

INSPECTIERAPPORT WONINGONTTREKKING

Dossiernummer	202312669
Contact gegevens	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Haagse Pandbrigade Postbus 12655 2500 DP Den Haag
Aanleiding van het onderzoek	Handhavingsverzoek
Overtreding van	<input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingswet 2014 <input checked="" type="checkbox"/> Huisvestingsverordening 2019 <input checked="" type="checkbox"/> Woningwet <input checked="" type="checkbox"/> Bouwbesluit 2012
Adres	Fahrenheitstraat 398 2561 EN Den Haag
Geconstateerd op	Donderdag 2 februari 2023
Korte omschrijving overtreding	Het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte aan meer dan twee personen.
Bijlagen	Situatiefoto's Huurovereenkomsten Afdruk kadaster Afdruk BRP (Basisregistratie Personen) Afdruk BRP Afdruk BAG Afdruk WOZ-waarde Afdruk energielabel

Rapporteur

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

Administratief onderzoek

5.1.2.d

Handhavingshistorie

Er is geen handhavingshistorie.

Vergezeld

Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:

5.1.2.e

Binnentreden

Op donderdag 2 februari 2023 omstreeks 19:30 uur heb ik, rapporteur, aangebeld bij bovengenoemde woning. Ik zag dat de deur werd geopend door een voor mij onbekend persoon. Nadat ik, rapporteur, mij had gelegitimeerd, heb ik het doel van ons bezoek als volgt toegelicht: "Goedenavond, wij zijn van de gemeente Den Haag. Wij willen graag een woningcontrole uitvoeren op het adres om te zien hoeveel personen hier wonen en hoe de woning in gebruik is. Mogen wij binnenkomen?"

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

De persoon die ons de woning binnenliet gaf mij, rapporteur, op 5.1.2.e

5.1.2.e te zijn 5.1.2.e

BRP

5.1.2.d

Beschrijving woonfunctie

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

Ruimte 1:

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als woonkamer.

Ik zag in deze ruimte geen slaapplekken.

5.1.2.e

Ruimte 2:

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

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

5.1.2.e

Ruimte 3:

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

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

5.1.2.e

Ruimte 4:

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

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

5.1.2.e

Ruimte 5:

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als lege ruimte.

Ik zag in deze ruimte geen slaappleatsen.

5.1.2.e

Totaal aantal slaappleatsen:

Ik, rapporteur, zag in totaal 6 slaappleatsen, waarvan er 4 in gebruik waren ten tijde van de controle.

**Aangetroffen
personen**

Ten tijde van de controle zijn in totaal 4 personen aangetroffen in de woning. De aangetroffen personen hebben zich in de woning gelegitimeerd.

5.1.2.e

**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: de communicatie verliep goed, 5.1.2.e was de Nederlandse taal goed machtig.

Overeenkomsten

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

Strijdigheid met Huisvestingswet

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

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

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

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

Strijdigheid met Woningwet

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

Artikel 1a lid 2 Woningwet

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

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

Strijdigheid met Bouwbesluit 2012

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

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

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

Koolmonoxide

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

Bouwtechnische gebreken

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

Overige bijzonderheden

5.1.2.e Voorheen was de woning gesplitst en betaalde 5.1.2.e aan huur per maand. Sinds de splitsing is opgeheven en er sprake is van één woning, heeft de eigenaar de volledige huur van 5.1.2.e per maand bij 5.1.2.e neergelegd. 5.1.2.e Rapporteur zet dit dossier door naar het huurteam, om 5.1.2.e hierin te helpen met mogelijke verlaging van de huurprijs. Het telefoonnummer van 5.1.2.e is 5.1.2.e

Conclusie

Ik, rapporteur, heb het volgende geconstateerd:

- Uit onder andere de verklaring van de betrokkenen concludeer ik dat er sprake is van onzelfstandige bewoning;
- Ik zag dat er in de woning 4 personen woonachtig waren.
- In de woning zijn geen rookmelders aangetroffen. Deze zijn vanaf 1 juli 2022 wel verplicht zoals in artikel 6.21 Bouwbesluit 2012 beschreven staat.

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

- ☒ Huisvestingswet 2014
- ☒ Huisvestingsverordening 2019
- ☒ Woningwet
- ☒ Bouwbesluit 2012

Verlaten woning

Op donderdag 2 februari 2023 omstreeks 20:00 uur heb ik, rapporteur, de controle beëindigd en de woning verlaten.

Advies rapporteur

- Terugbrengen naar zelfstandige bewoning of onzelfstandige bewoning van maximaal twee personen binnen 8 weken.
- Aanbrengen van een rookmelder in de vluchtroute conform EN14604.

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 15 februari 2023 te Den Haag.

5.1.2.e

Inspecteur Handhaving
Ambtsbelofte