

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Dossiernummer 202101283

Adres 5.1.2,e
5.1.2,e 5.1.2,e

Aanleiding van het onderzoek Melding van een burger

Datum inspectie Woensdag 16 maart 2022

Inspecteur 5.1.2,e 5.1.2,e

Vergezeld Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:
- 5.1.2,e inspecteur van DSO

BRP	Aantal personen volgens BRP	3
	Aantal personen wel in BRP, niet woonachtig	0
	Aantal personen wel woonachtig, niet in BRP	0
	LAA	Niet een LAA adres

BEZOEKVERSLAG

Omstreeks 18:20 uur komen wij aan bij het adres. Na aangebeld te hebben wordt de deur geopend door 5.1.2,e. Wij lichten de reden van ons bezoek als volgt toe: "Goedenavond, ik ben 5.1.2,e van gemeente Den Haag. Wij willen graag een woningcontrole uitvoeren omdat bij ons een melding is binnengekomen dat er meerdere personen woonachtig zouden zijn op het adres. Mogen wij binnenkomen om te kijken wie er allemaal wonen in de woning?" in de Engelse taal. De 5.1.2,e die aan de deur staat die geeft ons toestemming om de woning te betreden. Dit blijkt uit het volgende: "ok. Come in".

Ten tijde van de controle in de woning toont de 5.1.2,e legitimatie aan ons en wij blijken het genoeg te hebben met 5.1.2,e (5.1.2,e).

De woning betreft een 2 kamer appartement aan de voorzijde van de woning. (Deze is gesplitst in 2 woningen) Bij binnentreden aan de rechterzijde is een ruimte met een tweepersoonsbed. Hier slaapt 5.1.2,e. In de ruimte ernaast staat een tweepersoonsbed. Hier slaapt 5.1.2,e (5.1.2,e). De woning heeft een eigen keuken, wc en badkamer.

In de woning troffen wij ook 5.1.2,e aan. 5.1.2,e verklaarde het volgende:
"Ik woon 5.1.2,e 5.1.2,e op het adres Fahrenheitstraat 398. Wij betalen 5.1.1,c aan huur dit is inclusief gas, water en licht. Echter is het wel zo dat wij volgende week een nieuw huurcontract krijgen. Wij moeten straks zelf zorgdragen voor de kosten voor de gas en Electra. Wij werken beide 5.1.2,e. Ik weet dat er 5.1.2,e in de woning aan de achterzijde van het pand woont. 5.1.2,e woont hier samen met 5.1.2,e. Verder wonen er geen andere personen in dit pand."

Er zijn in de woning geen slaapplekken/persoonlijke spullen van andere personen gezien.

Gezien de aangetroffen situatie is er sprake van een illegale splitsing, dit is bij afdeling illegale bouw bekend. Omstreeks 18:30 uur verlaten wij de woning.

5.1.2.e

5.1.2.e

FOTO'S







Keuken



Badkamer



Badkamer



Kamer 5.1.2.e





Kamer 5.1.2,e



Kamer 5.1.2.e

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Dossiernummer 202101283

Adres 5.1.2,e
5.1.2,e 5.1.2,e

Aanleiding van het onderzoek Andere melding of reden

Datum inspectie Dinsdag 20 juli 2021

Inspecteur 5.1.2,e 5.1.2,e

Vergezeld Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:
- 5.1.2,e medewerker van SZW

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

BEZOEKVERSLAG

Omstreeks 20:00 uur komen wij aan bij het adres. Na aangebeld te hebben wordt de deur geopend door een vrouw. Wij lichten de reden van ons bezoek als volgt toe: "Goedenavond, ik ben 5.1.2,e 5.1.2,e van gemeente Den Haag. Wij willen graag een woningcontrole uitvoeren omdat bij ons een melding is binnengekomen dat er meerdere personen woonachtig zouden zijn op het adres. Mogen wij binnenkomen om te kijken wie er allemaal wonen in de woning?" 5.1.2,e die aan de deur staat die geeft ons toestemming om de woning te betreden. Dit blijkt uit het volgende: "kom binnen".

Ten tijde van de controle in de woning toont 5.1.2,e legitimatie aan ons en wij blijken het genoeg te hebben met 5.1.2,e geb. 5.1.2,e

De woning betreft een 1 kamer appartement aan de voorzijde van de woning. Wij zien hier 2 slaappleatsen, namelijk een tweepersoonsbed die in gebruik is door 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e verklaarde het volgende:

"Ik woon 5.1.2,e op het adres 5.1.2,e Ik betaal 5.1.1,c aan huur dit is inclusief gas, water en licht."

Er zijn in de woning geen slaappleatsen/persoonlijke spullen van andere personen gezien.

Gezien de aangetroffen situatie is er geen sprake van een overtreding. Omstreeks 20:15 uur verlaten wij de woning.

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

5.1.1.c

Hierna te noemen verhuurder;

en

de zelfstandig duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaande uit:

- 5.1.2.e geboren 5.1.2.e te 5.1.2.e in 5.1.1.e, legitimerend met een 5.1.2.e;
- 5.1.1.e persoonsnummer: 5.1.1.e
- 5.1.2.e geboren 5.1.2.e te 5.1.2.e, legitimerend met een 5.1.1.e

Hierna te noemen huurder;

in aanmerking nemende:

dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren de studio gelegen aan de 5.1.2.e te Den Haag met zelfstandige keuken en sanitaire ruimten en gedeelde centrale verwarming en warmwatervoorziening, hierna te noemen het gehuurde; dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

zijn overeengekomen als volgt:

Duur, opzegging

Artikel 1

1. Met ingang van 5.1.2.e verhuurt verhuurder aan huurder, gelijk deze van verhuurder huurt, het gehuurde voor onbepaalde tijd.
2. Huurder kan de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal 1 maand, per de eerste van de maand, beëindigen. De opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.
3. Verhuurder kan de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door de verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt minimaal 3 maand.
4. Indien blijkt dat de huurders als gevolg van gemeentecontroles geen zelfstandig duurzame huishouding vormen dan is het huurcontract per direct opzegbaar zonder inachtneming van een opzeggingstermijn en tussenkost van een rechter. Alle voortvloeiende kosten voor de eigenaar in dit kader worden direct doorbelast naar de huurders die expliciet verklaren in artikel 14 dat zij een gemeenschappelijk duurzaam zelfstandige huishouding te vormen.

Object:
Fahrenheitstraat 398, 2561 EN Den Haag

Paraf verhuurder:

5.1.1.c

5.1.2.e

Paraf huurders:

5.1.2.e

Betalingsverplichting

Artikel 2

De betalingsverplichting van de huurder bestaat uit:

- 5.1.1.c
-
-

Huurprijs

5.1.1.c

1.

2.

Indien de huurpenningen niet tijdig in het bezit is van de verhuurder, is de huurder gerechtigd om kosten van aanmaning in rekening te brengen. 5.1.1.c

erhuurder gerechtigd
terde renten door te

2. De kale huurprijs zal telkenmale op 1 juli van ieder jaar, ingaande 2021, worden herzien en eventueel worden verhoogd met het wettelijke percentage huurverhoging welke door de overheid wordt vastgesteld.

Waarborgsom

Artikel 4

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen bedraagt de borg 850,00 euro.
2. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan huurder opgelegde verplichting is artikel 12 van deze overeenkomst van toepassing.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

Objekt:

Fahrenhelstraat 398

2561 EN

Den Haag

5.1.1.c

5.1.2.e

Energielasten Artikel 5

1. Energielasten zijn voor de verhuurder

Bestemming

Artikel 6

1. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder mag in deze bestemming geen wijziging worden aangebracht. Boek 7a artikel 1624 is van toepassing op de ruimte. Na 5 jaar houdt verhuurder het recht in handen om de huurprijs te indexeren op basis van de markthuurlaarde.

Gebruik

Artikel 7

1. Huurder dient het gehuurde – gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken, uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande zakelijke rechten en van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen. Huurder dient het gehuurde te voorzien en voorzien te houden van voldoende inrichting en inventaris.
2. Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen: de gebruikerlasten van de gemeente Den Haag.
3. Het is huurder niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, in of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen aan te brengen, waaronder mede wordt verstaan. Indien wijzigingen worden aangebracht deze ook in de originele staat worden teruggebracht na beëindiging van de huurovereenkomst

Onderhuur

Artikel 8

1. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is de huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur of gebruik af te staan.
2. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is éénmalig en geldt niet voor andere of volgende gevallen.

Onderhoud

Artikel 9

1. Het gehuurde wordt opgeleverd en aanvaard in de staat, zoals aanvaard op 18 december 2020.

Object:	Paraf verhuurder:	Paraf huurders:
Fahrenheitstraat 398	5.1.1.c	5.1.2.e
2561 EN	5.1.2.e	
Dan Haag		

2. Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder. Daartoe worden o.m. geacht te behoren:
alle onderhoud dat verband houdt met het dagelijks gebruik en alle kleine reparaties als bedoeld in Boek 7 a artikel 1619 BW w.o. mede begrepen het goed doen functioneren van alle leidingen en lozingen, het vervangen van gebroken ruiten door geheel gelijksoortige nieuwe ruiten, het vegen van schoorstenen, reparaties aan schellen, schakelaars, sloten, grendels, krukken, tap- en sluitkranen, vervanging van lampen, armaturen, het verhelpen van gebruiksmankementen aan verwarmings-, klimaat- en lichtinstallaties, herstel van beschadigingen en het binnenschilderwerk, alsmede reparaties c.q. vervanging van beschermkappen en beschermkasten. De CV-ketel dient jaarlijks gezamenlijk met de gebruikers van Fahrenheitstraat 398A, te worden onderhouden en moet voldoende lucht krijgen ivm open-systeem.

Reparatie en eventuele vervanging van inbouwapparatuur (koelkast, vriezer, kookplaat, oven, was-machine en vaatwasmachine zijn volledig voor rekening van de huurder. Indien aanwezig zijn deze achtergelaten door voorgaande bewoners.

Toegang tot het gehuurde

Artikel 10

1. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde – behoudens in noodgevallen - na voorafgaande mededeling te allen tijde te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde, het verrichten van werkzaamheden en voor taxaties.
2. Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde en zal hij de gebruikelijke te huur of te koop borden en/of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Tussentijdse beëindiging, in gebreke zijn

Artikel 11

1. Indien huurder enige bepaling van deze overeenkomst, ondanks aanmaning bij aangetekende brief, niet naleeft, is verhuurder naar zijn keuze bevoegd:
 - a. hetzij, wegens wanprestatie, tussentijds ontbinding met ontruiming en schadevergoeding te vorderen;
 - b. 5.1.1.c
2. Verhuurder is voorts bevoegd tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen indien huurder:
 - Overlijdt;
 - Surseance van betaling of faillissement aanvraagt;
 - In staat van faillissement wordt verklaard;
 - het gehuurde t.z.t. verlaat.
 - In gebreke blijkt te zijn en geen zelfstandige duurzame huishouding vormt

Einde huurovereenkomst of gebruik

Object:
Fahrenheitstraat 398 2561 EN Den Haag

5.1.1.c

Paraaf verhuurder:

5.1.2.e

Artikel 12

Huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, alsmede bij het beëindigen van het gebruik, het gehuurde ten genoegen van verhuurder in de oorspronkelijke staat - dat is de staat, vastgelegd in de bij de aanvang opgemaakte en gewaarmerkte omschrijving als vermeld in artikel 9 lid 1 en bij gebreke daarvan in goede staat - geheel ontruimd - vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk schoongemaakt aan verhuurder op te leveren en alle sleutels aan verhuurder te overhandigen. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen, op eigen kosten te verwijderen, tenzij partijen terzake anders zijn overeengekomen.

Aansprakelijkheid

Artikel 13

1. Huurder is aansprakelijk voor schade als bedoeld in artikel 5.1.2.e en de schade door derden toegebracht, alsmede de schaden, die gevolgen zijn van aanwezigheid van huurder c.q. personen door huurder in het gehuurde toegelaten en eventuele dwangbevelen van de gemeente gericht aan de eigenaar.
2. Tevens dient huurder verhuurder te vrijwaren tegen aanspraken van derden en medegebruikers der algemene voorzieningen, indien deze schade geleden hebben door het uitvallen der installaties als gevolg van gebreken en/of storingen aan de installaties die eigendom zijn van verhuurder.

Bijzondere bepalingen

5.1.1.c

2. Huurder verklaart dat zij zich zal registreren in de gemeentelijke basisadministratie op aan de huisvestings-vereisten van de gemeente Den Haag Fahrenheitstraat 398, 5.1.2.e te Den Haag als ingeschreven op dit adres en zal voldoen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Te Den Haag, d.d. 18 december 2020

Huurders

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Verhuurder Te Den Haag, d.d.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.1.c

2.e

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurders:

Object:
Fahrenheitstraat 398 2561 EN Den Haag

5.1.1.c

5.1.2.e

5.1.2.e

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Dossiernummer 202101283

Adres

5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

Aanleiding van het onderzoek

Melding van een burger

Datum inspectie

Woensdag 23 februari 2022

Inspecteur

5.1.2.e 5.1.2.e

Vergezeld

Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:
- 5.1.2.e inspecteur van DSO

BRP

Aantal personen volgens BRP	3
Aantal personen wel in BRP, niet woonachtig	0
Aantal personen wel woonachtig, niet in BRP	0
LAA	Niet een LAA adres

Aanvullende informatie over BRP situatie:

BEZOEKVERSLAG

Omstreeks 18:15 uur komen wij aan bij het adres. Na aangebeld te hebben wordt de deur geopend door een man. Wij lichten de reden van ons bezoek als volgt toe: "Goedenavond, ik ben 5.1.2.e 5.1.2.e van gemeente Den Haag. Wij willen graag een woningcontrole uitvoeren omdat bij ons een melding is binnengekomen dat er meerdere personen woonachtig zouden zijn op het adres. Mogen wij binnengaan om te kijken wie er allemaal wonen in de woning?" De 5.1.2.e geeft aan dat 5.1.2.e alleen de 5.1.2.e taal machtig is. Collega 5.1.2.e legt de reden van ons bezoek 5.1.2.e toe. De 5.1.2.e die aan de deur staat die geeft ons toestemming om de woning te betreden. Dit blijkt uit het volgende: "ok. Met een handgebaar van kom binnen".

Ten tijde van de controle in de woning toont 5.1.2.e legitimatie aan ons en wij blijken het genoeg te hebben met 5.1.2.e (5.1.2.e).

De woning betreft een 2 kamer appartement aan de achterzijde van de woning, bij binnentreden is er een woonkamer met een openkeuken. Aan de achterzijde van de woning is er een slaapkamer met een tweepersoonsbed. 5.1.2.e verklaarde alleengebruik te maken van deze ruimte. In de woning troffen wij ook 5.1.2.e 5.1.2.e) 5.1.2.e gaf aan op bezoek te zijn 5.1.2.e en binnenkort weer terug naar 5.1.2.e te vertrekken. 5.1.2.e verklaarde het volgende: "Ik woon 5.1.2.e op het adres 5.1.2.e Ik betaal 5.1.1. aan huur dit is inclusief gas, water en licht. 5.1.2.e is op bezoek bij mij en zal weer terugkeren naar 5.1.2.e Ik woonde eerste met een kamer genoot maar die is nu weg. In de woning aan de straatzijde wonen 5.1.2.e (5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e) zij zijn momenteel aan het werk ze beginnen meestal om 17:00 uur met werken. Ik betaal veel geld voor deze ruimte kunnen jullie mij helpen?"

Wij hebben aangegeven dat er een onderzoek op het adres gaande is voor illegale splitsing en dat deze eerst in orde gebracht dient te worden door de eigenaar.

Er zijn in de woning geen slaapplekken/persoonlijke spullen van andere personen gezien.

Wij hebben nog op de deur geklopt van het appartement aan de straatzijde, maar de deur werd niet geopend.

Gezien de aangetroffen situatie is er sprake van een illegale splitsing, dit is bij afdeling illegale bouw bekend. Omstreeks 18:20 uur verlaten wij de woning.

FOTO'S



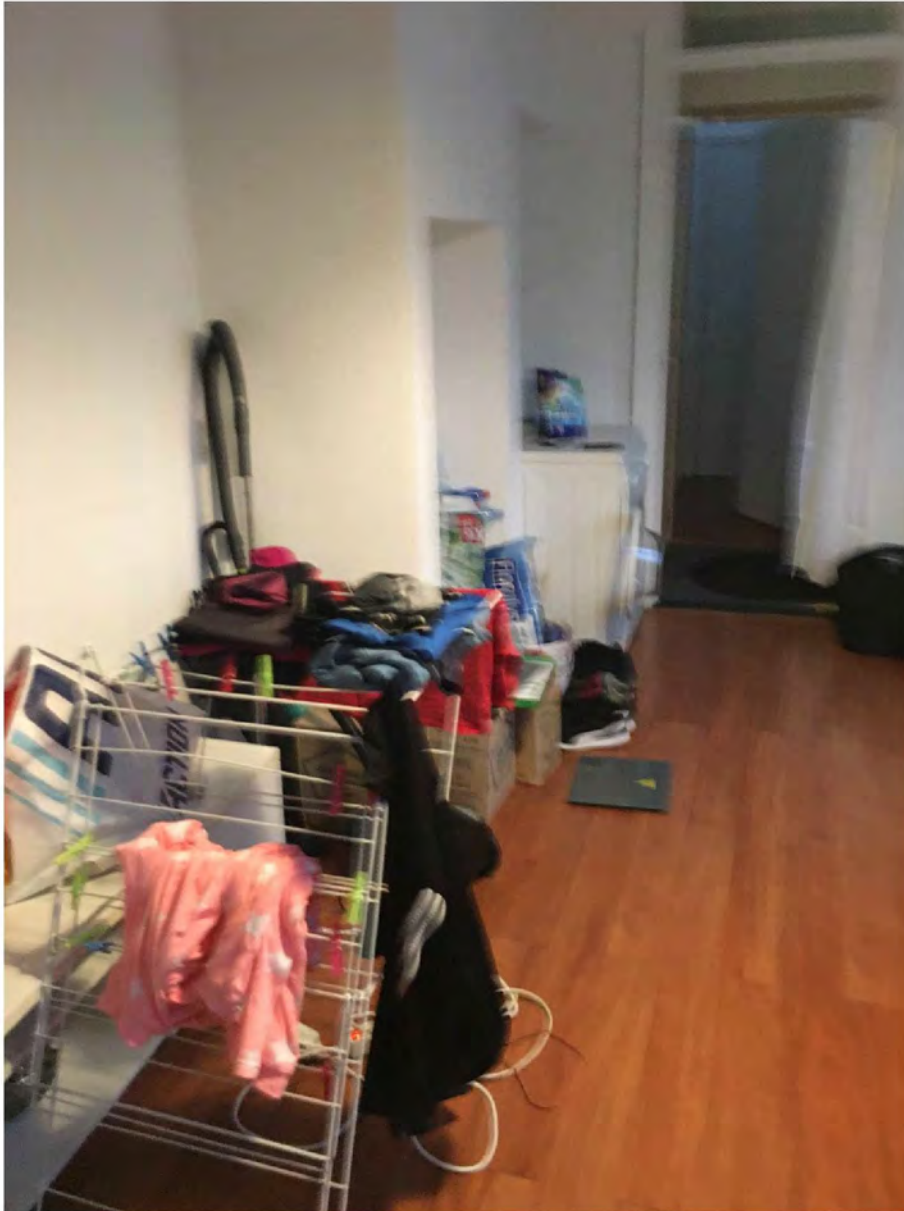
Wc



Badkamer



Woonkamer met openkeuken



Woonkamer met openkeuken



Woonkamer met openkeuken



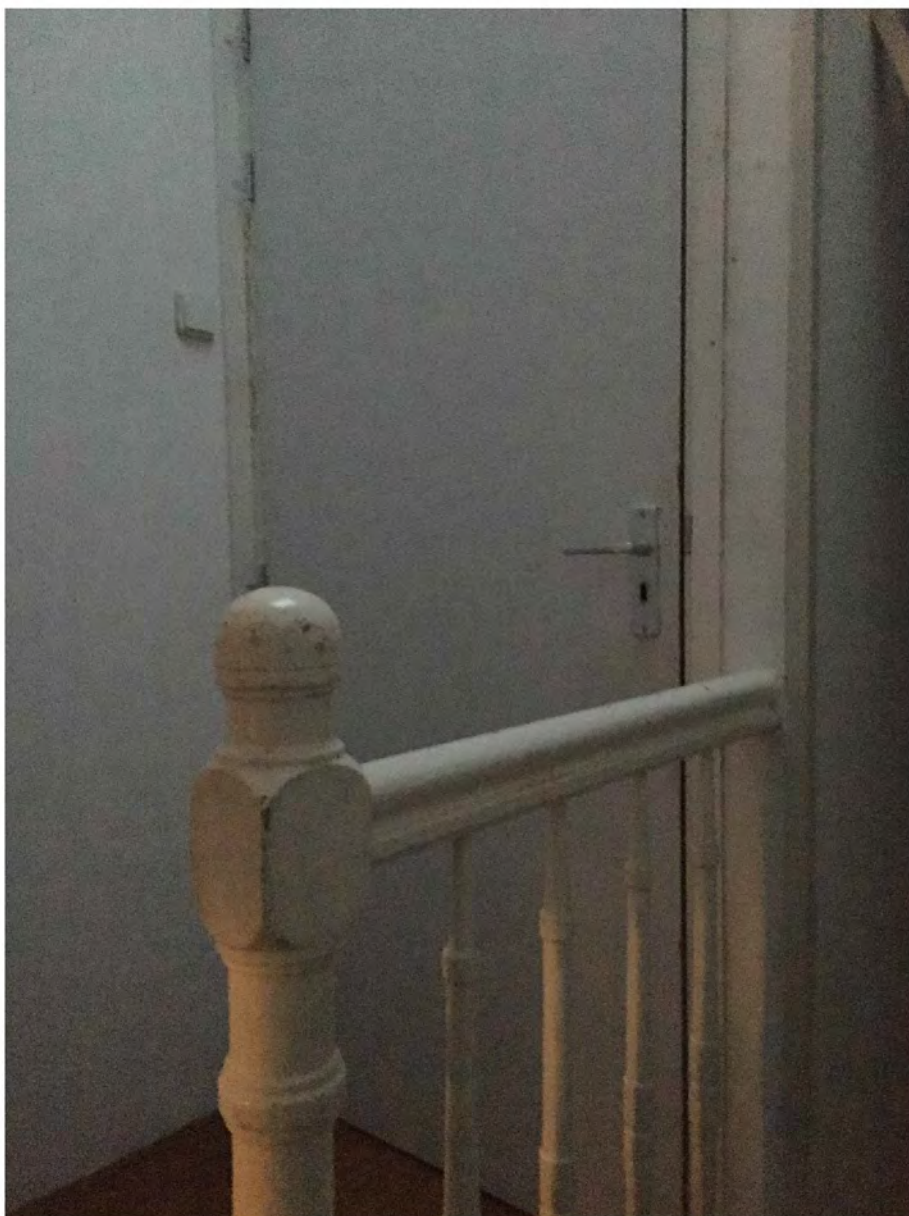
Slaapkamer



Slaapkamer



Hal



Woning straatzijde



5.1.2.e

huurovereenkomst

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

5.1.2.e, 5.1.2.e Den Haag

5.1.1.c gevestigd aan de 5.1.2.e 5.1.2.e Den Haag
rechtsgeldig vertegenwoordigd door de bestuurder 5.1.2.e

Hierna te noemen verhuurder;

en de optredende huurders:

en

de zelfstandig duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaande uit 2 personen:
5.1.2.e geboortedatum 5.1.2.e te 5.1.2.e
Legitimerend met Europees identiteitskaart 5.1.1.e nummer: 5.1.1.e

Hierna te noemen huurder;

in aanmerking nemende:

dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren de studio
gelegen aan de 5.1.2.e te Den Haag met zelfstandige keuken en sanitaire ruimten en
gedeelde centrale verwarming en warmwatervoorziening, hierna te noemen het gehuurde; dat partijen
hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

zijn overeengekomen als volgt:

Duur, opzegging

Artikel 1

1. Met ingang van 5.1.2.e verhuurt verhuurder aan huurder, gelijk deze van verhuurder huurt, het gehuurde voor onbepaalde tijd.
2. Huurder kan de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal 1 maand, per de eerste van de maand, beëindigen. De opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.
3. Verhuurder kan de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door de verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt minimaal 3 maand.
4. Indien blijkt dat de huurders als gevolg van gemeentecontroles geen zelfstandig duurzame huishouding vormen dan is het huurcontract per direct opzegbaar zonder inachtneming van een opzeggingstermijn en tussenkomst van een rechter. Alle voortvloeiende kosten voor de eigenaar in dit kader worden direct doorbelast naar de huurders die expliciet verklaren in artikel 14 dat zij een gemeenschappelijk duurzaam zelfstandige huishouding te vormen.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurders:

Fahrenheitstraat 398

A 2561 EN Den Haag

5.1.1.c

5.1.2.e

5.1.2.e

Betalingsverplichting

Artikel 2

De betalingsverplichting van de huurder bestaat uit:

- De kale huurprijs 5.1.1.c €
- Energie/servicekosten/onderhoud 5.1.1.c
- Een waarborgsom van 1 maand

Huurprijs

Artikel 3

1. De huurprijs is vastgesteld op 5.1.1.c per maand (inclusief energielasten, gas, water en elektriciteit) (zegge: 5.1.2.e) euro moeten bij vooruitbetaling worden voldaan worden zonder korting of compensatie op bankrekening nr. 5.1.2.e
2. Indien de huurpenningen niet tijdig in het bezit is van de verhuurder, is verhuurder gerechtigd om kosten van aanmaning in rekening te brengen 5.1.1.c berekenen.
2. De kale huurprijs zal telkenmale op 1 juli van ieder jaar, ingaande 2021, worden herzien en eventueel worden verhoogd met het wettelijke percentage huurverhoging welke door de overheid wordt vastgesteld.

Waarborgsom

Artikel 4

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen bedraagt de borg 5.1.1.c
2. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan huurder opgelegde verplichting is artikel 12 van deze overeenkomst van toepassing.

Energelasten Artikel 5

1. Energielasten zijn voor de verhuurder

Bestemming

Artikel 6

1. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder mag in deze bestemming geen

Paraaf verhuurder:

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.1.c
5.1.2.e
Fahrendstraat 398 2561 EN Den Haag

5.1.1.c
5.1.2.e

wijziging worden aangebracht. Boek 7a artikel 1624 is van toepassing op de ruimte. Na 5 jaar houdt verhuurder het recht in handen om de huurprijs te indexeren op basis van de markthuurwaarde.

Gebruik

Artikel 7

1. Huurder dient het gehuurde – gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken, uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande zakelijke rechten en van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen. Huurder dient het gehuurde te voorzien en voorzien te houden van voldoende inrichting en inventaris.
2. Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen: de gebruikerslasten van de gemeente Den Haag.
3. Het is huurder niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, in of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen aan te brengen, waaronder mede wordt verstaan. Indien wijzigingen worden aangebracht deze ook in de originele staat worden teruggebracht na beëindiging van de huurovereenkomst

Onderhuur

Artikel 8

1. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is de huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur of gebruik af te staan.
2. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is éénmalig en geldt niet voor andere of volgende gevallen.

Onderhoud

Artikel 9

1. Het gehuurde wordt opgeleverd en aanvaard in de staat, zoals aanvaard op 1 oktober 2020.
2. Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder. Daartoe worden o.m. geacht te behoren:
alle onderhoud dat verband houdt met het dagelijks gebruik en alle kleine reparaties als bedoeld in Boek 7 a artikel 5.1.2.e w.o. mede begrepen het goed doen functioneren van alle leidingen en lozingen, het vervangen van gebroken ruiten door geheel gelijksoortige nieuwe ruiten, het vegen van schoorstenen, reparaties aan schellen, schakelaars, sloten, grendels, krukken, tap- en sluitkranen, vervanging van lampen, armaturen, het verhelpen van gebruiksmankementen aan verwarmings-, klimaat- en lichtinstallaties, herstel van beschadigingen en het binnenschilderwerk, alsmede reparaties c.q. vervanging van beschermkappen en beschermkasten. De CV-ketel dient jaarlijks gezamenlijk met de gebruikers te worden onderhouden en moet voldoende lucht krijgen ivm open-systeem.

Object:

Fahrenheithstraat 396A

2561 EN

Den Haag

Paraaf verhuurder:

5.1.2.e

5.1.1.c
5.1.2.e

Reparatie en eventuele vervanging van inbouwapparatuur (koelkast, vriezer, kookplaat, oven, was-machine en vaatwasmachine) zijn volledig voor rekening van de huurder. Indien aanwezig zijn deze achtergelaten door voorgaande bewoners.

Toegang tot het gehuurde

Artikel 10

1. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde – behoudens in noodgevallen - na voorafgaande mededeling te allen tijde te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde, het verrichten van werkzaamheden en voor taxaties.
2. Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde en zal hij de gebruikelijke te huur of te koop borden en/of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Tussentijdse beëindiging, in gebreke zijn

Artikel 11

1. Indien huurder enige bepaling van deze overeenkomst, ondanks aanmaning bij aangetekende brief, niet naleeft, is verhuurder naar zijn keuze bevoegd:
 - a. hetzij, wegens wanprestatie, tussentijds ontbinding met ontruiming en schadevergoeding te vorderen;

5.1.1.c

2. Verhuurder is voorts bevoegd tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen indien huurder:
 - Overlijdt;
 - Surseance van betaling of faillissement aanvraagt;
 - In staat van faillissement wordt verklaard;
 - het gehuurde t.z.t. verlaat;
 - In gebreke blijkt te zijn en geen zelfstandige duurzame huishouding vormt

Einde huurovereenkomst of gebruik

Artikel 12

Huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, alsmede bij het beëindigen van het gebruik, het gehuurde ten genoegen van verhuurder in de oorspronkelijke staat - dat is de staat, vastgelegd in de bij de aanvang opgemaakte en gewaarmerkte omschrijving als vermeld in artikel 9 lid 1 en bij gebreke daarvan in goede staat - geheel ontruimd - vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk schoongemaakt aan verhuurder op te leveren en alle sleutels aan verhuurder te overhandigen. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen, op eigen kosten te verwijderen, tenzij partijen terzake anders zijn overeengekomen.

Objekt:

Fahrenheitstraat 308 A 2561 EN Den Haag

Paraaf verhuurder:

5.1.1.c

5.1.2.e

Paraaf huurders:

5.1.2.e

Aansprakelijkheid

Artikel 13

1. Huurder is aansprakelijk voor schade als bedoeld in artikel 1600 BW en de schade door derden toegebracht, alsmede de schade, die gevolgen zijn van nalatigheid van huurder c.q. personen door huurder in het gehuurde toegelaten en eventuele dwangbevelen van de gemeente gericht aan de eigenaar.
2. Tevens dient huurder verhuurder te vrijwaren tegen aanspraken van derden en medegebruikers der algemene voorzieningen, indien deze schade geleden hebben door het uitvallen der installaties als gevolg van gebreken en/of storingen aan de installaties die eigendom zijn van verhuurder.

Bijzondere bepalingen

Artikel 14

1. Huurder verklaart dat zij zich zal registreren in de gemeentelijke basisadministratie op aan de huisvestings-vereisten van de gemeente Den 5.1.2.e 5.1.2.e te Den 5.1.2.e
5.1.2.e Haan als ingeschreven op dit adres en zal voltooien.
1. 5.1.2.e stemt ermee in dat 5.1.2.e ook ingeschreven blijft staan op het
2. 5.1.2.e
e 5.1.2.e

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Te Den Haag, d.d. 5.1.2.e

5.1.2.e

Huurders

5.1.2.e

Verhuurder(s)

5.1.1.c

5.1.2.e

Adres:

Fahrentelstraat 398A

2561 EN

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Dossiernummer 202101283

Adres

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Aanleiding van het onderzoek Handhavingsverzoek

Datum inspectie vrijdag 22 januari 2021

Inspecteur

5.1.2.e

Vergezeld

Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:

- 5.1.2.e medewerker van DPZ

BRP

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

Aanvullende informatie over BRP situatie:

BEZOEKVERSLAG

Rond 11:20 uur aangebeld bij de woning. Het was niet duidelijk of de bel het ook deed, daarom besloten op de deur te kloppen. Vervolgens zag ik een 5.1.2.e naar beneden komen. Nadat 5.1.2.e de deur geopend had, hebben wij onze legitimatie getoond en heb ik aangegeven dat wij van de gemeente Den Haag zijn. Ik vroeg de 5.1.2.e of 5.1.2.e Nederlands, danwel de Engelse taal machtig is. 5.1.2.e antwoordde nee alleen "5.1.2.e". Hierop besloten om de 5.1.2.e vertaling van de reden van onze controle aan 5.1.2.e te geven. 5.1.2.e heeft deze gelezen en zij toen, kom mijn vriend en 5.1.2.e wees naar boven. Wij zijn achter 5.1.2.e aan de inpandige trap opgelopen en 5.1.2.e ging de woning aan de straatzijde binnen. Er verscheen toen direct een 5.1.2.e in de deuropening en 5.1.2.e sprak Nederlands. Dit bleek de 5.1.2.e van 5.1.2.e te zijn. Er staat momenteel niemand op het adres ingeschreven en ik vroeg 5.1.2.e of 5.1.2.e zich wil legitimeren. 5.1.2.e legitimeerde zich als zijnde 5.1.2.e (5.1.2.e). 5.1.2.e woont met een andere 5.1.2.e 5.1.2.e in de woning en woensdag hebben zij een afspraak om zich in te schrijven op het adres. De woning bestaat uit twee ruimtes en 5.1.2.e gebruiken 1 ruimte. Verder hebben zij een keuken, douche en toilet welke zij delen. De huur die zij maandelijks moeten betalen bedraagt 5.1.1.c

Ik heb 5.1.2.e gevraagd of 5.1.2.e weet wie er in het andere appartement woonachtig zijn. 5.1.2.e vertelde dat het 5.1.2.e mensen zijn, maar hoeveel mensen er wonen weet 5.1.2.e niet. De bewoners hebben ook hun eigen voorzieningen volgens 5.1.2.e. Het huisnummer van het appartement aan de achterzijde is volgens 5.1.2.e 398A. Er staan 5.1.2.e op het adres ingeschreven en ik heb 5.1.2.e gevraagd of er alleen 5.1.2.e wonen, maar dat is volgens 5.1.2.e niet het geval.

Wij hebben nog op de deur geklopt van het appartement aan de achterzijde, maar de deur werd niet geopend.

Er zijn dus nog steeds 2 woningen in het pand aanwezig.

Om 11:27 uur zijn wij weer vertrokken uit het pand.

begeleidingsformulier woningonderhoud

Plaatsaanduiding

Fahrenheitstraat 398

Dossiernummer(s)		Clusternummer:	
1.	201900377	4.	
2.		5.	
3.		6.	

Datum klacht ingekomen:	4-1-2019	Stadsdeelkantoor:	
Inspecteur:	5.1.2,e / 5.1.2,e	Adm.Jur.Medew:	

Melder	Bestemming
Naam : 5.1.2,e	
Voorletter(s) : 5.1.2,e	
Adres : 5.1.2,e	
Postc./Plaats : 5.1.2,e Den Haag	
Telefoon :	
Soort aanschrijving	AWO
Eigenaar	
Naam : Zie kadaster	
Voorletter(s) :	
Adres :	
Postc./Plaats :	
Telefoon : -	

Datum onderzoek:	24-1-2019	Hersteld door:	
Afgedaan d.d.:			

24-1-2019	Controle op afspraak gedaan bij melder. Balustrade op de 2 ^{de} verdieping is in slechte staat en zit los en er is houtrot. Er zijn stukken hout naar beneden gevallen bij melder in de tuin. Wij hebben op nummer 398 aangebeld om de deur te sluiten en verzegelen naar het balkon, maar er was niemand thuis. Spoed aanschrijving maken termijn 2 weken.	5.1.2,e / 5.1.2,e
-----------	---	-------------------

INSPECTIERAPPORT WONINGONDERHOUD

Dossiernummer 202101002

Adres Fahrenheitstraat 398
5.1.2,e 5.1.2,e

Aanleiding van het onderzoek (Actieve) Opsporing

Overtreding van Bouwbesluit 2012

Inspecteur 5.1.2,e

Geconstateerd op 17 februari 2021

Korte omschrijving overtreding aWO

Bijlagen Foto's
Plattegrond(en)
Gebreken- en voorzieningenlijst

BIJLAGE I, BEHOORT BIJ BRIEF MET KENMERK 2021 01002

Adres: Fahrenheitstraat 398 + 396

Nummer	Gebreksomschrijving	Bouw Besluit	Te treffen voorzieningen	Raming
ACHTERGEVEL				
1.	het verfwerk op de kozijnen, ramen en deuren in de gehele achtergevel, Fahrenheitstraat 398 is door ouderdom aangetast;	2.6; 3.25	het verwijderen van de oude verfresten van de kozijnen, ramen en deuren in de gehele achtergevel, Fahrenheitstraat 398 en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;	5.12e
2.	De beide houten balustrades op de balkons aan de achterzijde, Fahrenheitstraat 398 vertonen houtrot en het verfwerk is door ouderdom aangetast;	2.6;	het herstellen/vernieuwen van de beide houten balustrades op de balkons aan de achterzijde, Fahrenheitstraat 398 en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;	5.12e
3.	Op de vloer van het balkon aan de achtergevel Fahrenheitstraat 396 blijft water staan en is niet goed aangesloten op het hemelwaterafvoer waardoor lekkage kan ontstaan;	2.6; 3.25	De vloer van het balkon aan de achtergevel, Fahrenheitstraat 396 op afschot leggen en het waterdicht afwerken van de bovenzijde van de balkonvloer en correct aansluiten op het hemelwaterafvoer;	5.12e
VOORGEVEL				
4.	het verfwerk op de kozijnen, ramen en deuren in de voorgevel, Fahrenheitstraat 398 is door ouderdom aangetast;	2.6; 3.25	het verwijderen van de oude verfresten van de kozijnen, ramen en deuren in de voorgevel, Fahrenheitstraat 398 en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;	5.12e
5.	het verfwerk op de houten balustrade op het balkon aan de voorgevel, Fahrenheitstraat 398 is door ouderdom aangetast;	2.6;	het verwijderen van de oude verfresten van de balustrade op het balkon aan de voorgevel, Fahrenheitstraat 398 en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;	5.12e
6.	het verfwerk op het boeiboord/overstek aan de onderzijde van het balkon aan de voorgevel is verouderd;	2.6; 3.25	het verwijderen van de oude verfresten van het boeiboord/overstek aan de onderzijde van het balkon aan de voorgevel en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;	5.12e
ZIJGEVEL				
7.	het verfwerk op de kozijnen en ramen in de zijgevel,	2.6; 3.25	het verwijderen van de oude verfresten van de kozijnen en	5.12e

	Farenheitstraat 398 is door ouderdom aangetast;		ramen in de zijgevel, Fahrenheitstraat 398 en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;	
		Binnen		
8.	de aansluiting van de afvoerleiding van de wasmachine in de keuken is ondeugdelijk en wordt op het balkon geloodst;	6.15;	het op de juiste wijze aansluiten van de afvoerleiding van de wasmachine in ruimte de keuken;	5.1.2.e
9.	de leuning aan de muurzijde van de trap van de fahrenheitstraat 398 is kaopt;	2.38;	het herstellen van een leuning aan de muurzijde van de trap van de Fahrenheitstraat 398;	5.1.2.e
10.	de douchevloer van de doucheruimte Fahrenheitstraat 398 veroorzaakt lekkage;	art.1a, lid 1 (Woning wet);	het vernieuwen / herstellen van de douchevloer in de doucheruimte fahrenheitstraat 398;	5.1.2.e

Totale raming kosten van de herstelwerkzaamheden: € 11.500, -

Let op!

- Bij werkzaamheden aan kozijnen, en/of constructieve onderdelen van het pand dient u voorafgaand aan de werkzaamheden contact op te nemen met de behandelend inspecteur.
- Ook dient u wanneer u afwijkt van materialen dit eerst te melden bij de behandelend inspecteur (denk hierbij aan Trespa gevelbekleding en/of kunststof kozijnen).
- Wijzigingen aan gevel en/of dak welke zichtbaar zijn vanaf de openbare straat hebben bijna altijd een vergunningsplicht, dit dient u ook vooraf te melden aan de behandelend inspecteur.

Wanneer u voor de hierboven vermelde zaken verzuimt de inspecteur in te lichten heeft deze het recht om de reeds uitgevoerde werkzaamheden af te keuren.





















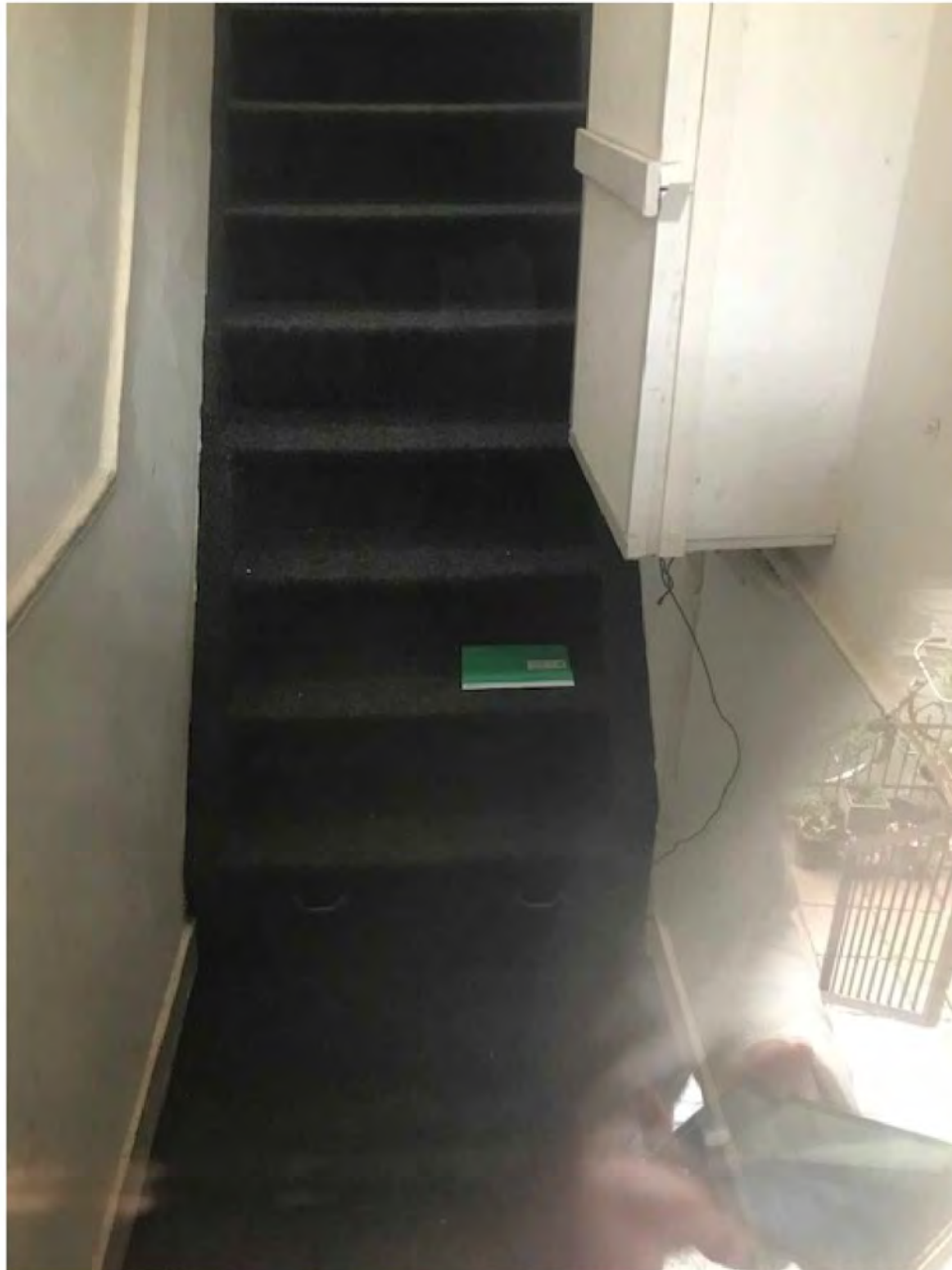






25-5-2022

Controle gedaan. Niemand aanwezig. Hal is leeg.



INSPECTIERAPPORT ILLEGALE BOUW

Dossiernummer	201414367
Adres	Fahrenheitstraat 398 te Den Haag
Aanleiding van het onderzoek	Het adres is naar voren gekomen vanuit één of meerdere ontvangen meldingen bij het Meld- en Steunpunt Woonoverlast.
Overtreding van	WABO - Artikel 2.1 lid 1a
Geconstateerd op	16-05-2022
Korte omschrijving overtreding	Het splitsen van de woning in 2 woningen zonder de benodigde vergunning.
Last onder dwangsom	Begunstigingstermijn beëindigd
Bijlagen	Foto's

Rapport opgemaakt door 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.

Vergezeld Tijdens de controle werd de inspecteur vergezeld niet vergezeld door een andere inspecteur

Binnentreden Conform protocol.

Uitgebreide omschrijving van wat er is geconstateerd 5.1.2.e van de woning aan de voorgevel toonde mij omstreeks 18.00 uur op 16 mei 2022 haar woning gelegen aan de voorgevel van het pand. Ik zag alle eigen voorzieningen zoals een keuken, toilet en douche. Tevens zag ik een opgemaakt bed. 5.1.2.e gaf aan dat er 5.1.2.e in de andere woning op dezelfde etage woont. Op verzoek gaf 5.1.2.e mij 5.1.2.e naam en telefoonnummer, 5.1.2.e (5.1.2.e). Met toestemming 5.1.2.e heb ik een aantal foto's gemaakt.

Terwijl ik net op de overloop stond om aan te kloppen bij de woning gelegen aan de achtergevel kwam er 5.1.2.e de trap op lopen die aangaf dat 5.1.2.e de bewoner is van de woning aan de achtergevel. 5.1.2.e gaf mij toestemming 5.1.2.e woning die 5.1.2.e met een sleutel openende binnen te komen en foto's te maken. Ik zag ook hier alle eigen voorzieningen zoals een keuken, toilet en douche. Tevens zag ik een opgemaakt bed.

Lekkage Ter hoogte van de douche van de woning aan de voorgevel zag ik tegen het plafond boven de trap bij de portiekdeur gele opgedroogde waterplekken. Ik zag dat er een zwarte kit in de voeg van de onderste tegels van de douche was aangebracht. Ik kon geen actuele lekkage constateren.

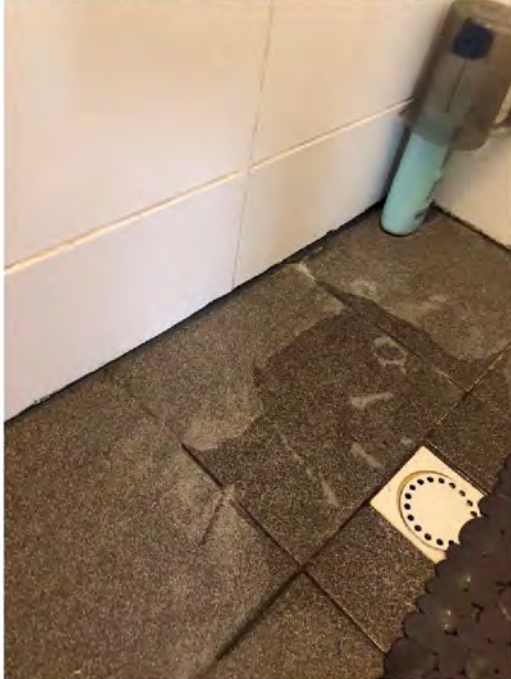
Conclusie en advies **Conclusie:** De woning is nog steeds gesplitst in twee zelfstandige verblijfsobjecten met alle eigenvoorzieningen achter afzonderlijke voordeuren. Er is derhalve niet aan de last onder dwangsom voldaan om de woningen terug te brengen naar één woning.

Advies:
Dwangsom invorderen

Afsluiting Rapportage gesloten op 17 mei 2022 te Den Haag.

Woning aan de voorgevel

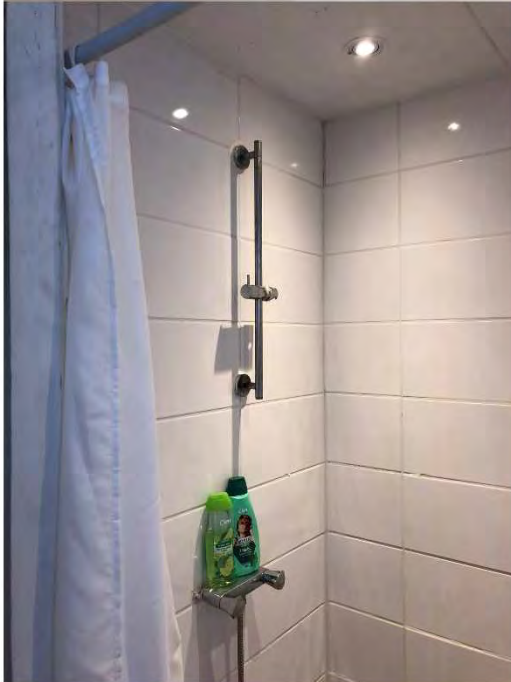






Woning aan de achtergevel











Dienst Stedelijke Ontwikkeling

INSPECTIERAPPORT

Contact gegevens Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Haagse Pandbrigade
Postbus 12655
2500 DP Den Haag

Dossiernummer 201414367

Rapporteur Ik, 5.1.2.e Senior Inspecteur Handhaving, van de 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

Adres constatering Fahrenheitstraat 398 te Den Haag

Eigendom 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

Aanleiding Hercontrole op het gebruik van bovengenoemde woning.

Datum constatering Dinsdag 5 september 2017

Vergezeld Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:
– 5.1.2.e handhaving van DSO

Binnentreden Op dinsdag 5 september 2017 omstreeks 18:55 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 en het doel van ons bezoek aan deze persoon had medegedeeld, verleende deze persoon ons toestemming deze woning te betreden. De persoon die ons de woning binnenliet gaf mij, rapporteur, op 5.1.2.e te zijn 5.1.2.e.

Korte omschrijving overtreding Illegaal creëren van 2 zelfstandige woningen binnen de woning Fahrenheitstraat 398 zonder omgevingsvergunning:

Uitgebreide omschrijving van wat er is geconstateerd De 5.1.2.e ging ons voor naar de 1^e etage en gaf ons toestemming om de woning aan de voorzijde te betreden. 5.1.2.e legitimeerde zich met een 5.1.2.e id-kaart en 5.1.2.e naam is 5.1.2.e). 5.1.2.e staat nog niet ingeschreven op het adres, maar gaat dit doen zodra 5.1.2.e nieuwe huurcontract heeft. 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e toont ons het visitekaartje van 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e
5.1.2.e telefoonnummer is 5.1.2.e
5.1.2.e vertelt dat 5.1.2.e een jaar in deze woning woonachtig is, maar dat 5.1.2.e nog ingeschreven staat op het adres 5.1.2.e
5.1.2.e vertelt dat 5.1.2.e met 5.1.2.e 5.1.2.e in de woning woonachtig is 5.1.2.e
5.1.2.e nu naar bioscoop is. Ik heb aangegeven dat het geen enkel probleem is 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e
De huur die 5.1.2.e vanaf 1-7-2017 moeten gaan betalen bedraagt 5.1.1. per maand en dit is inclusief gas, elektra en water. Ik heb een folder van het huurteam achter gelaten en geadviseerd, dat zodra zij het nieuwe huurcontract ondertekend hebben, zij contact met

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

het huurteam op te nemen.

De woning bestaat uit een tweetal ruimtes. Ruimte 1 ligt aan de straatzijde en wordt als woonkamer gebruikt. Er staat in deze ruimte ook een opgemaakt 1-persoonsbed, maar deze wordt niet beslapen. Zij zitten regelmatig op dit bed en gebruiken het eigenlijk als bank. Ruimte 2 ligt aan de achterzijde en in deze ruimte slaapt een 2-persoonsbed en hier slapen 5.1.2.e in. De woning ziet er netjes uit en niets wijst erop dat er meer personen woonachtig zijn in deze woning. 5.1.2.e gezegd dat 5.1.2.e wel zo spoedig mogelijk 5.1.2.e adres zal moeten wijzigen en dit gaat 5.1.2.e ook regelen, aldus 5.1.2.e 5.1.2.e gevraagd wie er in de andere woning woonachtig zijn, dus op nummer 398A. 5.1.2.e antwoordde dat daar 1 5.1.2.e woont en dat 5.1.2.e naam 5.1.2.e is. 5.1.2.e 5.1.2.e bedankt voor 5.1.2.e medewerking, waarna zij naar de voordeur van de andere woning gelopen zijn. Op de deur geklopt, waarna de deur geopend werd door 5.1.2.e. Wij hebben onszelf gelegitimeerd en de reden van onze komst toegelicht. 5.1.2.e antwoordde dat 5.1.2.e het niet normaal vindt hoe vaak zij gecontroleerd worden. Er gebeurt echt niets in deze woning en 5.1.2.e vraagt zich af wat er nu weer aan de hand is. 5.1.2.e zegt willen jullie weer naar binnen, willen jullie weer foto's maken? Gezegd dat ik begrijp dat dit heel vervelend is voor 5.1.2.e en ik snap dat 5.1.2.e niet weer op zit te wachten. Wij hebben dan ook besloten om niet naar binnen te gaan en hebben 5.1.2.e gevraagd wat 5.1.2.e naam en geboortedatum zijn en met wie 5.1.2.e woonachtig is in de woning. 5.1.2.e antwoordde dat 5.1.2.e 5.1.2.e is en 5.1.2.e geboortedatum is 5.1.2.e 5.1.2.e woont alleen en in de andere woning wonen 5.1.2.e. Aangezien wij ook echt geen reden hebben om perse de woning binnen te gaan besloten om dit ook niet te doen. Wij zijn om 19:10 uur uit de woning vertrokken.

**Afsluiting
rapportage**

november 2017 te Den Haag.

dit rapport heb opgemaakt en gesloten op 9

5.1.2.e

5.1.2.e