



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

5.1.2.e

Uw brief van

Ons kenmerk

202312669/8565033

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

( 5.1.2.e )

E-mailadres

haagsepandbrigade@denhaag.nl

Aantal bijlagen

1

**Datum**

zie waarmerk (concept) besluit

**Onderwerp**

Kennisgeving concept last onder dwangsom  
Fahrenheitstraat 398

Geachte mevrouw/heer,

Wij sturen u deze brief omdat er te veel mensen in uw woning Fahrenheitstraat 398 wonen. 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. Uw reactie kunt u ter attentie van 5.1.2.e mailen naar [haagsepandbrigade@denhaag.nl](mailto:haagsepandbrigade@denhaag.nl). Wij nemen uw reactie mee voor het nemen van het definitieve besluit.

Hoogachtend,

5.1.2.e

Haagse Pandbrigade, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

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

Bijlage: 1) concept last onder dwangsom Fahrenheitstraat 398

**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  
5.1.2.e

Uw brief van

Ons kenmerk  
202312669/8565032

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

( 5.1.2.e )

E-mailadres  
haagsepandbrigade@denhaag.nl

Aantal bijlagen

-

Datum

zie waarmerk rechtsonder

Onderwerp

CONCEPT Last onder dwangsom  
Fahrenheitstraat 398

Geachte mevrouw/heer,

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

### **CONTROLE/OVERTREDING**

Na het terugbrengen van de woning Fahrenheitstraat 398 (hierna: de woning) naar 1 zelfstandige woning, moest ook de bewoning terug naar een gezin of een stel of maximaal 2 personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden met elkaar hebben.

Naar aanleiding van bovenstaande heeft een inspecteur van de HPB op 2 februari 2023 de woning bezocht. De inspecteur heeft bij de voordeur haar legitimatiebewijs laten zien en verteld waarom zij de woning bezoekt. Eén van de bewoners heeft de inspecteur binnengelaten. De woning bestaat uit 5 ruimten. Na de controle heeft de inspecteur een rapport en een plattegrond van de woning gemaakt.

Bij kamerbewoning delen huurders samen een woonruimte, maar zijn geen stel of gezin (duurzaam gemeenschappelijk huishouden). Bij de genoemde controle is gebleken dat in de woning keuken, badkamer en/of toilet met 4 bewoners worden gedeeld. Dit wordt onzelfstandige bewoning genoemd.

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

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

De inspecteur heeft 6 slaapplekken gezien, waarvan 4 in gebruik waren ten tijde van de controle. In de kamers lagen persoonlijke spullen van de bewoners. Tijdens de controle waren 4 personen in de woning aanwezig. Volgens de Basisregistratie Personen (BRP) staat 1 persoon op het adres ingeschreven, maar in werkelijkheid wonen er 4 personen in de woning.

5.1.2.e

**De situatie in de woning mag niet. De overtreding betreft onvergunde onzelfstandige bewoning door meer dan 2 bewoners.**

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

**BESLUIT**

U moet de situatie voor 10 mei 2023 oplossen. Deze termijn wordt bepaald aan de hand van de hierboven genoemde overtredingen. De situatie moet ook opgelost blijven.

**Wij controleren de woning op of na 10 mei 2023.**

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

Heeft u de situatie niet opgelost? Dan moet u een dwangsom van €5.000,- betalen. U leest hierover in artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 Wabo.

U kunt de overtreding opheffen door:

- de woning leeg te laten;
- de woning te laten bewonen door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden (stel, gezin);
- de woning te laten bewonen door 1 persoon;
- de onzelfstandige bewoning terug te brengen tot maximaal 2 personen.

De dwangsom is uit de volgende bedragen opgebouwd:

- artikel 21 sub c van de Huisvestingswet 2014 in samenhang met artikel 5:2 Huisvestingsverordening Den Haag 2019 **€5.000,-**.

Indien u de overtredingen niet heeft beëindigd voor 10 mei 2023, moet u de last onder dwangsom betalen (verbeuren).

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

Rekeningnummer	NL17 BNGH 0285 1096 26
Op naam van	Gemeente Den Haag
Omschrijving	Factuurnummer 5.1.2.e
Voor vragen	Afdeling Debiteuren 070-353 5555

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

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

### **BESTUURLIJKE BOETE**

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

### **VERGUNNING**

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

- in buurten die niet als kwetsbaar zijn aangewezen
- in wijken: waar de gemiddelde WOZ-waarde hoger is dan €355.000 (prijspeil 2022 jaarlijks geïndexeerd) en waar 5% of minder van de woningen nu wordt gebruikt voor kamerbewoning.
- voor woningen die: 18 vierkante meter of meer gebruikersoppervlakte per bewoner hebben, voldoen aan de eisen voor geluidsisolatie bij meer dan 5 bewoners en waar maximaal 8 bewoners zijn.

5.1.2.e

### **KWETSBAAR GEBIED:**

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

### **VERHUUR VAN DE WONING**

Bij verhuur van de woning moet u ook voldoen aan:

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

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



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

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

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

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

De verantwoordelijk hiervoor ligt bij de eigenaar.

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

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

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

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

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

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