

INSPECTIERAPPORT WONINGONTTREKKING

Dossiernummer	202220174
Contact gegevens	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Haagse Pandbrigade Postbus 12655 2500 DP Den Haag
Aanleiding van het onderzoek	(Actieve) Opsporing
Overtreding van	☒ Huisvestingswet 2014 ☒ Huisvestingsverordening 2019 ☒ Woningwet ☒ Bouwbesluit 2012
Adres	Oranjeplein 53 2515 LJ Den Haag
Geconstateerd op	Donderdag 20 oktober 2022
Korte omschrijving overtreding	Het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte aan meer dan twee personen.
Bijlagen	Plattegrond Afdruk kadaster Aantal objecten Afdruk BRP (Basisregistratie Personen) Situatiefoto's

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 (27-10-2022) bleek uit onderzoek in het kadaster dat de woning op Oranjeplein 53 te Den Haag eigendom was van:
Stichting Staedion

Aantal percelen:

Aantal percelen waarbij betrokkene: 9

Aantal percelen waarbij rechthebbende: 12293

Zie voor de gedetailleerde eigendomsgegevens de bijgevoegde bijlage.

Basisregistratie Personen (BRP):

Uit onderzoek in de BRP blijkt dat er in de woning 4 personen stonden ingeschreven. Een overzicht van de inschrijvingen is als bijlage bijgevoegd.

Handhavingshistorie

Geen handhavingshistorie

Vergezeld

Tijdens de controle werd ik, rapporteur, vergezeld door:

5.1.2.e inspecteur van DSO

5.1.2.e 5.1.2.e politie-eenheid Den Haag

5.1.2.e buitendienst medewerker Huurteam

5.1.2.e inspecteur Stedin

Binnentreden

Op donderdag 20 oktober 2022 omstreeks 15:36 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: "Goedendag, wij zijn van gemeente Den Haag en we zijn bezig met en actie met o.a. politie, Stedin en andere ketenpartners. We willen graag weten hoeveel mensen er op dit adres wonen en wie zij zijn. Mogen wij binnenkomen?"

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

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

BRP

Aantal personen volgens BRP	4
Aantal personen wel in BRP, niet woonachtig	0
Aantal personen wel woonachtig, niet in BRP	0
LAA	Geen LAA adres

Beschrijving woonfunctie

Ten tijde van de controle, zagen wij, dat de woning uit meerder ruimtes bestond. Ik zag dat de woning uit meerder ruimtes bestond. Mijn collega zag dat de woning uit 7 ruimtes bestond. Van de aangetroffen situatie heeft mijn collega, 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 zag dat deze ruimte in gebruik was als eetkamer.

Ik zag in deze ruimte geen slaappleatsen.

Ik zag een eettafel, eettafelstoelen, een racefiets, een kast, een bar, barkruk, platen en persoonlijke spullen.

Ruimte 2:

Ik zag dat deze ruimte in gebruik was als woonkamer.

Ik zag in deze ruimte geen slaappleatsen.

Ik zag een hoekbank, een salontafel, een tv, een tv-meubel en persoonlijke spullen.

Terwijl ik het gesprek met 5.1.2.e voerde, heeft mijn collega 5.1.2.e samen met 5.1.2.e de rest van de woning gecontroleerd en heeft de onderste waargenomen.

Ruimte 3:

Mijn collega zag dat deze ruimte in gebruik was als werkkamer.

Zij zag in deze ruimte geen slaappleatsen.

Zij zag een bureau, een boekenkast, een bureaustoel, een plant en persoonlijke spullen.

Ruimte 4:

Zij zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Zij zag in deze ruimte 2 slaappleatsen.

Zij zag een tweepersoonsbed dat beslapen werd.

Verder zag zij in deze ruimte een bureau, een bureaustoel, een kast een klein tafel, kleding en persoonlijke spullen.

Ruimte 5:

Zij zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapkamer.

Zij zag in deze ruimte 2 slaappleatsen.

Zij zag een tweepersoonsbed.

Verder zag zij een kast, een bureau, een bureaustoel en persoonlijke spullen.

Ruimte 6:

Zij zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapruiimte

Zij zag in deze ruimte 2 slaappleatsen.

Zij zag een tweepersoonsbed.

Verder zag zij persoonlijke spullen.

Ruimte 7:

Zij zag dat deze ruimte in gebruik was als slaapruiimte.

Zij zag in deze ruimte 2 slaappleatsen.

Zij zag een tweepersoonsbed.

Verder zag zij persoonlijke spullen.

Totaal aantal slaappleatsen:

Mijn collega, zag in totaal 8 slaappleatsen, waarvan er 4 in gebruik waren ten tijde van de controle.

Aangetroffen personen

Ten tijde van de controle zijn in totaal 2 personen aangetroffen in de woning. De aangetroffen personen hebben zich in de woning gelegitimeerd.

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

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e
Geboortedatum : 5.1.2.e

Voorletters & achternaam : 5.1.2.e
Geboortedatum : 5.1.2.e

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

Verklaring 1:

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, betrokkene 5.1.2.e (geb. 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:

Dit is een studentenwoning. Wij wonen hier met zijn vieren. We betalen samen € 1.236,- aan huur. We hebben één huurcontract en dat is met Staedion. 5.1.2.e is de hoofdhuurder.

Noot rapporteur: communicatie verliep goed.

Verklaring 2:

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, betrokkene 5.1.2.e (geb. 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:

Wij hebben geen rookmelder. We hebben een brief gekregen van Staedion waarin staat dat we binnenkort rookmelder krijgen. In de brief staat dat er volgende week iemand langs komt. Ik betaal de huur en de anderen betalen hun gedeelte van huur aan mij. Ik betaal per maand €1.263,- exclusief gas, water en licht. Ik woon al twee jaar op dit adres. Staedion weet dat er op dit adres vier studenten wonen. Het rouleert qua bewoners. Als mensen afstuderen, dan vertrekken ze.

Noot rapporteur: communicatie verliep goed.

Overeenkomsten

Overeenkomsten niet gezien.

**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.
Strijdigheid met Woningwet	Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding van de Woningwet geconstateerd: ☒ Artikel 1a lid 2 Woningwet Een ieder 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.
Strijdigheid met Bouwbesluit 2012	Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, de volgende overtreding(en) van het Bouwbesluit 2012 geconstateerd: ☒ Artikel 6.21 lid 6 Bouwbesluit 2012 Rookmelders 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 <u>EN 14604</u>. 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	Geen bijzonderheden.
Conclusie	Ik, rapporteur, heb het volgende geconstateerd: uit onder andere de verklaring van de betrokkenen 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 2019 ☒ Woningwet ☒ Bouwbesluit 2012
Verlaten woning	Op donderdag 20 oktober 2022 omstreeks 15:57 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. Alwaar een ☒ voor een zinsdeel staat, is dit van toepassing in dit rapport.
Afsluiting rapportage	Waarvan ik, rapporteur, deze rapportage heb opgemaakt. Gesloten op 31 oktober 2022 te Den Haag.

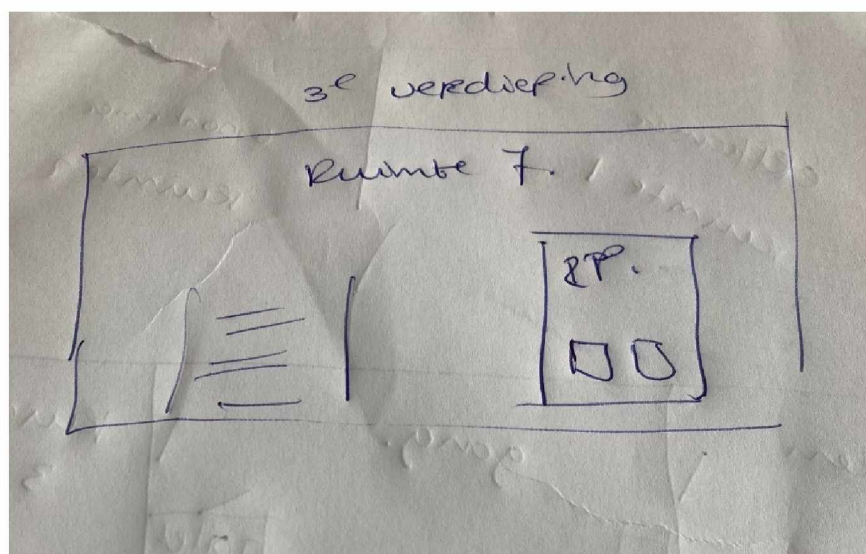
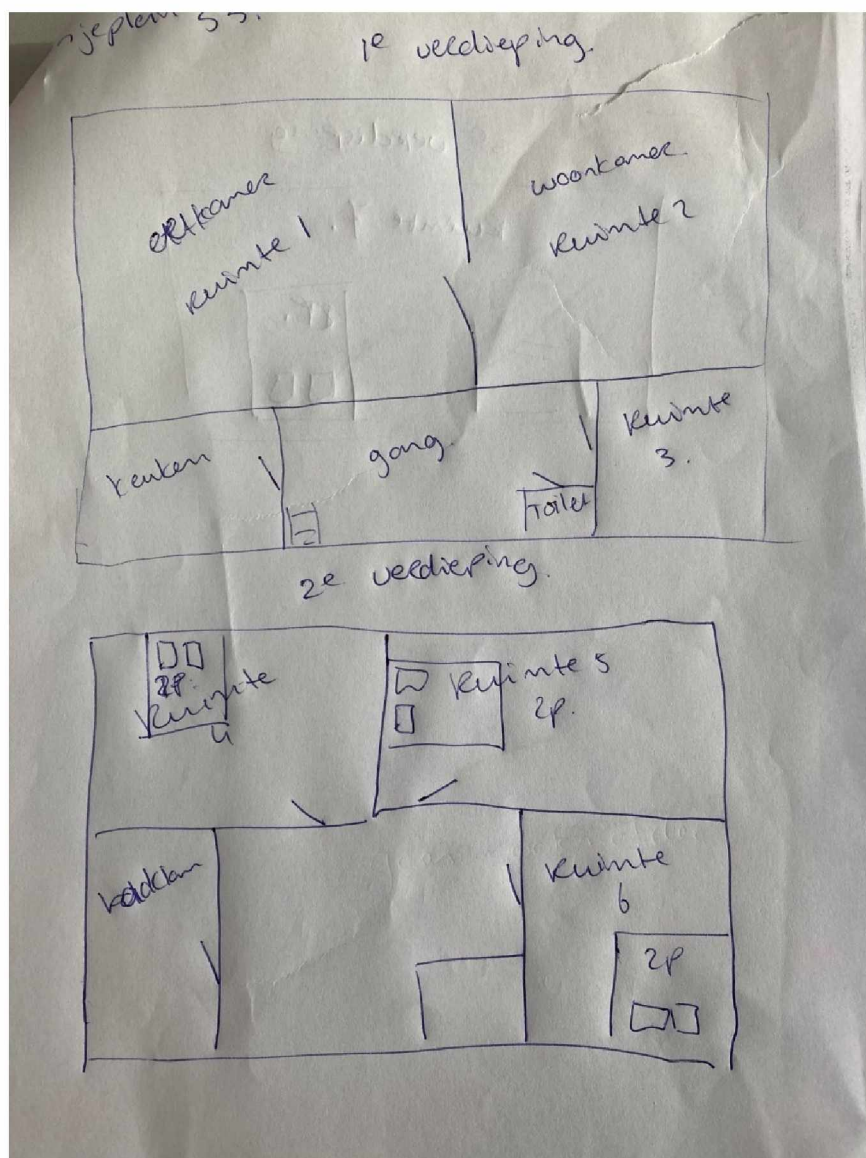
5.1.2.e

Inspecteur Handhaving
Ambtsbelofte

5.1.2.e



PLATTEGROND



FOTO'S

KADASTER



2.4.3

2.4.3



2.4.3

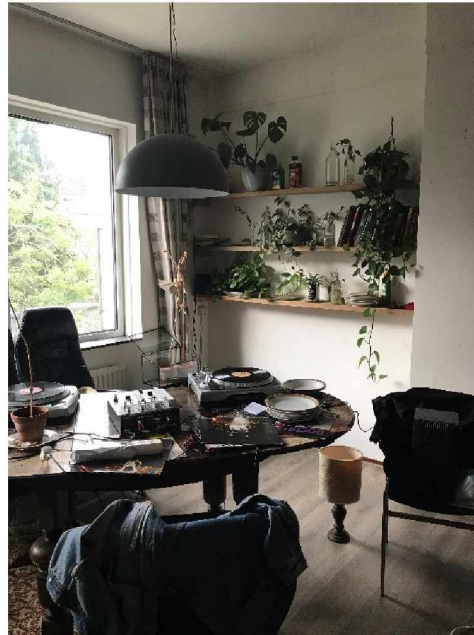
2.4.3

2.4.3

2.4.3

RUIMTES

RUIMTE 1





GANG









