

INSPECTIERAPPORT WONINGONTTREKKING

Dossiernummer	5.1.2.e
Contact gegevens	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Haagse Pandbrigade Postbus 12655 2500 DP Den Haag
Aanleiding van het onderzoek	Controle Last onder Dwangsom naar aanleiding van een handhavingsverzoek.
Overtreding van	☒ Huisvestingswet 2014 ☒ Huisvestingsverordening 2019
Overtreder	Stichting Jungle Birds
Adres	Fahrenheitstraat 398 2561 EN Den Haag
Geconstateerd op	dinsdag 18 juli 2023
Korte omschrijving overtreding	Het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte aan meer dan twee personen zonder de benodigde vergunning.
Bijlagen	Afdruk kadaster Situatiefoto's Afdruk BRP (Basisregistratie Personen)

Rapporteur

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

Administratief onderzoekKadaster:

Op 18 juli 2023 bleek uit onderzoek in het kadaster dat de woning Fahrenheitstraat 398 te Den Haag eigendom was van:

Stichting Jungle Birds**Adres**

Hecubastraat 25

PARAMARIBO

Suriname

Statutaire zetel

PARAMARIBO

Aantal percelen in Den Haag: 1

Zie voor de gedetailleerde eigendomsgegevens de bijgevoegde bijlage.

Basisregistratie Personen (BRP):

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

Handhavingshistorie

Er is een handhavingss dossier betreffende de splitsing. Deze is opgeheven.

Vergezeld

Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:

- 5.1.2.e inspecteur van DSO

Binnentreden

Op dinsdag 18 juli 2023 omstreeks 20:00 uur heb ik, rapporteur, lang aangebeld en geklopt 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 zijn inspecteurs van de Gemeente Den Haag, Wij komen controleren of er aan de last onder dwangsom is voldaan. Mogen wij binnenkomen?"

Deze persoon verleende ons toestemming de woning te betreden. Dit bleek uit het volgende: "Ja hoor, kom maar binnen!"

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

BRP

Aantal personen volgens BRP	1
Aantal personen wel in BRP, niet woonachtig	0
Aantal personen wel woonachtig, niet in BRP	3
LAA	Geen LAA adres

Aanvullende informatie over BRP situatie: geen

**Beschrijving
woonfunctie**

Ten tijde van de controle, zag ik, rapporteur, dat de woning bestond uit 5 ruimtes.

Ruimte 1:

5.1.2.e

Ruimte 2:

5.1.2.e

Ruimte 3:

5.1.2.e

Ruimte 4:

5.1.2.e

Ruimte 5:

5.1.2.e

5.1.2.e

**Aangetroffen
personen**

Ten tijde van de controle zijn in totaal 5 personen aangetroffen in de woning. De aangetroffen personen hebben zich in de woning gelegitimeerd.

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

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

De volgende persoon staat niet op dit adres geregistreerd maar was op bezoek bij zijn
5.1.2.e 5.1.2.e en slaapt er regelmatig:

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e (5.1.2.e van hoofdbewoner 5.1.2.e)

Geboortedatum : 5.1.2.e

Bezoek, RNI geregistreerd.

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

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

RNI geregistreerd.

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

RNI geregistreerd

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

RNI geregistreerd.

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

Verklaring 1:

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

- 5.1.2.e

-
-
-

Noot rapporteur: We begrepen elkaar goed

Overeenkomsten

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

Strijdigheid met Huisvestingswet

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

Artikel 21 sub c Huisvestingswet 2014 jo. artikel 5:2

Huisvestingsverordening 2019 > Woningonttrekking

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

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

Koolmonoxide

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

Bouwtechnische gebreken

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

Overige bijzonderheden

De eigenaar/verhuurder is aan te merken als overtreder omdat:

- Hij weet dat er meer dan 2 personen wonen in de woning;
- Hij heeft gezegd dat dit mocht;
- Hij een mogelijk te hoog huurbedrag vraagt voor de woning, waardoor hij aanvaard dat de kans zeer aanwezig is dat huurder mensen in huis haalt om de huur te delen, hetgeen hij dus ook aanspoorde.

Conclusie

Ik, rapporteur, heb het volgende geconstateerd:

- uit onder andere de verklaring van de betrokkene concludeer ik dat er sprake is van onvergunde onzelfstandige bewoning;
- ik zag dat er in de woning 4 personen woonachtig waren.

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

- ☒ Huisvestingswet 2014
☒ Huisvestingsverordening 2023

Verlaten woning

Op dinsdag 18 juli 2023 omstreeks 20:30 uur heb ik, rapporteur, de controle beëindigd en de woning verlaten.

Advies rapporteur

1. Het verbeuren van de eerste last en verhogen van de volgende last onder dwangsom.
2. Terugbrengen naar zelfstandige bewoning of onzelfstandige bewoning van maximaal twee personen 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 19 juli 2023 te Den Haag.




5.1.2.e

AFDruk KADASTER

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding 's-Gravenhage AM 7368 A7	
Kadastrale objectidentificatie 02/21 12 7368 10007	
Voor in de splitsing betrokken rechten toedeling vóórdat uit	
Locatie	Fahrenheitstraat 398
	2561 EN 's-Gravenhage
	RVO identificatie 0618002002770117
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Stadsregistratie Adressen en Gebouwen
Omschrijving	Wonen (appartement)
Koopprijs	€ 90.000
Koopjaar	2020
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars Fahrenheitstraat 398 A te 's-Gravenhage
Ontstaan uit	's-Gravenhage AM 3498
	's-Gravenhage AM 3499
	's-Gravenhage AM 7368 A3
Splitsingsakten	Hyp4 79293/121
	Ingeschreven op 15-10-2020 om 09:46
	Ondersplitsing in appartementsrechten
	Hyp4 4969/36 Rijswijk

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Den Haag
Datum in werking	30-04-2021
Afkomsig uit stuk	Hyp4 81163/43
	Ingeschreven op 30-04-2021 om 13:58
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
	Datum besluitafhand. 30-04-2021
Publiekrechtelijke beperking	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Den Haag
Datum in werking	30-04-2021
Afkomsig uit stuk	Hyp4 81163/42
	Ingeschreven op 30-04-2021 om 13:51
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
	Datum besluitafhand. 30-04-2021
Overig stuk	Hyp4 84964/163
	Ingeschreven op 09-09-2022 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum besluitafhand. 09-09-2022



OBJECT
's-Gravenhage AM 7368 A7

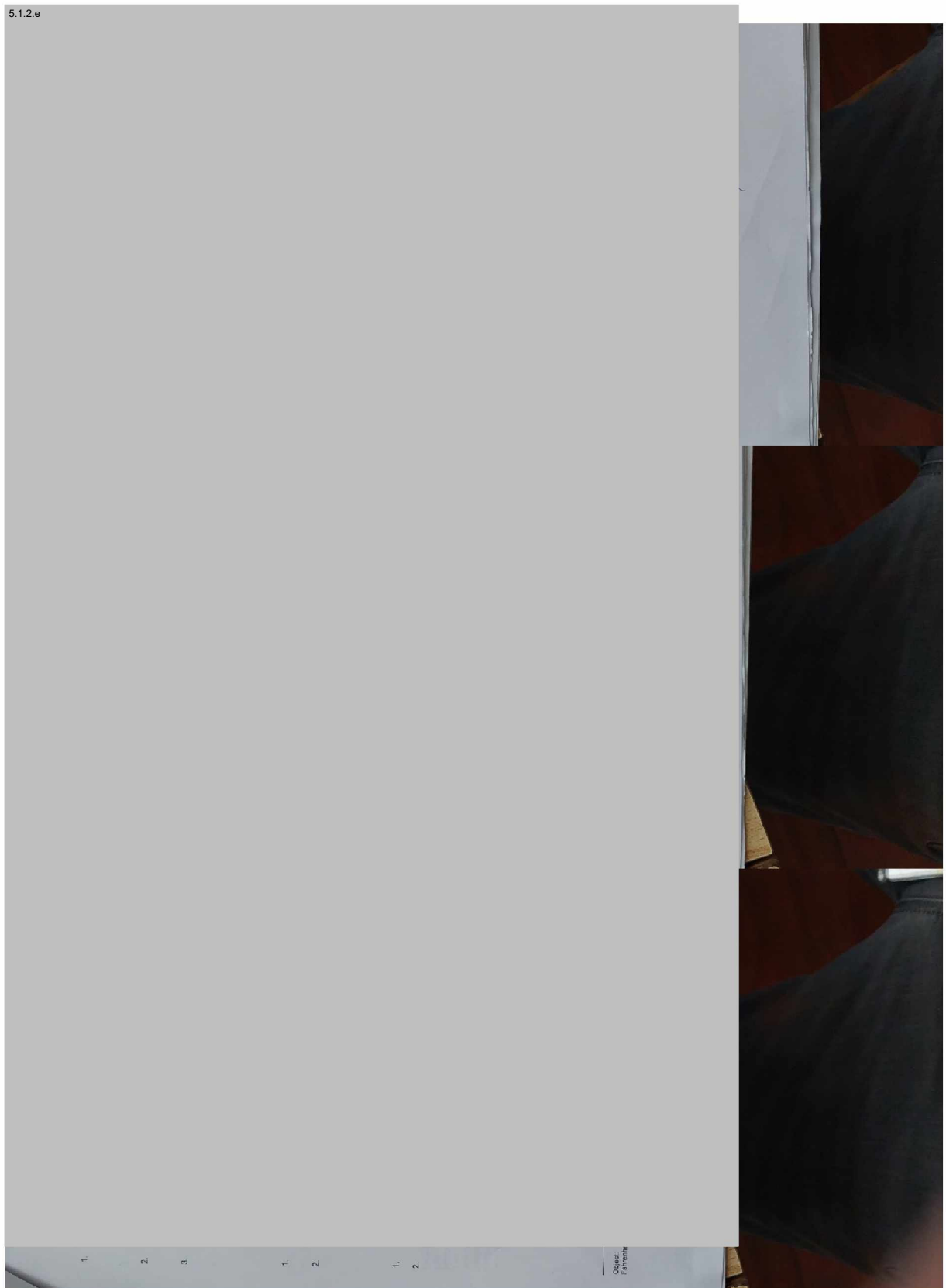
LIJN REFERENTIE:
HPB

GELEVERD OP	PRODUCTIE-ORDERNUMMER
19-07-2023 - 11:39	511157533071
VOLLEDIG GEORGANISEERD T/M	VOLLEDIG BUSBEREIKT T/M
18-07-2023 - 14:59	18-07-2023 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomsig uit stuk	Hyp4 80269/107
	Ingeschreven op 31-12-2020 om 13:09
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Naam gerechtigde	STICHTING JUNGLE BIRD
Adres	Hecubastraat 25
	PARAMARIBO
	Suriname
Statutaire zetel	PARAMARIBO





5.1.2.e

