



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag  
PER GEWONE POST EN GEPUBLICEERD

Uw brief van

Ons kenmerk  
202118595/8092157  
Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres  
haagsepandbrigade@denhaag.nl  
Aantal bijlagen  
1

Datum  
26 oktober 2021

Onderwerp  
Kennisgeving concept last onder dwangsom Isingstraat 47

Geachte

Wij sturen u deze brief omdat  
- te veel mensen in uw woning wonen.

In de bijvoegde brief staat uitgelegd waarom u de woning niet zo mag (laten) gebruiken.

U kunt ons binnen veertien dagen na dagtekening (vanaf datumstempel) uw reactie geven. Lees hiervoor artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op de volgende manieren kunt u dit doen:

- Telefoon: , aanwezig maandag, dinsdag en vrijdag;
- E-mail: [haagsepandbrigade@denhaag.nl](mailto:haagsepandbrigade@denhaag.nl) (o.v.v. Isingstraat 47 );
- Post: Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag.

Wij nemen uw reactie mee voor het nemen van het definitieve besluit.

Hoogachtend,

Haagse Pandbrigade, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Bijlage: 1) concept last onder dwangsom

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  
PER GEWONE POST EN GEPUBLICEERD

Uw brief van

Ons kenmerk  
202118595/8092092  
Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres  
haagsepandbrigade@denhaag.nl  
Aantal bijlagen

Datum  
26 oktober 2021

Onderwerp  
CONCEPT Last onder dwangsom  
Isingstraat 47

Geachte

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**

Op 4 oktober 2021 hebben inspecteurs de woning Isingstraat 47 (hierna: de woning) bezocht. De inspecteurs hebben bij de voordeur hun legitimatiebewijs laten zien en verteld waarom zij de woning bezoeken. De bewoner heeft de inspecteurs binnengelaten.

De woning bestaat uit vier ruimten. Na de controle hebben de inspecteurs 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). In de woning worden keuken, badkamer en toilet met vijf bewoners 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.

Vanaf 1 juni 2021 zijn er nieuwe regels voor kamerbewoning. Voor kamerbewoning vanaf twee personen is een omzettingsvergunning nodig. In een groot aantal wijken geeft de gemeente geen nieuwe vergunningen meer af. Waar dat nog wel mogelijk is, zijn er strengere eisen. Kijk voor meer informatie in de nieuwe huisvestingsverordening Den Haag 2019 (RIS308451).

De inspecteurs hebben vijf slaappleaatsen gezien. Op vijf slaappleaatsen werd geslapen en in de kamers lagen persoonlijke spullen van de bewoners. Vier personen waren thuis tijdens de controle. Twee personen staan ook ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). In de BRP staan personen

Gemeente Den Haag  
Leyweg 813  
2545 HA Den Haag

Postbus 12655  
2500 DP Den Haag

T (070) 7528086  
www.denhaag.nl

ingeschreven die niet in de woning wonen. U dient contact op te nemen met de dienst Publiekzaken om deze personen uit te laten schrijven middels een adresonderzoek.

De aanwezige bewoners verklaarden dat:

- vier personen woonachtig zijn op het adres: een moeder met haar zoon en twee mannen;
- de eigenaar niet woonachtig is op het adres;
- een bewoner samen met zijn moeder in één kamer slaapt.

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

Wij zijn bevoegd en verplicht om op te treden tegen de overtreding. U heeft de wet overtreden. Als eigenaar kunt u een einde maken aan de overtreding. Als eigenaar dient u op de hoogte te zijn van het gebruik van uw pand. Dit kunt u doen door regelmatig de woning te bezoeken (zorgplicht). De beschreven situatie is langere tijd aan de gang. 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.

De eigenaar moet zorgen dat in de woning geen gevaar voor de gezondheid en veiligheid ontstaat of voortduurt. U leest de regels over gevaar in artikel 1a van de Woningwet.

**BESLUIT**

U moet de situatie **voor 28 december 2021** oplossen. Deze termijn wordt bepaald aan de hand van de hierboven genoemde overtreding. De situatie moet ook opgelost blijven. Wij controleren op **28 december 2021 omstreeks 10:00 uur** de woning. 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 of doet deze zich weer voor? Dan moet u eenmalig een dwangsom van maximaal € 5000,00 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 door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden (stel, gezin) te laten bewonen;
- de woning te laten bewonen door één persoon;
- de onzelfstandige bewoning terug te brengen tot maximaal twee personen.

De dwangsom is uit het volgende bedrag opgebouwd:

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

Indien u de situatie niet heeft opgelost (gehouden) na 9 november 2021 moet u de dwangsom betalen (verbeuren). Binnen zes weken moet u het bedrag overmaken naar bankrekening NL17BNGH0285109626, ten name van Gemeente Den Haag Financiële Administratie. Vermeld hierbij het adres van de woning en het kenmerk van het besluit (kenmerk 202118595). 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.

Als de overtreding niet beëindigd is (gebleven) en u moet de eerder opgelegde dwangsom gaan betalen (is dan verbeurd), kunnen wij u opnieuw een (hogere) last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang opleggen. U ontvangt dan opnieuw een brief.

Als op 28 december 2021 niemand in de woning aanwezig is of de bewoners laten ons niet binnen, kunnen wij de woning binnen gaan met een machtiging tot binnentreden. Lees hiervoor artikel 5:27 Awb.

Uitstel van de genoemde controledatum kunt u alleen per e-mail of per brief aanvragen met daarin de reden waarom u het niet binnen de gestelde tijd gaat halen.

### **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**

De woning ligt in een aangewezen kwetsbaar gebied. In deze gebieden mogen maximaal twee personen wonen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Een vergunning voor meer dan twee 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-dorgeven.htm>

*Let op:*

*Wij sturen dit besluit ook aan de bewoners. Hypotheekhouders ontvangen ook dit besluit omdat het gebruik invloed kan hebben op de waarde van de woning.*