur) of e-mailen naar
@denhaag.nl.

Administratief juridisch medewerker
Haagse Pandbrigade, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Uw brief van

Ons kenmerk
201824509/7457386
Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres
@denhaag.nl

Aantal bijlagen



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Joubertstraat 203
2571 XS DEN HAAG

Uw brief van

Ons kenmerk
201824509 / 7129588

Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum 27 MRT 2019

Onderwerp
Handhaving overtreding
Joubertstraat 203

Geachte

Op 21 januari 2019 hebben wij u een beschikking last onder dwangsom gestuurd, omdat uw woning op bovengenoemd adres wordt gebruikt als logiesfunctie.

Met de brief van 28 januari 2019 hebben wij aangegeven dat wij de handhaving gaan staken tot een besluit op uw vergunningaanvraag om uw woning te gebruiken als logiesfunctie is genomen.

Op 4 maart 2019 is uw aanvraag afgewezen. Daarom gaan wij verder met handhaven en blijft de beschikking van 21 januari 2019 van kracht. U heeft tot 15 april 2019 de tijd om de situatie op te lossen. De situatie moet ook opgelost blijven. Wij controleren op 15 april 2019 omstreeks 10.00 uur de woning. Dit kunnen wij na deze datum meerdere keren doen. U krijgt geen waarschuwing van deze controle(s). Heeft u de situatie niet opgelost? Dan moet u een dwangsom van € 5.000,- betalen. U leest hierover in artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 Wabo. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de beschikking van 21 januari 2019.

Voor vragen kunt u terecht bij [redacted] doorkiesnummer [redacted] (ma – vr tussen 8.30 uur -16.00 uur) of e-mailen naar [redacted]@denhaag.nl.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezer:

[redacted] afdeling Haagse Pandbrigade

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201824509 / 7129588

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op 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:

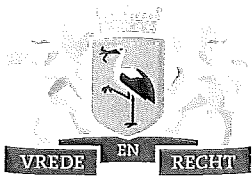
Burgemeester en wethouders van Den Haag,
AWB / bezwaar.
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

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

Joubertstraat 203
2571 XS DEN HAAG

Datum - 3 APR 2019

Onderwerp
Nieuwe controle afspraak
Joubertstraat 203

Geachte [REDACTED]

In de brief van 27 maart 2019 (kenmerk 201824509/7129588) hebben wij aangegeven dat er op 15 april 2019 omstreeks 10.00 uur een controle zou plaatsvinden in de woning op de Joubertstraat 203.

Bij het telefoongesprek van 2 april 2019 heeft u aangegeven dat u [REDACTED] afwezig gaat zijn. Wij hebben daarom de controle afspraak verzet naar 16 mei 2019 omstreeks 10.00 uur.

Voor vragen kunt u contact opnemen met [REDACTED] via [REDACTED] (ma-vr tussen 8.30 uur-16.00 uur) of [REDACTED] een e-mail sturen via [REDACTED]@denhaag.nl.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

[REDACTED]
Administratief juridisch medewerker
Haagse Pandbrigade, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Uw brief van

Ons kenmerk
201824509 / 7145102

Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

[REDACTED]@denhaag.nl

Aantal bijlagen

-

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Dossiernummer 201824509

Adres Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Aanleiding van het onderzoek Het adres is naar voren gekomen vanuit gegevensanalyses.

Datum inspectie dinsdag 24 september 2019

Inspecteur [REDACTED]

Vergezeld Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:
- [REDACTED] inspecteur van DSO

BRP

Aantal personen volgens BRP	1
Aantal personen wel in BRP, niet woonachtig	0
Aantal personen wel woonachtig, niet in BRP	2
LAA	Niet een LAA adres

BEZOEKVERSLAG

Huisbezoek HPB d.d. 24-09-2019 door [REDACTED] en [REDACTED] ivm een hercontrole adres: omstreeks 18:05 uur komen wij aan. Na een paar keer te hebben gebeld en een paar te keer te hebben geklopt, wordt de deur geopend. De deur wordt geopend door [REDACTED]. [REDACTED] en ik legitimeren ons en leggen het doel van de controle uit. De betrokkene geeft ons toestemming met handgebaren en laat ons binnen. Het gesprek vindt [REDACTED] plaats.

[REDACTED] geeft aan [REDACTED] een kamer te huren in de woning. [REDACTED] was [REDACTED] druk opzoek naar een woning. [REDACTED] is niet van plan om hier heel lang te blijven. [REDACTED] huurt [REDACTED] kamer in de woning. Voor deze kamer betaald [REDACTED] inclusief gas, water en licht. [REDACTED] geeft aan dat er nog een andere persoon woonachtig is in de woning. Wie dit is weet [REDACTED] niet. Wij hebben [REDACTED] bedankt voor de tijd en kloppen aan bij de voorste kamer in de woning.

De deur wordt geopend en [REDACTED]. Op dat moment wordt de voordeur geopend en komt de eigenaar van de woning binnen. [REDACTED]. Hij vraagt ons de woning te verlaten en of wij buiten even op hem willen wachten.

[REDACTED] geeft buiten aan dat hij twee kamers heeft verhuurd [REDACTED] en dat hijzelf verblijft in de kamer in het achtergelegen gedeelte van de woning. Hij [REDACTED] heeft er geen problemen mee als wij binnenkort weer de woning gaan controleren. Dit gaan wij ook zeker doen. [REDACTED] Daarnaast stuurt meneer [REDACTED] ons de huurcontracten toe en laat hij de bewoners zich inschrijven bij de gemeente Den Haag.



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201824509/7055265
Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum **28 JAN 2019**

Onderwerp
Verlenging begunstigingstermijn
Joubertstraat 203

Geachte [redacted]

Op 21 januari 2019 hebben wij u een beschikking gestuurd omdat de woning wordt gebruikt als bedrijf. Wij hebben u gevraagd om deze situatie voor 28 februari 2019 op te lossen.

Op 23 januari 2019 heeft u gebeld en aangegeven dat u op 10 januari 2019 een omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor logiesfunctie.

BESLUIT

Wij wachten de beslissing op de vergunningaanvraag af en verlengen de termijn tot en met 6 weken na de beslissing op uw vergunningaanvraag. Na het verstrijken van de termijn nemen wij contact op voor een eventueel controle bezoek.

Voor vragen kunt u terecht bij [redacted] doorkiesnummer [redacted] (ma – vr tussen 8.30 uur -16.00 uur) of e-mailen naar [redacted]@denhaag.nl.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

/ Teammanager, afdeling Haagse Pandbrigade

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. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op 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

Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Datum 07 NOV 2019

Onderwerp

Kennisgeving concept invorderingsbeschikking 1^e last onder dwangsom
Joubertstraat 203

Geachte

Wij sturen u deze brief omdat de woning Joubertstraat 203 wordt gebruikt als bedrijf.

In de bijvoegde brief staat uitgelegd waarom u de woning niet zo mag (laten) gebruiken.

U kunt ons binnen 14 dagen na dagtekening (vanaf datumstempel) uw reactie geven. Lees hiervoor artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op de volgende manieren kunt u dit doen:

- Telefoon: maandag t/m vrijdag tussen 8.30 uur – 16.00 uur;
- E-mail: @denhaag.nl;
- Post: Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag;
- Afspraak: maak telefonisch een afspraak met telefoonnummer maandag t/m vrijdag tussen 8.30 uur – 16.00 uur.

Wij nemen uw reactie mee voor het nemen van het definitieve besluit.

Administratief juridisch medewerker
Haagse Pandbrigade, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Bijlage: 1) concept invorderingsbeschikking 1^e last onder dwangsom

N.B. BIJ HET DEFINITIEVE BESLUIT ZAL WORDEN AANGEGEVEN OP WELKE WIJZE U BEZWAAR KUNT MAKEN.

Gemeente Den Haag
Leyweg 813
2545 HA Den Haag

Postbus 12655
2500 DP Den Haag

T
www.denhaag.nl

Uw brief van

Ons kenmerk
201824509/7411195
Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

@denhaag.nl

Aantal bijlagen

1



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Datum

07 NOV 2019

Onderwerp

CONCEPT invorderingsbeschikking 1^e last onder dwangsom
Joubertstraat 203

Geachte

Uw brief van

Ons kenmerk
201824509/7411175
Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres
Aantal bijlagen

Op 21 januari 2019 hebben wij u een definitieve last onder dwangsom (kenmerk 201824509/7046897) gestuurd, omdat de woning op de Joubertstraat 203 (hierna: de woning) wordt onttrokken aan de woningvoorraad ten behoeve van logies. In de bovengenoemde brief staat welke artikelen u heeft overtreden. U moest de situatie voor 16 mei 2019 oplossen (zie brief van 3 april 2019 met het kenmerk 201824509/7145102). De situatie moest ook opgelost blijven.

Bij de controle van 24 september 2019 is gebleken dat de situatie niet is opgelost. De woning wordt nog steeds gebruikt als logiesfunctie.

Eén van de huurders heeft verklaard dat de woning tijdelijk heeft gehuurd en huurt betaalt aan u. Ook heeft verklaard dat er nog een ander persoon een kamer in de woning huurt. kent deze persoon niet. Op het moment dat de 2^e huurder zijn kamerdeur opendeelde voor de inspecteurs, kwam u de woning binnen en u heeft de inspecteurs gevraagd om buiten de woning op u te wachten. U heeft aan de inspecteurs verklaard dat u in de achterste kamer van de woning woont en dat u 2 kamers verhuurt. U heeft de inspecteurs geweigerd om uw kamer te controleren. U zou de inspecteurs de huurcontracten nasturen en u zou de huurders laten inschrijven op het adres.

Naar aanleiding van bovenstaande hebben de inspecteur op 15 oktober 2019 opnieuw een hercontrole gedaan. Bij deze controle is gebleken dat de overtreding niet is beëindigd. De woning wordt nog steeds gebruikt als logiesfunctie. Ten tijde van de controle hebben de inspecteurs 2 huurders in de woning aangetroffen. Eén van de huurders heeft verklaard dat u niet in de woning woont en dat de kamers verhuurd worden aan verschillende personen. Bovengenoemde huurder heeft ook verklaard dat de woning heeft gehuurd via en dat de overige huurders van de woning niet kent. De 2^e huurder heeft verklaard dat de woning heeft gehuurd en dat in de kamer van de woning verblijven.

Wij hebben u meerdere malen, zowel telefonisch, bij de hercontroles als via onze aanschrijvingen, de wet- en regelgeving met betrekking tot het gebruik van de woning als logiesfunctie en de handhaving

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201824509/7411175

daarop uitgelegd. Desondanks bent u niet gestopt met het onttrekken van de woning aan de woningvoorraad ten behoeve van het bedrijfsmatig verschaffen van logies.

Naar aanleiding van de constatering van de inspecteurs en de verklaringen van de huurders stellen wij vast dat de woning nog steeds wordt onttrokken aan de woningvoorraad ten behoeve van logies.

U heeft de situatie niet opgelost (gehouden). Wij zijn bevoegd en verplicht op te treden tegen deze overtreding. De dwangsom van [REDACTED] is op 24 september 2019 van rechtswege verbeurd.

INVORDERING

U moet het bedrag van €5000,- betalen. Dit bedrag dient u over te maken naar bankrekening [REDACTED] ten name van: de Gemeente Den Haag, DSO algemeen. U ontvangt hierbij de invorderingsbeschikking. De rekening wordt later opgestuurd. Indien u niet betaalt, zullen wij u aanmaningen sturen en kunnen wij een deurwaarder inschakelen. Het bedrag kan dan hoger worden door gemaakte kosten van aanmaningen en de deurwaarder. U leest de regels hierover in artikel 5:37 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u bellen met [REDACTED] via telefoonnummer [REDACTED] of [REDACTED] een e-mail sturen via [REDACTED]@denhaag.nl. Heeft u vragen over de betaling van het geldbedrag, dan kunt u bellen de afdeling Bedrijfsvoering, telefoonnummer [REDACTED] [REDACTED]



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Joubertstraat 203
2571 XS DEN HAAG

Uw brief van

Ons kenmerk
201824509 / 7020479

Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

@denhaag.nl

Aantal bijlagen

1

Datum **03 JAN 2019**

Onderwerp

Kennisgeving concept last onder dwangsom
Joubertstraat 203

Geachte

Wij sturen u deze brief, omdat uw woning wordt gebruikt als bedrijf.

In de bijvoegde brief staat uitgelegd waarom u de woning niet zo mag (laten) gebruiken.

U kunt ons binnen veertien dagen na dagtekening (vanaf datumstempel) uw reactie geven.
Lees hiervoor artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op de volgende manieren kunt u dit doen:

- Telefoon: maandag t/m vrijdag tussen 8.30 uur – 16.00 uur;
- E-mail: @denhaag.nl;
- Post: Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag;
- Afspraak: maak telefonisch een afspraak met doorkiesnummer
maandag t/m vrijdag tussen 8.30 uur – 16.00 uur.

Wij nemen uw reactie mee voor het nemen van het definitieve besluit.

Hoogachtend

Administratief juridisch medewerker
Haagse Pandbrigade, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Bijlage: 1) concept last onder dwangsom

N.B. BIJ HET DEFINITIEVE BESLUIT ZAL WORDEN AANGEGEVEN OP WELKE WIJZE U
BEZWAAR KUNT MAKEN.



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201824509/7020458

Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum **03 JAN 2019**

Onderwerp

CONCEPT last onder dwangsom
Joubertstraat 203

Geachte

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 woonachtig zijn 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/OVERTREDING

Op 11 december 2018 hebben de inspecteurs de woning op de Joubertstraat 203 (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 bewoner heeft verklaard dat de woning heeft geboekt via U woont zelf niet in de woning, maar bezoekt de woning meestal 1 keer per week. Volgens de bewoner worden alle 3 kamers te huur aangeboden.

De bewoner heeft de boekingsgegevens overgelegd aan de inspecteurs.

De woning wordt te huur aangeboden via

De inspecteurs hebben naar aanleiding van de website de verklaring van de bewoner en de overgelegde boekingsgegevens geconstateerd dat de woning volledig werd onttrokken aan de woningvoorraad ten behoeve van het bedrijfsmatig verschaffen van logies. U leest de regels hierover in artikel 21 sub a van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 45 van de Huisvestingsverordening gemeente Den Haag 2015-2019.

De situatie is eveneens in strijd met het bestemmingsplan. De bestemming van het perceel is wonen. U mag de woning niet (laten) gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. U leest de regels hierover in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo in samenhang met het Bestemmingsplan Transvaal.

De situatie in de woning mag niet. De overtredingen betreffen onvergunde woningonttrekking door de woning te gebruiken als logiesfunctie en het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van de woning als logiesfunctie.

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. Wij merken u gelet op het voorgaande aan als overtreder.

DWANGSOM

U moet de situatie voor 28 februari 2019 oplossen. Deze termijn wordt bepaald aan de hand van de hierboven genoemde overtredingen. De situatie moet ook opgelost blijven. Wij controleren op 28 februari 2019 omstreeks 10.00 uur de woning. Dit kunnen wij na deze datum meerdere keren doen. U krijgt geen waarschuwing van deze controle(s). Heeft u de situatie niet opgelost? Dan moet u een dwangsom van [REDACTED] betalen. U leest hierover in artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 Wabo.

U kunt de overtredingen opheffen door het beëindigen van de bedrijfsmatige logiesfunctie in de woning en het pand volgens de bestemming “wonen” in gebruik te laten nemen.

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 verblijft zal houden (artikel 2.4. van de Wet basisregistratie personen). Het gebruik van een ruimte korter dan 4 maanden en zonder inschrijving zien we derhalve als logies. Indien 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.

De dwangsom is uit het volgende bedrag opgebouwd:

- artikel 21 sub a van de Huisvestingswet juncto artikel 45 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2015-2019; [REDACTED]
- artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo in samenhang met het Bestemmingsplan Transvaal; [REDACTED]

Indien u de situatie niet heeft opgelost (gehouden) na 28 februari 2019, moet u de dwangsom betalen (verbeuren). Binnen zes weken moet u het bedrag overmaken naar bankrekening [REDACTED] ten name van: de Gemeente Den Haag, DSO algemeen. Vermeld hierbij het adres van de woning en het kenmerk van het besluit (kenmerk 201824509). 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.

Uitstel van de genoemde controledatum kunt u alleen per e-mail of per brief aanvragen met daarin de reden waarom u het niet binnen de gestelde tijd gaat halen.

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 gebruiken als logiesfunctie. Deze boete is maximaal [REDACTED] per overtreding en per adres. Als wij u de boete opleggen, krijgt u daarover van ons een bericht.

VERGUNNING

Wilt u de woning veranderen in een bedrijfsruimte, winkel of kantoor? Dan heeft u een onttrekkingsvergunning en een omgevingsvergunning nodig. De woning verliest daarmee zijn woonbestemming. Meer informatie kunt u vinden op <http://www.denhaag.nl/home/bedrijven-en-instellingen/ondernemen/to/Vergunning-woning-aan-woonruimtebestand-onttrekken.htm>

VERHUUR VAN DE WONING

Bij verhuur van de woning moet u ook voldoen aan:

- de woning moet volgens de regelgeving worden bewoond, waarbij minimaal 12 m² 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.html>.



Den Haag

3SRRC07624911

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Aangetekend en per gewone post verzonden

Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201824509/7402078
Contactpersoon

Afdeling
Haagse Pandbrigade
Telefoonnummer

E-mailadres
@denhaag.nl
Aantal bijlagen

Datum 29 SEPT 2019

Onderwerp

Definitieve last onder dwangsom
Joubertstraat 203

Geachte

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 woonachtig zijn 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.

VOORGESCHIEDENIS

Op 11 december 2018 hebben de inspecteurs de woning op de Joubertstraat 203 (hierna: de woning) bezocht. Bij deze controle hebben de inspecteurs geconstateerd dat de woning volledig werd onttrokken aan de woningvoorraad ten behoeve van het bedrijfsmatig verschaffen van logies. Met de brief van 21 januari 2019 (kenmerk 201824509/7046897) hebben wij u een last onder dwangsom opgelegd en u gevraagd om de situatie voor 28 februari 2019 op te lossen. U heeft op 23 januari 2019 heeft u telefonisch doorgegeven dat u op 10 januari 2019 een omgevingsvergunning heeft aangevraagd om de woning te mogen gebruiken als logiesfunctie. Deze aanvraag is op 4 maart 2019 afgewezen. Omdat uw vergunningaanvraag is afgewezen, hebben wij u op 27 maart 2019 een brief gestuurd (kenmerk 201824509/7129588), waarin wij hebben aangegeven dat wij verder gaan met handhaven en dat het besluit van 21 januari 2019 van kracht blijft. Wij hebben u gevraagd om de overtreding voor 15 april 2019 te beëindigen en beëindigd te houden, anders moet u een dwangsom van betalen. Bij de controle van 16 mei 2019 hebben de inspecteurs in de woning aangetroffen. Tijdens deze controle heeft u aangegeven dat u voorlopig gestopt bent met het verhuren van de woning aan logies tot u duidelijkheid heeft over wat wel en niet mag. De inspecteurs hebben u toen duidelijk gemaakt dat u een vergunning nodig heeft als u de woning anders dan voor wonen wilt gebruiken.

HERCONTROLE/OVERTREDING

Op 24 september 2019 hebben de inspecteur een hercontrole gedaan. Bij deze controle is gebleken dat de situatie in de woning niet is opgelost. De woning wordt nog steeds gebruikt als logiesfunctie. De inspecteurs hebben ten tijde van de controle 2 huurders in de woning aangetroffen. Eén van de huurders heeft verklaard dat de woning tijdelijk heeft gehuurd en dat de huur betaalt aan u. Ook heeft verklaard dat er nog een ander persoon een kamer in de woning

huurt. [] kent deze persoon niet. Op het moment dat de 2^e huurder zijn kamerdeur opendeed voor de inspecteurs, kwam u de woning binnen en u heeft de inspecteurs gevraagd om buiten de woning op u te wachten. U heeft aan de inspecteurs verklaard dat u in de achterste kamer van de woning woont en dat u 2 kamers verhuurt []. U heeft de inspecteurs geweigerd om uw kamer te controleren. U zou de inspecteurs de huurcontracten nasturen en u zou de huurders laten inschrijven op het adres.

Naar aanleiding van bovenstaande hebben de inspecteur op 15 oktober 2019 opnieuw een hercontrole gedaan. Bij deze controle is gebleken dat de overtreding niet is beëindigd. De woning wordt nog steeds gebruikt als logiesfunctie. Ten tijde van de controle hebben de inspecteurs 2 huurders in de woning aangetroffen. Eén van de huurders heeft verklaard dat u niet in de woning woont en dat de kamers verhuurd worden aan verschillende personen. Bovengenoemde huurder heeft ook verklaard dat [] de woning [] heeft gehuurd [] en [] de overige huurders van de woning niet kent. De 2^e huurder heeft verklaard dat [] de woning [] heeft gehuurd en dat [] in de [] kamer van de woning verblijven.

Wij hebben de woning een aantal keren gecontroleerd te weten op 11 december 2018, 22 februari 2019, 16 mei 2019, 24 september 2019 en 15 oktober 2019. Bij deze controles is steeds gebleken dat de woning werd gebruikt als logiesfunctie. U was aanwezig bij de controles van 16 mei 2019 en 24 september 2019. Bij deze controles heeft u aan de inspecteurs verklaard dat u in de woning woont. Echter hebben de inspecteurs bij de hercontrole van 15 oktober 2019 geen persoonlijke spullen van u in de woning aangetroffen. Daarnaast is bij elke controle door de huurders verklaard dat u niet in de woning woont. Naar aanleiding van de controles en de verklaringen stellen wij vast dat u niet in de woning woont en dat u de woning gebruikt als logiesfunctie.

De situatie in de woning mag niet en is in strijd met het bestemmingsplan. De bestemming van het perceel is wonen. U mag de woning niet (laten) gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

U leest de regels hierover in

- artikel 21 sub a van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 5.1 lid 1 en artikel 5.2 onder a van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019
- artikel 14 (Wonen), artikel 20 en artikel 23 van het bestemmingsplan Transvaal
- artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo.

De overtredingen betreffen onvergunde woningonttrekking door de woning te gebruiken als logiesfunctie en het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van de woning als logies functie.

Wij zijn bevoegd en verplicht om op te treden tegen de overtredingen. U heeft de wet overtreden. Wij hebben u meerdere malen, zowel telefonisch, bij de hercontroles als via onze aanschrijvingen, de wet- en regelgeving met betrekking tot logiesfunctie en de handhaving daarop uitgelegd. Desondanks bent u niet gestopt met het onttrekken van de woning aan de woningvoorraad ten behoeve van het bedrijfsmatig verschaffen van logies.

ZIENSWIJZE

Wij hebben u bij de 1^e dwangsom de gelegenheid gegeven om een uw reactie (zienswijze) te geven.

U heeft toen gebruik gemaakt van de gelegenheid en telefonisch een zienswijze gegeven.

Omdat de overtreding na de 1^e dwangsom niet is beëindigd en zich sindsdien geen nieuwe feiten of omstandigheden hebben voorgedaan, hebben wij besloten om de gelegenheid voor het geven van een zienswijze achterwege te laten. U leest hierover in artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

BESLUIT

U heeft de situatie niet binnen de begunstigingstermijn opgelost. Daarom leggen wij u een 2^e dwangsom op en hebben wij deze dwangsom verdubbeld. U moet de situatie voor 10 december 2019

oplossen. Deze termijn wordt bepaald aan de hand van de hierboven genoemde overtredingen. De situatie moet ook opgelost blijven. Wij controleren op 10 november 2019 omstreeks 10.30 uur de woning. Dit kunnen wij na deze datum meerdere keren doen. U krijgt geen waarschuwing van deze controle(s). Heeft u de situatie niet opgelost? Dan moet u een dwangsom van [REDACTED] betalen. U leest hierover in artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 Wabo.

U kunt de overtredingen opheffen door het beëindigen van de bedrijfsmatige logiesfunctie in de woning en het pand volgens de bestemming "wonen" in gebruik te laten nemen.

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 derhalve als logies. Indien 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.

De dwangsom is uit het volgende bedrag opgebouwd:

- artikel 21 sub a van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 5.2 onder a van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019; [REDACTED]
- artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo in samenhang met artikel 14 (Wonen), 20 en 23 (Wonen) van het bestemmingsplan Transvaal; [REDACTED]

Indien u de situatie niet heeft opgelost (gehouden) na 10 november 2019, moet u de dwangsom betalen (verbeuren). Binnen zes weken moet u het bedrag overmaken naar bankrekening [REDACTED] ten name van: de Gemeente Den Haag, DSO algemeen. Vermeld hierbij het adres van de woning en het kenmerk van het besluit (kenmerk 201824915). 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.

Uitstel van de genoemde controledatum kunt u alleen per e-mail of per brief aanvragen met daarin de reden waarom u het niet binnen de gestelde tijd gaat halen.

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 gebruiken als logiesfunctie. 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

Wilt u de woning veranderen in een bedrijfsruimte, winkel of kantoor? Dan heeft u een onttrekkingsvergunning en een omgevingsvergunning nodig. De woning verliest daarmee zijn woonbestemming. Meer informatie kunt u vinden op <http://www.denhaag.nl/home/bedrijven-en-instellingen/ondernemen/to/Vergunning-woning-aan-woonruimtebestand-onttrekken.htm>

VERHUUR VAN DE WONING

Bij verhuur van de woning moet u ook voldoen aan:

- de woning moet volgens de regelgeving worden bewoond, waarbij minimaal 12 m² 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.html>.

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

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. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op 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

Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk

201824509/7429792

Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum

26 NOV 2019

Onderwerp

Definitieve invorderingsbeschikking 1^e last onder dwangsom
Joubertstraat 203

Geachte

Op 21 januari 2019 hebben wij u een definitieve last onder dwangsom (kenmerk 201824509/7046897) gestuurd, omdat de woning op de Joubertstraat 203 (hierna: de woning) wordt onttrokken aan de woningvoorraad ten behoeve van logies. In de bovengenoemde brief staat welke artikelen u heeft overtreden. U moest de situatie voor 16 mei 2019 oplossen (zie brief van 3 april 2019 met het kenmerk 201824509/7145102). De situatie moest ook opgelost blijven.

Bij de controle van 24 september 2019 is gebleken dat de situatie niet is opgelost. De woning wordt nog steeds gebruikt als logiesfunctie.

Eén van de huurders heeft verklaard dat de woning tijdelijk heeft gehuurd en huurt betaalt aan u. Ook heeft verklaard dat er nog een ander persoon een kamer in de woning huurt. Op het moment dat de 2^e huurder zijn kamerdeur opendeed voor de inspecteurs, kwam u de woning binnen en u heeft de inspecteurs gevraagd om buiten de woning op u te wachten. U heeft aan de inspecteurs verklaard dat u in de achterste kamer van de woning woont en dat u 2 kamers verhuurt. U heeft de inspecteurs geweigerd om uw kamer te controleren. U zou de inspecteurs de huurcontracten nasturen en u zou de huurders laten inschrijven op het adres.

Naar aanleiding van bovenstaande hebben de inspecteurs op 15 oktober 2019 opnieuw een hercontrole gedaan. Bij deze controle is gebleken dat de overtreding niet is beëindigd. De woning wordt nog steeds gebruikt als logiesfunctie. Ten tijde van de controle hebben de inspecteurs 2 huurders in de woning aangetroffen. Eén van de huurders heeft verklaard dat u niet in de woning woont en dat de kamers verhuurd worden aan verschillende personen. Bovengenoemde huurder heeft ook verklaard dat de woning heeft gehuurd via en dat hij de overige huurders van de woning niet kent. De huurder heeft verklaard dat hij en dat in de achterste kamer van de woning verblijven.

Wij hebben u meerdere malen, zowel telefonisch, bij de hercontroles als via onze aanschrijvingen, de wet- en regelgeving met betrekking tot het gebruik van de woning als logiesfunctie en de handhaving

daarop uitgelegd. Desondanks bent u niet gestopt met het onttrekken van de woning aan de woningvoorraad ten behoeve van het bedrijfsmatig verschaffen van logies.

Naar aanleiding van de constatering van de inspecteurs en de verklaringen van de huurders stellen wij vast dat de woning nog steeds wordt onttrokken aan de woningvoorraad ten behoeve van logies.

U heeft de situatie niet opgelost (gehouden). Wij zijn bevoegd en verplicht op te treden tegen deze overtreding. De dwangsom van [REDACTED] is op 24 september 2019 van rechtswege verbeurd.

ZIENSWIJZE

Wij hebben u op 7 november 2019 een concept besluit verstuurd waarop u binnen 14 dagen uw reactie (zienswijze) kon geven op de geconstateerde overtreding. Wij hebben geen reactie van u mogen ontvangen.

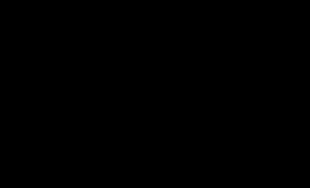
INVORDERING

U moet het bedrag van [REDACTED] betalen. Dit bedrag dient u over te maken naar bankrekening [REDACTED] ten name van: de Gemeente Den Haag, DSO algemeen. U ontvangt hierbij de invorderingsbeschikking. De rekening wordt later opgestuurd. Indien u niet betaalt, zullen wij u aanmaningen sturen en kunnen wij een deurwaarder inschakelen. Het bedrag kan dan hoger worden door gemaakte kosten van aanmaningen en de deurwaarder. U leest de regels hierover in artikel 5:37 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u bellen met [REDACTED] via telefoonnummer [REDACTED] of [REDACTED] een e-mail sturen via [REDACTED]@denhaag.nl. Heeft u vragen over de betaling van het geldbedrag, dan kunt u bellen de afdeling Bedrijfsvoering, telefoonnummer [REDACTED]

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen;

Teammanager / afdeling Haagse Pandbrigade



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. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op 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

3SRRC07627873

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

AANGETEKENDE

Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201824509/7046897
Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres
@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum 21 JAN 2019

Onderwerp
Last onder dwangsom
Joubertstraat 203

Geachte

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 woonachtig zijn 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/OVERTREDING

Op 11 december 2018 hebben de inspecteurs de woning op de Joubertstraat 203 (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 bewoner heeft verklaard dat de woning vanaf heeft geboekt via De eigenaar van de woning woont er zelf niet in de woning, maar bezoekt de woning meestal 1 keer per week. Volgens de bewoner worden alle 3 kamers te huur aangeboden.

De bewoner heeft de boekingsgegevens overgelegd aan de inspecteurs.

De woning wordt te huur aangeboden via

De inspecteurs hebben naar aanleiding van de website de verklaring van de bewoner en de overgelegde boekingsgegevens geconstateerd dat de woning volledig werd onttrokken aan de woningvoorraad ten behoeve van het bedrijfsmatig verschaffen van logies.

U leest de regels hierover in artikel 21 sub a van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 45 van de Huisvestingsverordening gemeente Den Haag 2015-2019.

De situatie is eveneens in strijd met het bestemmingsplan. De bestemming van het perceel is wonen.

U mag de woning niet (laten) gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. U leest de regels hierover in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo in samenhang met het Bestemmingsplan Transvaal.

De situatie in de woning mag niet. De overtredingen betreffen onvergunde woningonttrekking door de woning te gebruiken als logiesfunctie en het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van de woning als logiesfunctie.

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. Wij merken u gelet op het voorgaande aan als overtreder.

ZIENSWIJZE

Wij hebben u op 3 januari 2019 een concept besluit verstuurd waarop u binnen 14 dagen uw reactie (zienswijze) kon geven op de geconstateerde overtredingen. Op 10 januari 2019 heeft u telefonische contact gehad met [REDACTED]. U heeft bij dit gesprek aangegeven dat u de woning in het verleden ging verhuren, maar omdat u elke keer problemen kreeg met de huurders, heeft u besloten om te stoppen met verhuren. Volgens u zou u de woning niet structureel verhuren. U heeft de woning 1 keer aangeboden voor verhuur aan logies toen u zelf op vakantie was. U is uitgelegd dat de overtreding is geconstateerd op grond van de verklaring van de bewoner en de door hem overgelegde boekingsgegevens alsook de advertentie via [REDACTED]. Ook is u uitgelegd dat u de woning niet zonder een vergunning mag verhuren als logiesfunctie. U heeft aangegeven dat u de situatie gaat oplossen en een omgevingsvergunning gaat aanvragen. Uit ons systeem blijkt dat er nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd. Daarom blijft ons besluit hetzelfde. Onze dwangsom ziet namelijk op het beëindigen en beëindigd houden van de overtredingen.

DWANGSOM

U moet de situatie voor 28 februari 2019 oplossen. Deze termijn wordt bepaald aan de hand van de hierboven genoemde overtredingen. De situatie moet ook opgelost blijven. Wij controleren op 28 februari 2019 omstreeks 10.00 uur de woning. Dit kunnen wij na deze datum meerdere keren doen. U krijgt geen waarschuwing van deze controle(s). Heeft u de situatie niet opgelost? Dan moet u een dwangsom van [REDACTED] betalen. U leest hierover in artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 Wabo.

U kunt de overtredingen opheffen door het beëindigen van de bedrijfsmatige logiesfunctie in de woning en het pand volgens de bestemming "wonen" in gebruik te laten nemen.

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 verblijft zal houden (artikel 2.4. van de Wet basisregistratie personen). Het gebruik van een ruimte korter dan 4 maanden en zonder inschrijving zien we derhalve als logies. Indien 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.

De dwangsom is uit het volgende bedrag opgebouwd:

- artikel 21 sub a van de Huisvestingswet juncto artikel 45 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2015-2019; [REDACTED]
- artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo in samenhang met het Bestemmingsplan Transvaal ; [REDACTED]

Indien u de situatie niet heeft opgelost (gehouden) na 28 februari 2019, moet u de dwangsom betalen (verbeuren). Binnen zes weken moet u het bedrag overmaken naar bankrekening

[REDACTED] ten name van: de Gemeente Den Haag, DSO algemeen. Vermeld hierbij het adres van de woning en het kenmerk van het besluit (kenmerk 201824509).

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.

Uitstel van de genoemde controledatum kunt u alleen per e-mail of per brief aanvragen met daarin de reden waarom u het niet binnen de gestelde tijd gaat halen.

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 gebruiken als logiesfunctie. Deze boete is maximaal

[REDACTED] per overtreding en per adres. Als wij u de boete opleggen, krijgt u daarover van ons een bericht.

VERGUNNING

Wilt u de woning veranderen in een bedrijfsruimte, winkel of kantoor? Dan heeft u een onttrekkingsvergunning en een omgevingsvergunning nodig. De woning verliest daarmee zijn woonbestemming. Meer informatie kunt u vinden op

<http://www.denhaag.nl/home/bedrijven-en-instellingen/ondernemen/to/Vergunning-woning-aan-woonruimtebestand-onttrekken.htm>

VERHUUR VAN DE WONING

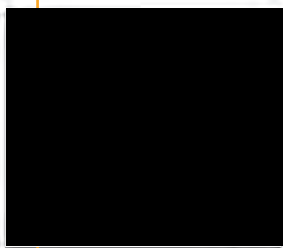
Bij verhuur van de woning moet u ook voldoen aan:

- de woning moet volgens de regelgeving worden bewoond, waarbij minimaal 12 m² 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.html>.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager Haagse Pandbrigade,



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201824509/7046897

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. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op 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 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Joubertstraat 203

Uw brief van

Ons kenmerk

201900671/7102403

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 10 januari 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de woning Joubertstraat 203 tot logiesfunctie.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteit moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, de advisering en van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201900671/7102403

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

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

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

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

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

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

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

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

Bijlage

Beoordeling activiteit

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel -Logiesfunctie- vastgesteld.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Transvaal', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen' is opgenomen.
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De aanvraag betreft het geheel veranderen van de woning tot logiesfunctie.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, aan-huis-gebonden bedrijven, aan-huis-gebonden beroepen, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 14 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als logies.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Wij zijn niet bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Niet akkoord

De groei van de Haagse bevolking, in combinatie met de beperkte mogelijkheden voor het toevoegen van woonruimte, en het feit dat woonruimte schaars is, is de motivering om de bestaande woonruimte niet te onttrekken.

Woningonttrekking

Den Haag groeit en de vraag naar woningen is hoog. In de woonvisie 2017-2030 (RIS 296833) hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de bestaande woningvoorraad in het centrum en de omliggende wijken een cruciale rol speelt in het woningaanbod voor doelgroepen die werken in het CID-gebied en de Internationale Zone. Transvaal is één van de omliggende wijken van het centrum en het CID. Het pand is volgens de woonvisie daarom onderdeel van een wijk waar behoud van de woningvoorraad van groot belang is. Momenteel wordt er zeer terughoudend omgegaan met woningonttrekking ten behoeve van andere functies. Het behoud van de planologische woningvoorraad is van groot belang. Panden die al de bestemming wonen hebben mogen dus niet worden onttrokken aan de woningvoorraad.

Hotelstrategie Den Haag (RIS260889)

In de Hotelstrategie zijn gebieden aangewezen waar logiesfuncties kunnen worden toegestaan. Dit zijn de (toeristische) gebieden Binnenstad, Scheveningen en de stationsomgevingen rond de grote intercitystations Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI. Dit pand ligt buiten die gebieden. Buiten die gebieden kan er alleen worden meegewerkt als de nieuwe logiesfunctie een grote meerwaarde voor de stad heeft en het een bijzonder concept betreft. Dat is hier niet het geval.

Belangenafweging

Logiesfuncties in de (voornamelijke) woonomgeving passen niet bij de bestaande structuur (qua functies) van de Joubertstraat:

- Het college kiest in Transvaal meer voor rust dan voor reuring, het verbeteren van het bestaande staat voorop. Logiesfuncties zijn bij uitstek een functie die reuring oplevert en daar wordt hier niet voor gekozen;
- Het pand ligt buiten een hotelgebied waardoor logies hier niet zijn toegestaan. Een zwaarwegende reden om hier van af te wijken is er niet;
- Het behoud van de woningvoorraad is hier van groot belang volgens de Woonvisie. De lijn is momenteel om zeer terughoudend te zijn met woningonttrekking. Daarom kan er niet worden meegewerkt aan dit initiatief.

Gezien bovenstaande redenering willen we geen medewerking verlenen aan het beoogde initiatief.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

INSPECTIERAPPORT WONINGONTTREKKING

Dossiernummer	201824509
Contact gegevens	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Haagse Pandbrigade Postbus 12655 2500 DP Den Haag
Aanleiding van het onderzoek	Het adres is naar voren gekomen vanuit gegevensanalyses.
Overtreding van	☒ Huisvestingswet 2014 ☒ Huisvestingsverordening 2015 – 2019 ☒ WABO
Adres	Joubertstraat 203 2571 XS Den Haag
Geconstateerd op	Dinsdag 11 december 2018
Korte omschrijving overtreding	De woning wordt verhuurd als zijde een logiesfunctie doordat deze wordt aangeboden op [REDACTED] Hierdoor is er sprake van woningonttrekking en strijdig gebruik.
Bijlagen	Afdruk gemeente kadaster Afdruk BRP (Basisregistratie Personen)

Rapporteur	Ik, [REDACTED], 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	<u>Kadaster (KAD4ALL):</u> Zie voor de eigendomsgegevens de bijgevoegde bijlage. <u>Basisregistratie Personen (BRP):</u> Uit onderzoek in de BRP blijkt dat er in de woning 1 personen stonden ingeschreven. Een overzicht van de inschrijvingen is als bijlage bijgevoegd.
Handhavings-historie	Er is geen handhavingshistorie bekend op dit adres.
Vergezeld	Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door: - [REDACTED], inspecteur van DSO
Binnentreden	Op dinsdag 11 december 2018 omstreeks 11:15 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 van ons bezoek als volgt toegelicht: Wij hebben gezien dat deze woning te huur wordt aangeboden [REDACTED]. Heeft u deze woning ook via die site gevonden? De [REDACTED] die de deur voor ons geopend had, gaf aan dat [REDACTED] deze woning ook inderdaad via [REDACTED] gehuurd heeft. Wij hebben gevraagd of [REDACTED] ons de boekingsbevestiging kan tonen op zijn telefoon. De [REDACTED] antwoordde dat hij dat geen probleem vindt en vraagt vervolgens of wij even binnen willen komen. Zijn toen met meneer mee de woning ingegaan. De persoon die ons de woning binnenliet gaf mij, rapporteur, op [REDACTED] [REDACTED] te zijn en hij huurt de woning [REDACTED] [REDACTED].
Beschrijving woonfunctie	Ten tijde van de controle, zag ik, rapporteur, dat de woning bestond uit 3 ruimtes. Ruimte 1: Ik zag en hoorde dat deze ruimte niet in gebruik was. Ik zag in deze ruimte 4 slaapplaatsen. Ik zag twee 1-persoonsbedden, een 2-bedbank en een 2-persoonsmatras. Duidelijk was dat de kamer op dat moment niet gebruikt werd. Zo werden er ook geen persoonlijke spullen in deze ruimte aangetroffen. Ruimte 2: Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als woon-/slaapkamer. Ik zag in deze ruimte 2 slaapplaatsen, waarvan er ten tijde van de controle 1 gebruikt werd door [REDACTED]. Ik zag onder andere een 2-persoonsbed en persoonlijke spullen. Ruimte 3: Ik zag en hoorde dat deze ruimte niet in gebruik was. Ik zag in deze ruimte 2 slaapplaatsen. Ik zag een 2-persoonsbed en duidelijk was dat de kamer ten tijde van de controle niet

gebruikt werd.

Totaal aantal slaappleaatsen:

Ik, rapporteur, zag in totaal 10 slaappleaatsen, waarvan er 1 in gebruik was ten tijde van de controle.

**Aangetroffen
personen**

Ten tijde van de controle is in totaal 1 persoon aangetroffen in de woning.

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

Voorletters & achternaam : [REDACTED]

Geboortedatum : [REDACTED]

Dat voornoemde persoon niet op dit adres woonachtig was blijkt uit het volgende:

De man die wij in de woning aangetroffen hebben vertelde ons dat de eigenaar van de woning, [REDACTED] zelf niet in de woning woonachtig is. De woning bestaat uit drie kamers en alle drie de kamers worden te huur aangeboden. Van [REDACTED] hebben wij ook geen persoonlijke spullen in de woning aangetroffen.

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

Verklaring 1:

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

- Ik [REDACTED] heb deze kamer [REDACTED] geboekt;

- [REDACTED]

- Ik heb geboekt via [REDACTED]

- Ik [REDACTED] en ga binnenkort weer weg;

- Ik heb de eerste maand huur [REDACTED] betaald [REDACTED]

- [REDACTED] de eigenaar van de woning en [REDACTED] komt hier meestal 1 keer per week en woont hier niet;

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Overeenkomsten

Zie foto's van de boekingsbevestiging.

**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 35 sub c
Huisvestingsverordening Den Haag 2015-2019> Woningonttrekking**

De in bijlage III van deze verordening opgenomen categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014:

- ☒ a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken;
- ☐ b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
- ☐ c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte voor meer dan drie personen worden omgezet;
- ☐ d. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten, indien de woning is gelegen in één van de volgende gebieden: Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (excl. Spoorwijk).

Strijdigheid WABO Bestemmingsplan Transvaal Vastgesteld, d.d. 11 maart 2011

Artikel 14 Wonen, zonder verdere functie aanduiding

Wonen staat alleen "wonen" toe en geen "logies"

Daarmee is er strijd met artikel 20 "algemene gebruiksregels"

Artikel 14 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

- a. Behoudens het bepaalde in artikel 23 is het verboden de zich binnen de bij de geometrisch bepaalde vlakken, welke onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan, begrepen gronden en zich daarop bevindende opstallen 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.
- b. Het bepaalde onder a ten aanzien van het gebruik van gronden heeft geen betrekking op bouwen.
- c. Het verbod, bedoeld onder a omvat in ieder geval: de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden en voorts geldt bedoeld verbod voor het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en voor de exploitatie van een prostitutie-inrichting of een seksclub, tenzij in de regels van

dit plan anders is bepaald.

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo mag het omzetten van de woonfunctie naar de logiesfunctie niet gebeuren zonder dat hiervoor een ontheffing van het bestemmingsplan is verleend. Daarnaast dient men ook een onttrekkingsvergunning aan te vragen. Door een woning te gebruiken voor een logiesfunctie zonder dat hiervoor een ontheffing is verleend word gehandeld in strijd met artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo. Hierin is bepaald dat niet gehandeld mag worden in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Koolmonoxide Ten tijde van de controle was er geen aanleiding om een koolmonoxide meting te doen.

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

Overige bijzonderheden Geen

Gemeentelijke Belastingdienst

Omdat er toeristenbelasting verschuldigd is heb ik een kopie van deze rapportage vanuit Digias doorgestuurd naar de GBD.

Conclusie Ik, rapporteur, heb het volgende geconstateerd:

uit onder andere de verklaring van de betrokkenen concludeer ik dat er sprake is van woningonttrekking door logies;

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

- ☒ Huisvestingswet 2014
- ☒ Huisvestingsverordening 2015 – 2019
- ☒ WABO art 2.1 lid 1 sub c

Verlaten woning Op dinsdag 12 december 2018 omstreeks 11:25 uur heb ik, rapporteur, de controle beëindigd.

Advies rapporteur Ik adviseer om direct een concept-aanschrijving te versturen voor de woningonttrekking waarbij het strijdig gebruik ook genoemd wordt. Op de site [REDACTED] constateerde ik, dat er vanaf augustus 2018 al 45 recensies geschreven zijn, hetgeen de term INCIDENTEEL, teniet doet.

(aanschrijven in hoofdzaak op de woningonttrekking omdat de afdeling Wonen per definitie niet meewerkt aan een WOT-vergunning ten behoeve van logies)

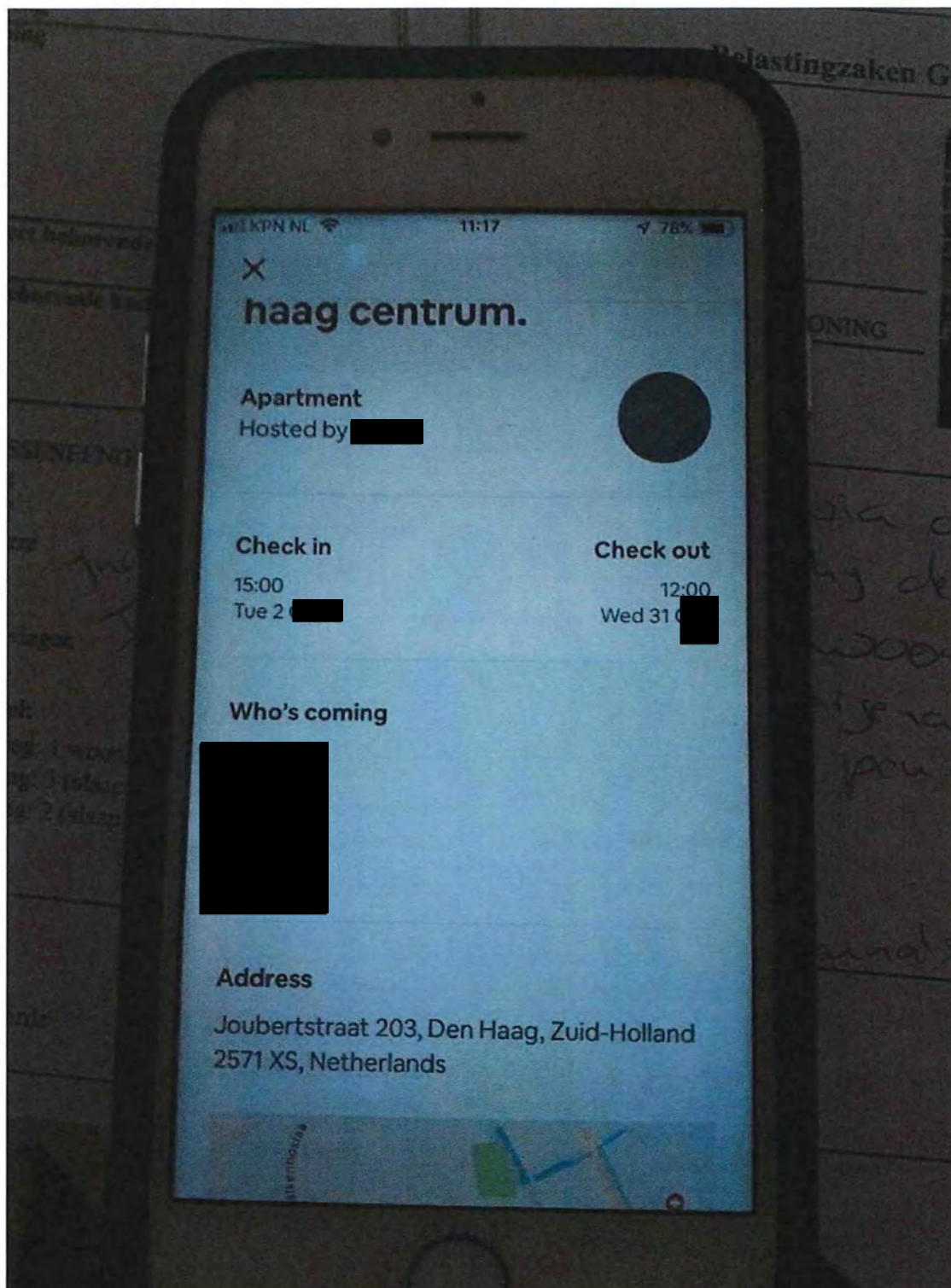
Alwaar een ☒ voor een zinsdeel staat, is dit van toepassing in dit rapport.

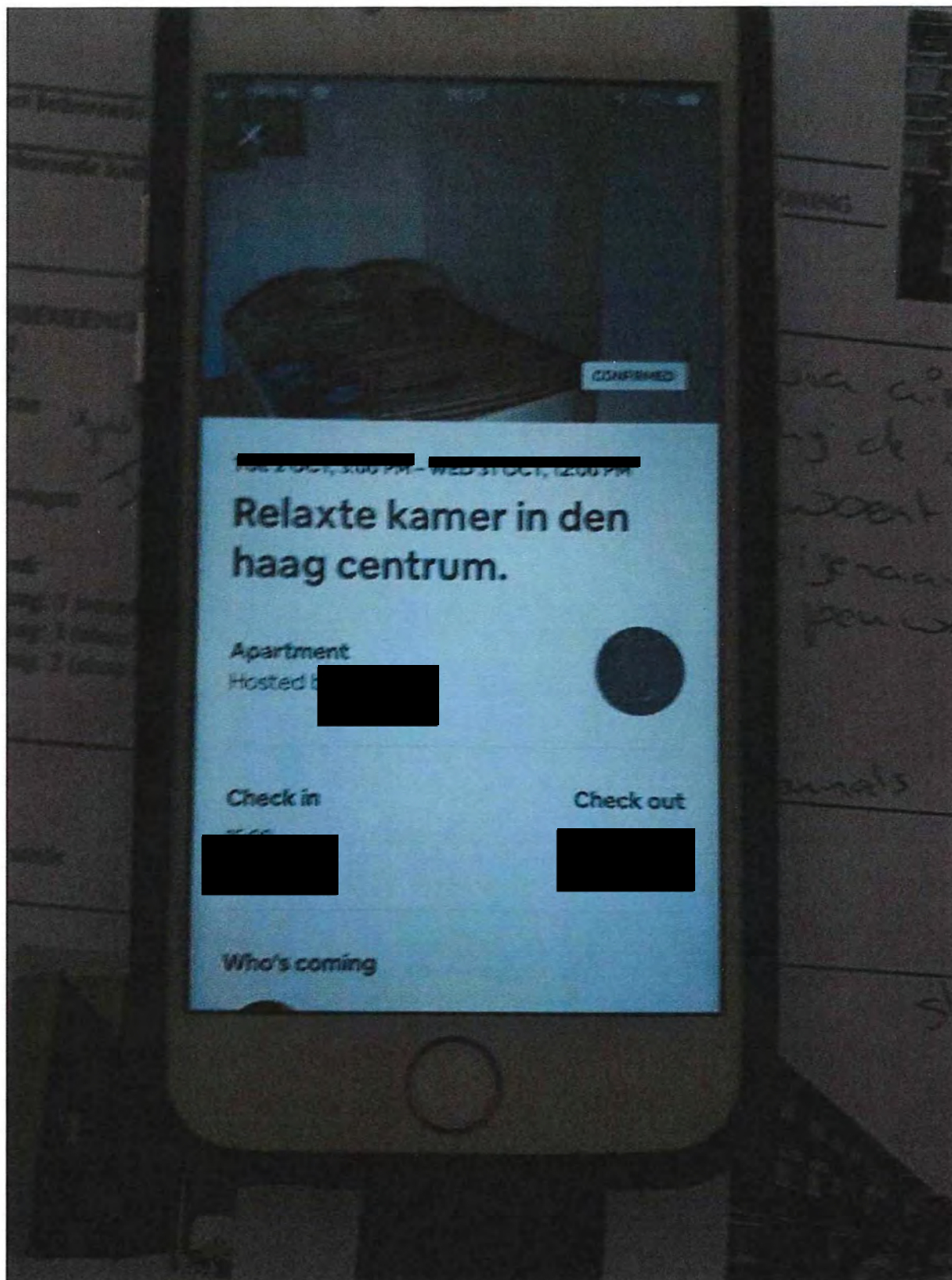
**Afsluiting
rapportage**

Waarvan ik, rapporteur, deze rapportage heb opgemaakt.
Gesloten op donderdag 20 december 2018 te Den Haag.

A black rectangular box redacting the signature of the rapporteur.

ambtsbelofte





Taxatieverslag

Belastingzaken Gemeente Den Haag

Aanduiding woning

WOZ-nummer : 0518-781824
 Gemeente : 'S-GRAVENHAGE
 Adres : JOUBERTSTR 203 CA
 Postcode : 2571 XS
 Buurt : TRANSVAALKWARTIER-NOORD
 Wijk : TRANSVAALKWARTIER



Overige bij het object behorende adressen

JOUBERTSTR 201

DUBBELE BOVENWONING

Alle bij het object behorende kadastrale aanduidingen

Kadastrale gemeente:	Sectie:	Perceel:	Letter:	Indexnr:
's-Gravenhage	AB	6657	A	1
's-Gravenhage	AB	6657	A	2

Kenmerken object

Soort object : TUSSENEENGEZINSWON
 Bouwjaar : 1901
 Renovatiejaar : 1992
 Etage : Parterre
 Lift : Nee
 Aantal kamers : 9
 Indeling : 3 bouwlaag

Bouwjaar: Onderdeel:

1901 1e bouwlaag: 1 woonkamer, 3 (slaap)kamers, 1 keuken, 1 toilet, 1 berging, 1 gang/hal
 1901 2e bouwlaag: 3 (slaap)kamers, 1 keuken, 1 toilet, 1 overloop
 1901 3e bouwlaag: 2 (slaap)kamers, 1 badgelegenheid, 1 berging, 1 overloop

Oppervlakte (m²):

62
 52
 35
 +
 149

Waardegegevens

Vastgestelde WOZ-waarde	Toestandspeildatum
	: 1 januari 2017
Vorige Vastgestelde WOZ-waarde	Waardepeildatum
	: 1 januari 2017
Verandering van de waarde	Waardepeildatum
	: 1 januari 2016

Onderbouwing

Adres :
 Postcode :
 Buurt :
 Wijk :
 Gemeente :



stucate.
 2x 1pers
 bed
 bed bank
 2pers
 matras.
 midden
 2pers bed.

Adres	GROENTE- EN FRUITMARKT	GROENTE- EN FRUITMARKT	TRANSVAALKWARTIER-ZUID
Postcode	GROENTE- EN FRUITMARKT	GROENTE- EN FRUITMARKT	TRANSVAALKWARTIER
Buurt	'S-GRAVENHAGE	'S-GRAVENHAGE	'S-GRAVENHAGE

Soort won	TUSSENEENGEZINSWON	TUSSENEENGEZINSWON	TUSSENEENGEZINSWON
Bouwjaar	2002	1995	2010
Oppervlakte	123m²	125m²	121m²
Grondoppervlakte	47m²	102m²	146m²

Verkoopdatum	1 augustus 2016	17 november 2016	2 mei 2016
Verkoopprijs			
WOZ-waarde			
Waardepeildatum	1 januari 2017	1 januari 2017	1 januari 2017
Vorige WOZ-waarde			
Vorige waardepeildatum	1 januari 2016	1 januari 2016	1 januari 2016

Zoeken

joubertstraat 203

Aantal resultaten: 2

- [Joubertstraat 203 's-Gravenhage \(\)](#)
- [Joubertstraat 203 Gouda \(\)](#)

Uitgebreid zoeken ▼ ()

Filteren ▼ ()



Resultaat

[Joubertstraat 203 's-Gravenhage \(\)](#) 📍 ()

Pand ()

ID

Bouwjaar

Status

Verblijfsobject ()

ID

Gebruiksdoel

Oppervlakte

Status

Nummeraanduiding ()

ID

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummer toev.

Status

Openbareruimte ()

ID

Naam

Status

Woonplaats ()

ID

Naam

Status

Bronhouder

ID

Naam

[REDACTED]

1901

Pand in gebruik

[REDACTED]

woonfunctie

62 m2

Verblijfsobject in gebruik

[REDACTED]

2571XS

203

Naamgeving uitgegeven

[REDACTED]

Joubertstraat

Naamgeving uitgegeven

1245

's-Gravenhage

Woonplaats aangewezen

0518

's-Gravenhage

FGBAR003 - Persoonsregister raadplegen: persoonsgegevens

Key2Burgerzaken

centric melodies

☐ Zoek Persoon

- ☒ **Uittreksel (U)**
- ☐ Raadplegen (R)
- ☐ Actualiseren (A)
- ☐ Procedures (P)
- ☐ NGR (N)
- ☐ INRD (D)
- ☐ Protocolleren (C)
- ☐ Help (H)
- ☐ Terug (T)

Geboortedatum [REDACTED] Ondz.dossier [REDACTED]

Geslachtsnaam [REDACTED] Nat.dossier [REDACTED]

Voornamen [REDACTED]

Man [REDACTED] BSN [REDACTED]

Geboren op [REDACTED] te [REDACTED]

Woonadres 2571 XS Joubertstraat 203

Sinds 14-02-2018 Gezinsrelatie [REDACTED]

[REDACTED]



BETREFT

's-Gravenhage AB 6657 A1

UW REFERENTIE

hpb

GELEVERD OP

[REDACTED] - 21:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

[REDACTED]

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

[REDACTED] - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

[REDACTED] - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding 's-Gravenhage AB 6657 A1

Kadastrale objectidentificatie: [REDACTED]

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie Joubertstraat 203

2571 XS 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Omschrijving Wonen (appartement)

Koopsom [REDACTED]

Koopjaar [REDACTED]

Vereniging van eigenaren Vereniging Van Eigenaars Joubertstraat 201/203 Te S Gravenhage

Ontstaan uit 's-Gravenhage AB 821

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40074/85 Zoetermeer

Ingeschreven op [REDACTED]

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres Joubertstraat 201

2571 XS 'S-GRAVENHAGE

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40074/85 Zoetermeer

Ingeschreven op [REDACTED]

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres Joubertstraat 203

2571 XS 'S-GRAVENHAGE



BETREFT

's-Gravenhage AB 6657 A1

UW REFERENTIE

hpb

GELEVERD OP

██████████ - 21:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

██████████

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

██████████ - 14:59

VOLLEDIG BJDGEWERKT T/M

██████████ - 14:59

BLAD

2 van 2

Geboren ██████████

te ██████████

Geboorteland ██████████

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



GEDEELDE KAMER IN APPARTEMENT

Shared room at the perfect location in the hague.

Den Haag



Gedeelde kamer in appartement

1 gast 1 slaapkamer 3 bedden 1 badkamer

Hostel kamer, voor als je het niet erg vind om te delen met gezellige gasten altijd wat te praten en kom vrienden maken we komen uit de hele wereld zuid america, europa en azie vrouwen en mannen allen welkom. De kamer is een gedeelde kamer voor privekamers kijk bij me andere advertenties!

Book en voel je thuis en welkom.

[Contact met verhuurder](#)

Voorzieningen

 Keuken

 Wifi

 Laptopvriendelijke werkplek

 Droger

 Wasmachine

 Verwarming

[Toon alle 13 voorzieningen](#)

Slaapkamerindeling



Slaapkamer 1

1 tweepersoonsbed, 2 eenpersoonsbedden

Beschikbaarheid

15 dagen geleden bijgewerkt



5 Recensies ★★★★★

 Zoek recensies

Lees meer

Nauwkeurigheid	★★★★★
Communicatie	★★★★★
Netheid	★★★★★
Locatie	★★★★★
Inchecken	★★★★★
Waarde	★★★★★

Vertaal recensies in het Nederlands

november 2018

Guter Gastgeber und günstiger Preis!

oktober 2018

все было хорошо

oktober 2018

In my opinion, property is perfect cos its located just 1 min walk to the tram way (De la Reyweg) from which you can access Den Haag Central Station in 16 mins. If you like your privacy and would like to concentrate during your stay, it might not be the best place except ...[Lees meer](#)

september 2018

This is place to stay when you visit Den Haag

september 2018

██████████ was extremely kind with me, he helped me with everything and we had the chance to share some dinners and teas together there with the other guests. I really felt comfortable and cozy there!! Amazing experience, I would definitely go back there

De verhuurder heeft 27 recensies van andere accommodaties.

[Bekijk andere recensies](#)

De buurt

██████████ woning ligt in Den Haag, Zuid-Holland, Nederland.

In de wijk is alles te krijgen supermarkten eettentjes transport en de grootste markt van Europa.



Verhuurd door ██████████

Lid sinds augustus 2018

★ 32 recensies

Responscijfers: 100%

Responstijd: binnen een uur



Contact met verhuurder

Communiqueer altijd via [REDACTED] · Maak nooit geld over en communiqueer nooit buiten de [REDACTED], om zo je betaling te beschermen. [Meer informatie](#)

Beleidsregels

Huisregels

Niet veilig of geschikt voor kinderen (0 - 12 jaar)

Geen huisdieren

Geen feestjes of evenementen

Inchecken kan op elk moment na 15:00

Uitchecken voor 12:00

Annuleringen

Gemiddeld - Gratis annuleren voor 48 uur

Annuleer tot 5 dagen voor het inchecken en krijg een volledige restitutie, met uitzondering van de servicekosten.

Reservering
bevestigd



Volledige
restitutie

48 uren later



Volledige restitutie,
exclusief de
servicekosten

5 dagen voor
het inchecken



50% restitutie, met
uitzondering van de
eerste nacht en de
servicekosten

Aankomst



[Alle details ophalen](#)

Simi



per nacht

★★★★★ 5

On

Den Haag

Mee

Datums

Hui

Inchecken

→ Uitchecken

Amst

Antw

Ixelle

Zand

Luik

Etter

Nijme

Den H

Wier

Gasten

1 gast

f

:n

:k



Reserveer

n de Vecht

Je wordt nog niets in rekening gebracht

Meld deze ruimte

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

INSPECTIERAPPORT WONINGONTTREKKING

Dossiernummer	201824509
Contact gegevens	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Haagse Pandbrigade Postbus 12655 2500 DP Den Haag
Aanleiding van het onderzoek	Het adres is naar voren gekomen vanuit gegevensanalyses.
Overtreding van	☒ Huisvestingswet 2014 ☒ Huisvestingsverordening 2019 ☒ WABO
Adres	Joubertstraat 203 2571 XS Den Haag
Geconstateerd op	Dinsdag 15 oktober 2019
Korte omschrijving overtreding	Het zonder de benodigde vergunning onttrekken van een woning aan de woningvoorraad en strijdig gebruik met de huidige gebruiksfunctie.
Bijlagen	Afdruk gemeente kadaster Afdruk BRP (Basisregistratie Personen) Afdruk BAG (Basisregistratie Adressen en gebouwen) Uittreksel Handelsregister KvK Plattegrond

Rapporteur Ik, [REDACTED] 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 (KAD4ALL):
Zie voor de eigendomsgegevens de bijgevoegde bijlage.

Basisregistratie Personen (BRP):
Uit onderzoek in de BRP blijkt dat er in de woning 1 persoon stonden ingeschreven. Een overzicht van de inschrijving is als bijlage bijgevoegd.

Handhavingshistorie Op dinsdag 11 december 2018 is er reeds al geconstateerd dat de woning onttrokken was van de woningvoorraad ten behoeve van [REDACTED] vakantieverblijf. Toen is er een last onder dwangsom naar de eigenaar gestuurd om de situatie ter plaatse op te lossen. Uit meerdere controles in de woning is toen gebleken dat eigenaar voldaan heeft aan de last.

Vergezeld Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:
- [REDACTED] inspecteur van DSO

Binnentreden Op dinsdag 15 oktober 2019 omstreeks 17:20 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 van ons bezoek als volgt toegelicht: "Goeiedag, ik ben [REDACTED] van de gemeente Den Haag afdeling Haagse Pandbrigade. Wij willen graag een controle uitvoeren in de woning om te kijken hoe de kamers gebruikt worden en wie er in de woning verblijven. Dit komt door eerdere controles die hebben plaatsgevonden in de woning. Mogen wij binnenkomen?"

Deze persoon verleende ons toestemming de woning te betreden. Dit bleek uit het volgende: "Kom maar binnen".

De persoon die ons de woning binnenliet gaf mij, rapporteur, op [REDACTED] te zijn en een kamer in genoemde woning te huren [REDACTED].

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

Beschrijving woonfunctie Ten tijde van de controle, zag ik, rapporteur, dat de woning bestond uit 3 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:

Ik hoorde dat deze ruimte in gebruik was als zijnde een slaapkamer.

Ten tijde van de controle in de woning was deze ruimte gesloten.

Ten tijde van de controle is er aangegeven dat er [REDACTED] in de kamer verblijft.

Ruimte 2:

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als zijnde een slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 3 slaappleatsen, namelijk een eenpersoonsbed en een tweepersoonsbed.

Ten tijde van de controle in de woning werd er aangegeven dat momenteel []
[] hier verblijft.

Ruimte 3:

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als zijnde een slaapkamer.

Ik zag in deze ruimte 3 slaappleatsen, namelijk een eenpersoonsbed en een stapelbed.

Ten tijde van de controle in de woning werd er aangegeven dat momenteel [] []
[] in de kamer verblijven.

**Aangetroffen
personen**

Ten tijde van de controle zijn in totaal 2 personen aangetroffen in de woning.

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

Voorletters & achternaam : []
Geboortedatum : []

Dat voornoemde persoon niet op dit adres woonachtig was blijkt uit het volgende:

Ten tijde van de controle in de woning zijn er geen persoonlijke spullen van meneer aangetroffen en is er verklaart door de aanwezige dat de eigenaar hier niet woont. In de voorste kamer woont namelijk [] niet de eigenaar. Bij de vorige controles in de woning heeft [] aangegeven dat hij verblijft in de achterste kamer van de woning (ruimte 3). Echter, tijdens deze controle is er aangegeven dat er andere personen in deze kamer verblijven.

**Verklaring(en)
bewoner(s)****Verklaring 1:**

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

[]

- ik gebruik [] kamer []

- []

- ik blijf hier []

[]

Verklaring 2:

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, betrokkene [REDACTED] naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Nederlandse taal.

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

[REDACTED]

- ik ga dan weer terug [REDACTED]

[REDACTED]

Overeenkomsten

[REDACTED] heeft tijdens de controle in de woning ons zijn boeking [REDACTED] laten zien.

Deze mochten wij niet fotograferen.

**Strijdigheid met
Huisvestingswet**

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

***Artikel 21 sub a Huisvestingswet 2014 jo. artikel 5.2 sub a
Huisvestingsverordening Den Haag 2019 > Woningonttrekking***

De in bijlage III van deze verordening opgenomen categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoe

ld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014:

- ☒ a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken;
- ☐ b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
- ☐ c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte voor meer dan drie personen worden omgezet;
- ☐ d. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten, indien de woning is gelegen in één van de volgende gebieden: Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (excl. Spoorwijk).

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. (gebruik strijdig met BP) van de Wabo mag het uitvoeren van deze bouwwerkzaamheden niet gebeuren zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Tevens is het op grond van artikel 2.3a van de Wabo verboden een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder of in afwijking van een verleende vergunning, in stand te houden. Door te bouwen zonder omgevingsvergunning en dit bouwwerk in stand te houden, is er gehandeld in strijd met de artikelen 2.1 lid 1 sub c. en 2.3a van de Wabo.

Bestemmingsplan	Transvaal
Geldende bestemming	Enkelbestemming wonen
Feitelijk gebruik perceel/opstal	Logies
Wel/niet in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan? Ontheffing mogelijk?	Wel in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. Er is een WABO-vergunning nodig om een ontheffing te geven voor het onttrekken van de woning.
Wel/niet gelegen in een rijks/gemeentelijk stadsgezicht?	Geen Rijks beschermd stadsgezicht
Wel/geen rijks/gemeentelijk monument?	Geen Monument

Koolmonoxide

Ten tijde van de controle was er geen aanleiding om een koolmonoxide meting te doen.

Bouwtechnische gebreken

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

Overige bijzonderheden

De eigenaar van de woning heeft in 2019 een omgevingsvergunning aangevraagd om de woning te onttrekken van de woningvoorraad ten behoeve van het veranderen tot logiesfunctie. Echter, is de gevraagde omgevingsvergunning voor Joubertstraat 203 geweigerd.

Ook hebben wij geconstateerd dat de eigenaar niet woonachtig is in de woning. In eerste instantie heeft hij aangegeven te verblijven in de kamer linksvoor (ruimte 1). Dit staat beschreven in het inspectierapport van 16 mei 2019. In tweede instantie heeft hij aangegeven te verblijven in de kamer rechts achterin (ruimte 2). Dit staat beschreven in het inspectierapport van 24 september 2019. Echter, is tijdens deze controle geconstateerd dat hier andere personen woonachtig zijn en is er verklaard dat in de kamer linksvoor (ruimte 1') een [] woonachtig is en niet de eigenaar van de woning.

Conclusie

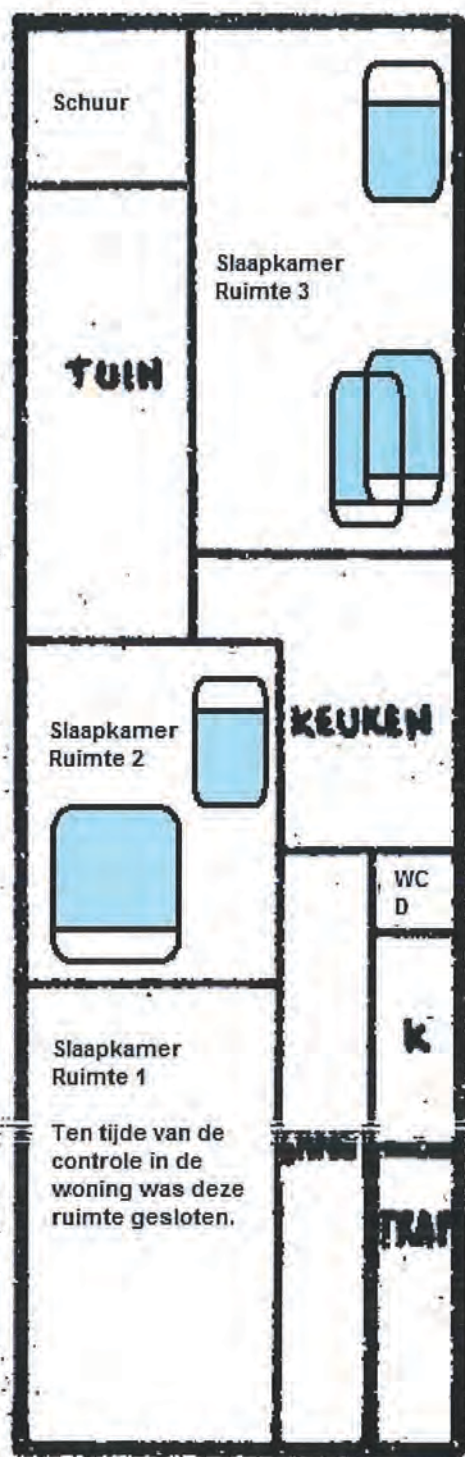
Ik, rapporteur, heb het volgende geconstateerd:

- uit onder andere de verklaring van de betrokkenen concludeer ik dat er sprake is van onvergunde woningonttrekking;
- de eigenaar is zelf niet woonachtig in de woning;
- het gebruik als logiesfunctie is strijdig met de huidige woonfunctie.

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

- ☒ Huisvestingswet 2014
- ☒ Huisvestingsverordening 2019
- ☒ WABO

- Verlaten woning** Op dinsdag 15 oktober 2019 omstreeks 17:35 uur heb ik, rapporteur, de controle beëindigd en de woning verlaten.
- Advies rapporteur** De eigenaar aanschrijven met betrekking tot de woningonttrekking (en het strijdige gebruik) ongedaan te maken binnen 8 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 woensdag 23 oktober 2019 te Den Haag.
- 
- Inspecteur Handhaving
Ambtsbelofte



begane grond

Taxatieverslag**Belastingzaken Gemeente Den Haag****Aanduiding woning**

WOZ-nummer : 0518-781824
 Gemeente : 'S-GRAVENHAGE
 Adres : JOUBERTSTR 203 CA
 Postcode : 2571 XS
 Buurt : TRANSVAALKWARTIER-NOORD
 Wijk : TRANSVAALKWARTIER

**Overige bij het object behorende adressen**

JOUBERTSTR 201

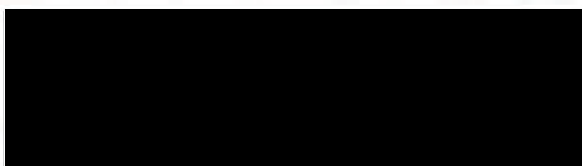
DUBBELE BOVENWONING

Alle bij het object behorende kadastrale aanduidingen

Kadastrale gemeente:	Sectie:	Perceel:	Letter:	Indexnr:
's-Gravenhage	AB	6657	A	1
's-Gravenhage	AB	6657	A	2

Kenmerken object

Soort object : TUSSENEENGEZINSWON
 Bouwjaar : 1901
 Renovatiejaar : 1992
 Etage : Parterre
 Lift : Nee
 Aantal kamers : 9
 Indeling : 3 bouwlagen

**Bouwjaar: Onderdeel:**

1901	1e bouwlaag: 1 woonkamer, 3 (slaap)kamers, 1 keuken, 1 toilet, 1 berging, 1 gang/hal
1901	2e bouwlaag: 3 (slaap)kamers, 1 keuken, 1 toilet, 1 overloop
1901	3e bouwlaag: 2 (slaap)kamers, 1 badgelegenheid, 1 berging, 1 overloop

Oppervlakte (m²):

62

52

35

+

149

Waardegegevens

Vastgestelde WOZ-waarde :
 Vorige Vastgestelde WOZ-waarde :
 Verandering van de waarde :

Toestandspeildatum : 1 januari 2018
 Waardepeildatum : 1 januari 2018
 Waardepeildatum : 1 januari 2017

Onderbouwing

Adres :

Postcode :

Buurt :

Wijk :

Gemeente :

Soort woning :

Bouwjaar :

Oppervlakte :

Grondoppervlakte :

Verkoopdatum :

Verkoopprijs :

WOZ-waarde :

Waardepeildatum :

: 2525 WX

: GROENTE- EN FRUITMARKT

: GROENTE- EN FRUITMARKT

: 'S-GRAVENHAGE

: TUSSENEENGEZINSWON

: 2002

: 132m²

: 78m²

:

:

: 1 januari 2018

2572 EN

TRANSVAALKWARTIER-
ZUID

TRANSVAALKWARTIER

'S-GRAVENHAGE

TUSSENEENGEZINSWON

2007

138m²

88m²

:

:

1 januari 2018

2525 ZN

GROENTE- EN FRUITMARKT

GROENTE- EN FRUITMARKT

'S-GRAVENHAGE

TUSSENEENGEZINSWON

1995

123m²

102m²

:

:

1 januari 2018



Den Haag

TDRPOBJ | Raadplegen Objectgegevens

11-09-19 15:27:00 | TDRP011 | SOFEIJS

Objectnummer 104286  Geldig vanaf 2020
Objectadres JOUBERTSTR 203 CA
Objectsoort A75 TUSSENEENGEZINSWON
Kadastr.aand GVH19 AB 6657 A 1 Blok. OTS
Straatwand 0 HSS
Stadsdeel 5 CENTRUM ACS
Straatcode 8610 Laatste verwerking AKR AUG 2019
CR-nummer 7945

Gebruiker

Geb.datum

Kad.eigenaar

Geb.datum

A22 DUBBELE BOVENWONING



Einde Zoek Object- Object+ Jaar- Jaar+ Print



JOUBERTSTRAAT 203

hostel kamer in het centrum van den haag.

Den Haag

🌟 Gedeelde kamer in appartement

1 gast 1 slaapkamer 3 bedden 1 gedeelde badkamer

dit is een gezellige woning met gedeelde kamers de sfeer is als een studente woning. in de buurt is alles verkrijgbaar van supermarkten 2 minuten lopen als burger restaurant 10 meter lopen openbaar vervoer is 50 meter lopen.

[Lees meer over de ruimte](#) ▾

[Contact met verhuurder](#)

Voorzieningen

🍴 Keuken

💻 Laptopvriendelijke werkplek

📶 Wifi

💨 Föhn

[Toon alle 14 voorzieningen](#)

Beschikbaarheid

Deze verhuurder biedt een korting van 10% bij een verblijf van een week en een maandelijkse korting van 15%.



per nacht

Datum

Gasten

1 gast



[Speciale aanbieding: 20% korting](#) ⓘ

[Servicekosten](#) ⓘ

Totaal

[Reserveren](#)

Je wordt nog niets in rekening gebracht

Speciale aanbieding: 20% korting op deze woning

De verhuurder heeft een eenmalige aanbieding voor de eerste 3 gasten die tussen nu en 3 dec een reis boeken.



[Meld deze ruimte](#)

(Nog) geen recensies

Be one of the first guests to review Fouab's place to help them get started.



We're here to help your trip go smoothly. Every reservation is covered by [redacted] Guest Refund Policy.



Interactie met gasten

Ik ben persoonlijk vaak aanwezig voor een gezellig praatje en ben ten allen tijden beschikbaar.

Contact met verhuurder

Communiceer altijd via [redacted] Maak nooit geld over en communiceer nooit buiten de Airbnb-website of -app, om zo je betaling te beschermen.
[Meer informatie](#)

De buurt

De woning van [redacted] ligt in Den Haag, Zuid-Holland, Nederland.



Datum



Gasten

1 gast



Speciale aanbieding: 20% korting ?

Servicekosten ?

Totaal



Reserveren

Je wordt nog niets in rekening gebracht

Speciale aanbieding: 20% korting op deze woning

De verhuurder heeft een eenmalige aanbieding voor de eerste 3 gasten die tussen nu en 3 dec een reis boeken.



Meld deze ruimte

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Dossiernummer 201824509

Adres Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Aanleiding van het onderzoek Het adres is naar voren gekomen vanuit gegevensanalyses.

Datum inspectie dinsdag 24 september 2019

Inspecteur [REDACTED]

Vergezeld Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:
- [REDACTED] inspecteur van DSO

BRP	Aantal personen volgens BRP	1
	Aantal personen wel in BRP, niet woonachtig	0
	Aantal personen wel woonachtig, niet in BRP	2
	LAA	Niet een LAA adres

BEZOEKVERSLAG

Huisbezoek HPB d.d. 24-09-2019 door [REDACTED] ivm een hercontrole adres: omstreeks 18:05 uur komen wij aan. Na een paar keer te hebben gebeld en een paar te keer te hebben geklopt, wordt de deur geopend. De deur wordt geopend door [REDACTED] legitimeren ons en leggen het doel van de controle uit. De betrokkene geeft ons toestemming met handgebaren en laat ons binnen. Het gesprek vindt [REDACTED] plaats.

[REDACTED] geeft aan [REDACTED] een kamer te huren in de woning. [REDACTED] was [REDACTED] druk opzoek naar een woning. [REDACTED] is niet van plan om hier heel lang te blijven. [REDACTED] huurt de middelste kamer in de woning. [REDACTED] Voor deze kamer betaald [REDACTED] inclusief gas, water en licht. [REDACTED] geeft aan dat er nog een andere persoon woonachtig is in de woning. Wie dit is weet hij niet. Wij hebben hem bedankt voor de tijd en kloppen aan bij de voorste kamer in de woning.

De deur wordt geopend en wij zien een [REDACTED] de deur open doen. Op dat moment wordt de voordeur geopend en komt de eigenaar van de woning binnen. Dit betreft [REDACTED] Hij vraagt ons de woning te verlaten en of wij buiten even op hem willen wachten.

[REDACTED] geeft buiten aan dat hij twee kamers heeft verhuurd [REDACTED] en dat hijzelf verblijft in de kamer in het achtergelegen gedeelte van de woning. Hij [REDACTED] heeft er geen problemen mee als wij binnenkort weer de woning gaan controleren. Dit gaan wij ook zeker doen. Omdat wij het idee hebben dat meneer zelf hier niet woonachtig is. Daarnaast stuurt [REDACTED] ons de huurcontracten toe en laat hij de bewoners zich inschrijven bij de gemeente Den Haag.

Registratie

Dossiernr	Ontvangst	S...	Type	Omschrijving	Status
201900671	10-1-2019	A	A12	het veranderen van de woning Joubertstraat 203 tot logiesfunctie	Ingekomen
201824509	13-12-2018	K	HOW	Vakantieverhuur	In behandeling

Manoele voortgang

Actie: * TELF Telefonisch contact

Uitgevoerd door: [REDACTED]

Datum: * 15-3-2019

Tijdstip: [REDACTED]

Opmerkingen: [REDACTED]

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

- 21.1 Afleiden van de algemene downregels
- 21.2 Afleiden van de algemene gebruikregels
- 21.3 Afleiden van de overige regels
- 21.4 Conclusie

21.1 Afwijken van de algemene bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een afwijking te verlenen van het bepaalde in de artikelen 19 onder a, d en e, en 20 onder d en e ten behoeve van:

- [illegible]

21.2 Afwijken van de algemene gebruiksregels

Het bevoegd oordeel verleent een afwijking van het bepaalde in artikel 20 onder a, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

21.3 Afwijken van de overige regels

Het bevoegd gezag kan voorts een afwijking variëren van het bepaalde in de regels ten behoeve van:

- a. een spiegelkast, waarvan de hoogte, gemeten vanaf de vloer, meer dan 3 m draagstijl;
b. een aanstek-installatie met bijbehorend opstelplan ten behoeve van de C200-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;
c. een elektronische sirena ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of dringende daden, alsmede de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
d. bouwkosten geen geluid, zoals gedeeltesluis, keermuren, geluidsdurende voorstellingen, regelaars, dokers en andere noodzakelijke bouwkosten;
e. afzet van de elektrische masten los van de aandelen van de draadlijnen, gasleidingen, kabels en andere noodzakelijke opstellingen met maximaal 150i;
f. het in geringe mate, doch niet meer dan 2 m afwijken van het profiel van een straat, alsmede van de vorm van bouwkosten en van door toegelaten andere vakkens, voor zover dat verspreid is voor de goede uitvoering van het plan;
g. bouwkosten ten dienste van natuurvoorziening, zoals transformatorhuisjes, slachtofferhuisvoorzieningen, het openbaar vervoer en het openbaar vervoer, welke niet voldoen aan het gestelde in artikel 12, onder f met een maximaal bouwkosten van 5 m en een maximum bouwkosten-voorziening tot 30 m;
h. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
i. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
j. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
k. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
l. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
m. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
n. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
o. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
p. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
q. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
r. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
s. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
t. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
u. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
v. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
w. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
x. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
y. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;
z. het ontwerp van de minimum bouwkosten, die onder het toegestane aantal bouwkosten met 2,5 m, respectievelijk de extra bouwkosten, ingeval de stedenbouwkundige situatie een meer intensieve bebouwing toelaat;

Artikel 21.3 onder i. staat dat er een ontheffing met een WABO-vergunning nodig is voor een ontheffing.

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Dossiernummer 201824509

Adres Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Aanleiding van het onderzoek Het adres is naar voren gekomen vanuit gegevensanalyses.

Datum inspectie dinsdag 24 september 2019

Inspecteur [REDACTED]

Vergezeld Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:
- [REDACTED] inspecteur van DSO

BRP

Aantal personen volgens BRP	1
Aantal personen wel in BRP, niet woonachtig	0
Aantal personen wel woonachtig, niet in BRP	2
LAA	Niet een LAA adres

BEZOEKVERSLAG

Huisbezoek HPB d.d. 24-09-2019 door [REDACTED] ivm een hercontrole adres: omstreeks 18:05 uur komen wij aan. Na een paar keer te hebben gebeld en een paar te keer te hebben geklopt, wordt de deur geopend. De deur wordt geopend door [REDACTED] legitimeren ons en leggen het doel van de controle uit. De betrokkene geeft ons toestemming met handgebaren en laat ons binnen. Het gesprek vindt [REDACTED] plaats.

[REDACTED] geeft aan [REDACTED] een kamer te huren in de woning. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] was [REDACTED] druk opzoek naar een woning. [REDACTED] [REDACTED] is niet van plan om hier heel lang te blijven [REDACTED] [REDACTED] huurt de middelste kamer in de woning [REDACTED] Voor deze kamer betaald [REDACTED] inclusief gas, water en licht. [REDACTED] [REDACTED] geeft aan dat er nog een andere persoon woonachtig is in de woning. Wie dit is weet hij niet. Wij hebben hem bedankt voor de tijd en kloppen aan bij de voorste kamer in de woning.

De deur wordt geopend en wij zien een [REDACTED] de deur open doen. Op dat moment wordt de voordeur geopend en komt de eigenaar van de woning binnen. Dit betreft [REDACTED] Hij vraagt ons de woning te verlaten en of wij buiten even op hem willen wachten.

[REDACTED] geeft buiten aan dat hij twee kamers heeft verhuurd [REDACTED] en dat hijzelf verblijft in de kamer in het achtergelegen gedeelte van de woning. Hij [REDACTED] heeft er geen problemen mee als wij binnenkort weer de woning gaan controleren. Dit gaan wij ook zeker doen. Omdat wij het idee hebben dat meneer zelf hier niet woonachtig is. Daarnaast stuurt [REDACTED] ons de huurcontracten toe en laat hij de bewoners zich inschrijven bij de gemeente Den Haag.

zie bladzijde 65

Het bevoegd gezag is bevoegd een afwijking te verlenen van het bepaalde in de artikelen 19 onder a, d en e, en 20 onder d en e ten behoeve van:

4. Het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen voor bebouwing, betreding heidebode op eieren, bakens, kluizen, buisstrappen, lufte en soortgelijke bouwwerken;
5. Het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen door gevel- en kroonlijsten, oversteekende delen van gebouwen ingeval de overschrijding meer bedraagt dan op grond van de Algemene Bouwregels is toegestaan;
6. Bederfde pelt galgen ruiten in een leeg slaag, voor zover galgen ruiten een bouwwerk;
7. Gevels afbakenen van bestemmingsgrenzen, die in het belang zijn voor een naar verhouding ruimtelijke of technische planning van bouwwerken die de noodzakelijk zijn in verband met de verkasplek toestand van het terrein tot een maximum van 2 m;
8. Glas-, papier- en kledingcollecties, al dan niet bederfde pelt galgen;
9. Functies en reclameobjecten;
10. Het plaatsen van antennes voor mobiele telecommunicatie op gebouwen die als gemeentelijk, provinciaal- of rijksmonument zijn aangewezen en/of zijn galgen in een rijks beschermd stadsgezicht, mits het monumentale karakter van de bebouwing en/of het stadsgezicht voor de bebouwing zelf van uitsluitend niet in overbrengende mate wordt aangegast;
11. Het plaatsen van reclameobjecten op andere gebouwen, met uitzondering van reclameobjecten op gebouwen die in de lijst van rijksmonumenten opgenomen zijn, al dan niet met de bedoeling de betreffende inrichting op een punt te betrekken bij de in de staat aangewezen sector en de daarbij behorende categorieën indeling, met dien verstande dat:
a. uitsluitend een uitsluitend wordt bederfde, al dan niet ingewonnen van de ambtelijke toetsingscommissie;
b. de uitsluitend wordt het uitsluitend van de uitsluitend te behouden tot de met de puntentelling corresponderende categorie.

het bevoegd oordeel van de afzender van het bevel. Het bevel kan niet worden aangevoerd als een afwijking van het bevel in artikel 20 onder a, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmotige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Het bevestigd gezag kan voorts een afwijking variëren van het begaalde in de regels ten behoeve van:

- a. een specifiek(e) vak van de groep, gemeten vanaf de voet, is meer dan 3 m bedraagt;
b. een asteroïde-missiele met bijbehorend opstelplatform ten behoeve van de C2C00-Infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;
c. een elektronische ertse ten behoeve van het waarnemen van de bevolking bij calamiteiten of dreiging daarvan, almede de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
d. bouwkosten gerekend zijnde, zoals gedeeltesken, keermuren, geluidwerende voorplantingen, elctrische, dakwerk en andere waterbestendige verfslagen;
e. het afleggen van voorgestelde en maten ten aanzien van de afmetingen, gaten, openingen, afmetingen, en bebouwing opgravingen met maximaal 25 cm;
f. het afleggen van voorgestelde en maten ten aanzien van de afmetingen van het profiel van een kanaal, almede van de vorm van bouwvakken en van door heugplanten gevormde vaakken, voor zover dat waarlijk is voor de goede uitvoering van het plan;
g. bouwkosten ten dienste van natuurverblijven, zoals transformatorhuisjes, elektriciteitsvoorzieningen, het openbaar vervoer (en het wegverkeer, welke niet voldoen aan het gestelde in artikel 10, lid 1 met een maximaal bouwvoet van 3 m en een maximum breedte-voerspanning tot 30 m);
h. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
i. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
j. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
k. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
l. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
m. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
n. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
o. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
p. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
q. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
r. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
s. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
t. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
u. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
v. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
w. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
x. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
y. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;
z. het verhogen van de maximum bouwvoet, die bij het toegestane aantal bouwlagen met 2,5 m, respectievelijk een extra bouwlaag, bijval van de toegestane bouwlagen en meer intermediaire bebouwing totaal;

Artikel 21.3 onder i. staat dat er een ontheffing met een WABO-vergunning nodig is voor een ontheffing.

ALGEMEEN	
Inspecteur	[REDACTED]
Datum inspectie	16-5-2019
Tijdstip aanvang inspectie	10:00
Tijdstip einde inspectie	10:15
Machtiging binnentreden	NVT Niet van toepassing
afgegeven door	(geen)
afgegeven op	(geen)
Overtreding geconstateerd	N Nee
Omschrijving situatie	Controle LOD op afspraak om 10:00 uur. Nadat wij hadden aangebeld werd de deur geopend [REDACTED] Wij hebben ons gelegitimeerd en de reden van de controle toegelicht. Wij kregen toestemming om de woning te betreden. Dit bleek uit het volgende "kom maar verder hoor". [REDACTED] die ons binnenliet bleek de [REDACTED] te zijn en is de eigenaar van de woning. Wij liepen [REDACTED] mee naar de woonkamer [REDACTED] aan [REDACTED] gaf aan dat hier hier momenteel alleen woont [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Wij hebben de overtreiding met meneer gesproken en aangegeven dat wij hier zijn om te kijken of het beeindigd is. Hij liet ons zijn woning zien en gaf aan dat hij momenteel gestopt is met [REDACTED] totdat hij duidelijk weet wat wel en niet mag. Meneer gaf aan dat de gemeente hem verkeert informeert, hij moet nu [REDACTED] euro betalen en was hier niet blij mee. Hij gaat nu zelf even kijken hoe hij dit aan gaat pakken. Wij hebben [REDACTED] duidelijk gemaakt dat hij voor Bed en Breakfast een vergunning moet aanvragen maar [REDACTED] gaf aan dat V&T hem heeft medegedeeld dat dit niet hoefde. Wij hebben geen toeristen en spullen en koffers aangetroffen in de woning waaruit zou kunnen blijken dat hier nog steeds sprake is van [REDACTED] De overtreiding is beeindigd.

- [redacted]

- [redacted] [redacted]

- [redacted]

- [redacted]

- middelste kamer

- [redacted]

[redacted] 15-10

[redacted]

- achterste kamer

- [redacted] [redacted]

- [redacted]

- [redacted]

- [redacted] [redacted]

- [redacted] [redacted]

5 personen

- Voorste kamer andere

[redacted]

FGBAR003 - Persoonsregister raadplegen: persoonsgegevens

Key2Burgerzaken

centric melodies

Geboortedatum [redacted] Ondz.dossier [input field] NaL.dossier

Geslachtsnaam [redacted]

Voornamen [redacted]

[redacted] te [redacted] BSN [redacted]

Geboren op [redacted]

Woonadres [redacted]

Sinds [redacted] Gezinsrelatie [redacted]

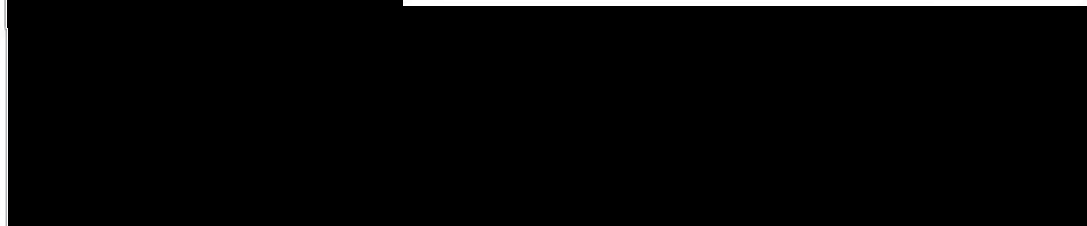
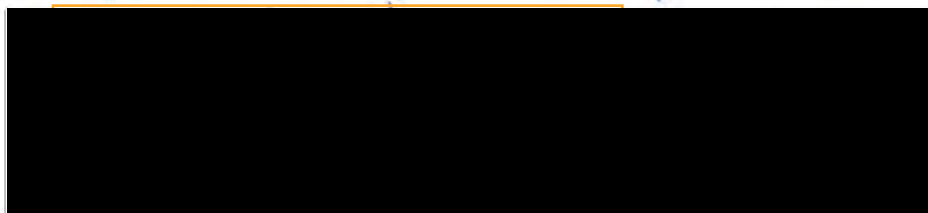
Ongehuwd

Gebruiksmenu: Zoek Persoon, Uittreksel (U), Raadplegen (R), Actualiseren (A), Procedures (P), NGR (N), NRD (D), Protocolleren (C), Help (H), Terug (T)

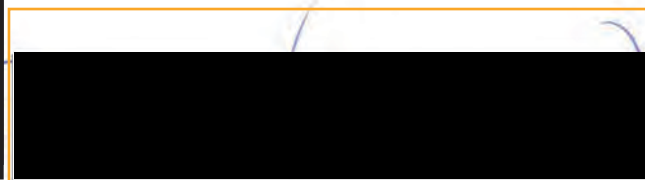
- Voorste kamer gesloten
- Middelste kamer 2 p. bed
- Achterste kamer x 1 Stapel (2 p. bed)



NH/Am 24-09 18:05/18:20



- voorste hamer door een



-
voorste hamer



Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Retouradres: Afdeling Haagse Pandbrigade Postbus 12655 2500DP DEN HAAG

[REDACTED]
Joubertstraat 203
2571 XS Den Haag

Tel. nummer

14070

E-mail

[REDACTED]@denhaag.nl

Aantal bijlagen

1

Datum

17-12-2019

Onderwerp

Verslag van binnentreden

Geachte [REDACTED]

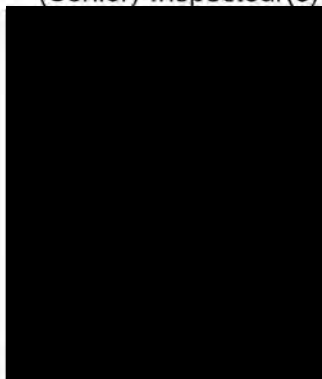
Naar aanleiding van een onderzoek door inspecteurs van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling is deze woning binnentreden.

Bijgaand treft u het verslag van binnentreden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Dienst Stedelijke Ontwikkeling,
namens dezen,

(Senior)-Inspecteur(s) handhaving van de afdeling Haagse Pandbrigade,



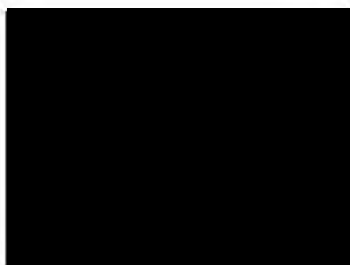


Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

VERSLAG VAN BINNENTREDEN

Contact gegevens	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Haagse Pandbrigade Postbus 12655 2500 DP Den Haag
Opgemaakt door	Inspecteur Handhaving, 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.
Machtiging	Op 16 december 2019 om 14.35 uur ben ik, rapporteur, de woning Joubertstraat 203 te Den Haag binnengetroden ☐ ter voorkoming of bestrijding ernstige en onmiddellijk gevaar direct en zonder schriftelijke machtiging, ☒ krachtens een machtiging tot binnentreden, op 16 december 2019 afgegeven door, J. Remkes, burgemeester van Den Haag, ☐ met toestemming van de bewoner, die mij opgaf te zijn: ☐ bij afwezigheid van de bewoner. ☒ zonder toestemming van de bewoner.
Reden	De woning is binnengetroden ter controle van de bij of krachtens de Woningwet, Bouwbesluit 2012, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Huisvestingswet gegeven voorschriften.
Vergezeld	Tijdens het binnentreden werd ik, rapporteur, vergezeld door: - agent van Politie eenheid Den Haag; - agent van Politie eenheid Den Haag. - senior-inspecteur handhaving DSO gemeente Den Haag
Binnentreden	Voorafgaand aan het binnentreden van de woning heb ik ☒ mij door het tonen van mijn legitimatiebewijs gelegitimeerd, de machtiging getoond en het doel van binnentreden medegedeeld. ☐ mij niet gelegitimeerd ☐ de machtiging niet getoond ☐ het doel van binnentreden niet medegedeeld omdat:
Wijze van binnentreden	Deur werd geopend door de eigenaar /bewoner
Bijzonderheden	geen
Woning verlaten	Ik, rapporteur, heb de woning Joubertstraat 203 te Den Haag op 16 december 2019 om 15.00 uur verlaten.
Verslag van binnentreden	Een afschrift van het verslag van binnentreden is op dinsdag 17 december 2019 verzonden aan de hoofdbewoner van de woning. Alwaar een ☒ voor een zinsdeel staat, is dit van toepassing in dit verslag.
Afsluiting verslag	Waarvan ik, rapporteur, op afgelegde ambtsbelofte, dit verslag van binnentreden heb opgemaakt. Gesloten en ondertekend op 17 december 2019 te Den Haag.





Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP DEN HAAG

Behandeld door

Doorkiesnummer

Datum

16 december 2019

Onderwerp

MACHTIGING TOT BINNENTREDEN

Gelet op

artikel 92 Woningwet juncto artikelen 5.10 en 5.13 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikelen 33 en 34 Huisvestingswet en met inachtneming van de Algemene wet op het binnentreden.

geeft

de burgemeester van Den Haag

een machtiging aan

allen inspecteurs Handhaving bij DSO

om de woning(en)

Joubertstraat 203

zonder toestemming van de bewoners binnen te treden

om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van de woning en de daarmee samenhangende brandveiligheid te controleren.

Bepaalt voorts dat in genoemde woning, alsmede de daarin aanwezige ruimten betreden kunnen worden zonder toestemming en/of bij afwezigheid van de bewoner(s) voor zover dit dringend noodzakelijk is.

Woningen zullen zonder toestemming en/of bij afwezigheid van bewoner(s) uitsluitend betreden worden voor zover dit dringend noodzakelijk is. Aangezien voor het vermoedelijke gebruik van deze woning niet de benodigde vergunningen zijn afgegeven, is de situatie naar alle waarschijnlijkheid illegaal en mogelijk brandgevaarlijk.

Gemachtigde(n) kan (kunnen) zich laten vergezellen door de sterke arm en door enige vaklieden voor zover dit voor het doel van binnentreden redelijkewijs is vereist.

Deze machtiging is van kracht op de dag waarop zij is afgegeven en de drie daarop volgende dagen.

Afgegeven te Den Haag, op 16 december 2019

De burgemeester van Den Haag,

Johan Remkes

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 bekendmaking van het besluit naar: Burgemeester van Den Haag, Awb/bezwaar, postbus 12600, 2500 DJ Den Haag. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.



Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Geleideformulier t.b.v. de ondertekening van de machtiging tot binnentreden.

Betreft:

Verzoek aan de (loco)burgemeester om de bijgaande machtiging tot binnentreden te tekenen.

Grond:

artikel 92 Woningwet juncto artikelen 5.10 en 5.13 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (toezicht op de naleving van de bij of krachtens de Woningwet gegeven voorschriften) en artikel 33 en 34 Huisvestingswet met in achtneming van de Algemene wet op het binnentreden.

Betreden:

Zonodig zal de betreffende woning worden betreden zonder toestemming van de bewoner(s) en/of de eigenaar of bij afwezigheid van voornoemden. Van deze bevoegdheid zal terughoudend gebruik worden gemaakt.

Adres:

Joubertstraat 203

Doel:

Het instellen van een onderzoek naar het werkelijk gebruik, de gebruiksveiligheid en de bouwkundige staat van de woning.

Reden:

Op grond van een advertentie en recensies op [REDACTED] en verklaringen van de huurders hebben wij geconstateerd dat de woning op de Joubertstraat 203 onvergund wordt onttrokken aan de woningvoorraad ten behoeve van logies. De eigenaar geeft geen gehoor aan onze aanschrijvingen en biedt de woning nog steeds aan als logiesfunctie. Inmiddels is de 1^e last onder dwangsom verbeurd en hebben wij een 2^e last onder dwangsom opgelegd. Bij de hercontrole voor de 2^e last onder dwangsom was de eigenaar in de woning aanwezig en heeft de inspecteurs de toegang tot de woning geweigerd. Volgens de eigenaar woont hij zelf in de woning, maar bij eerdere controles hebben de huurders elke keer verklaard dat de eigenaar niet in de woning woont en alleen langskomt om het huurgeld op te halen of als er problemen in de woning zijn. Bij de eerdere controles hebben de inspecteurs niet kunnen vaststellen dat de eigenaar werkelijk in de woning woont. De eigenaar wilt niet meewerken [REDACTED]

[REDACTED] Een machtiging tot binnentreden is noodzakelijk om te beoordelen of de overtreding werkelijk is beëindigd.

Verzoeker:

Administratief juridisch medewerker
Haagse Pandbrigade
[REDACTED]

Verslag:

De inspecteur verzorgt conform de Algemene wet op het binnentreden het verslag van binnentreden

Akkoord leidinggevende/coördinator:

[REDACTED] afdeling Haagse Pandbrigade [REDACTED]

Paraaf:

Datum: 11-12-2019