12

Archiefexemplaar

Gemeente Weesp

AANGETEKEND en per gewone post
Vesting Advocaten
10.2.e
Slijkstraat 6
1381 BA WEESP

VERZONDEN 17 JULI 2019

Uw brief van:	**Uw kenmerk:**	**Bijlage(n):**	**Registratienummer:**
27 mei 2019	D2019045		Z.157002/D.108780
Behandeld door:	**Telefoonnummer:**	**Datum:**	
10.2.e	(0294) 491 391	12 juli 2019	

Onderwerp: 10.2.e / Gemeente Weesp

Geachte 10.2.e

Op 25 april jl., verzonden op 29 april jl. hebben wii een voornemen last onder dwangsom bekend gemaakt aan 10.2.e van 10.2.e, gevestigd aan Slijkstraat 42. In ons voornemen hebben wij de gelegenheid geboden zienswijze kenbaar te maken.

Naar aanleiding van uw verzoek van 6 mei jl., als gemachtigde van 10.2.e, hebben wij ingestemd met het verlengen van de termijn voor het kenbaar maken van zienswijze tot en met 27 mei jl.

Op 27 mei jl. heeft u, namens uw cliënt 10.2.e van 10.2.e, zienswijze kenbaar gemaakt. Tevens heeft u twee bijlagen toegevoegd, te weten: de huurovereenkomst d.d. 15 april 2010 van de winkelruimte Slijkstraat 42 en een vaststellingsovereenkomst d.d. 26 april jl. Hieronder treft u *cursief* uw zienswijze voorzien van onze reactie.

1. *Cliënte kan niet als overtreder in de zin van artikel 5:32 eerste lid, en artikel 1b van de Woningwet worden aangemerkt. Cliënt huurt de winkelruimte casco, dat wil zeggen dat de verhuurder verantwoordelijk is voor constructieve bouwvloeren en plafonds, de bouwmuren, ramen en deuren, nutsvoorzieningen, het sprinklernet en de trappen, alsmede de c.v. installatie, toilet, keukenblok, meterkast en rolhek. De verhuurder heeft ook erkend verantwoordelijk te zijn voor de werkzaamheden. Daarnaast is tussen partijen overeengekomen, in de vaststellingsovereenkomst d.d. 26 april jl., dat de werkzaamheden voor rekening van verhuurder komen.*

Ad. 1 In artikel 1b van de Woningwet is bepaald dat het verboden is een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften, als bedoeld is artikel 2, eerste lid, onder aanhef en onderdeel b van de Woningwet. In laatst genoemd artikel wordt verwezen naar de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 die van toepassing zijn op de staat van een bestaand bouwwerk. Uw cliënt is diverse keren door de verhuurder benaderd om te komen tot een afspraak wanneer de aannemer werkzaamheden kan uitvoeren. Uw cliënt heeft aangegeven dat de bouwwerkzaamheden niet tijdens de openingstijden van de kapsalon mogen plaatsvinden. Uw cliënt heeft tevens aangegeven dat de maand december (2018) voor

Gemeente Weesp

de kapsalon een drukke tijd is en heeft uitstel van de werkzaamheden gevraagd tot januari – februari 2019. Later heeft uw cliënt aangegeven geen medewerking te willen verlenen zolang de verhuurder niet bereidt is de door de verbouwing misgelopen inkomsten van de kapsalon te vergoeden. Doordat uw cliënt niet bereidt is de aannemer toegang te verlenen tot de kapsalon, voor het uitvoeren van de werkzaamheden, wordt de verhuurder belemmerd om de werkzaamheden te laten uitvoeren die noodzakelijk zijn.

Op 25 april jl. heeft er een comparitie van partijen (uw cliënt en verhuurder) plaatsgevonden. Partijen zijn tijdens de schorsing in overleg getreden en hebben gesproken over een minnelijke schikking voor de gerezen geschillen. De gemaakte afspraken zijn schriftelijk vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst d.d. 26 april jl.. Onder punt 6 zijn partijen, onder andere, overeengekomen dat Centrum Vastgoed, zolang uw cliënt huurder is, geen werkzaamheden aan het plafond zal verrichten in verband met de brandveiligheid, tenzij Centrum Vastgoed daartoe door bevoegd gezag wordt verplicht of een derde partij dit in rechte van haar verlangd

Hiermee worden wij gedwongen om over te gaan tot het opleggen van een last onder dwangsom aan de eigenaar Centrum Vastgoed. Eerder zal uw cliënt geen toegang tot het pand Slijkstraat 42 verschaffen. Zowel uw cliënt als de verhuurder gaan hiermee voorbij aan de onveilige woonsituatie van de bewoonster van de woning boven de kapsalon. Zij is tevens huurder van de verhuurder (Centrum Vastgoed).

Verder geeft u aan dat indien de eigenaar werkzaamheden moet uitvoeren cliënt noodgedwongen medewerking zal verlenen.

2. *Cliënte heeft het niet in haar macht dat de werkzaamheden door de eigenaar ook daadwerkelijk op korte termijn uitgevoerd zullen worden. Dit zou betekenen dat er een buitenproportionele dwangsom boven haar hoofd hangt, terwijl zij geen enkele mogelijkheid heeft om te voorkomen dat deze verbeurd raakt.*

Ad. 2 Uw cliënte heeft het wel degelijk in haar macht dat de eigenaar op korte termijn de werkzaamheden laat uitvoeren. Deze hele juridische procedure was niet noodzakelijk geweest als uw cliënt en de verhuurder overeengekomen waren wanneer de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Tijdens een privaatrechtelijke procedure komen partijen beide overeen, niet eerder tot het opheffen van de onveilige en strijdige situatie over te gaan, dan wanneer een bevoegd gezag, in dit geval het college, tot het opleggen van de last onder dwangsom overgaat.

3. *Cliënte is, gezien haar beperkte financiële draagkracht niet in staat de werkzaamheden uit te laten voeren of de dwangsommen te betalen. Uit de vaststellingsovereenkomst met verhuurder blijkt dat zij de maandelijkse huur nauwelijks kan opbrengen. Indien zij ook nog zou worden belast met een last onder dwangsom, dan zal dit leiden tot het faillissement van de* 10.2.e *. Onder deze bijzondere omstandigheden dient te worden afgezien van het opleggen van en last onder dwangsom (zie ook ABRS 06-02-2019, AB 2019/159, ECI:NL:RvS:2019:333).*

   Verder geeft u aan dat, indien de eigenaar werkzaamheden moet uitvoeren, dan zal cliënte noodgedwongen medewerking verlenen. Partijen zijn dit onderling overeengekomen in de vaststellingsovereenkomst d.d. 26 april jl..

Ad. 3 U geeft aan dat de financiële draagkracht van uw cliënt beperkt is en daarom niet in staat is de werkzaamheden uit te laten voeren of de dwangsommen te betalen. U geeft aan dat als uw cliënt belast zou worden met de last onder dwangsom dit zal leiden tot een faillissement. U bent van mening dat onder deze bijzondere omstandigheden wij dienen af te zien van het

opleggen van een last onder dwangsom en u verwijst naar de uitspraak, ABRS 06-02-2019, AB2019/159.

In de uitspraak ABRS 06-02-2019, AB2019/157 onder 4.2, verwijst de Afdeling naar een eerdere uitspraak van de afdeling (ECLI:NL:RVS:2013:343). Het opleggen van een last onder dwangsom heeft ten doel de overtreder te bewegen tot naleving van de voor hem geldende regels. Om dit doel te bereiken kan de hoogte van de dwangsom worden afgestemd op het financiële voordeel dat een overtreder kan verwachten bij het niet naleven van deze regels. Van de dwangsom moet een zodanige prikkel uitgaan, dat de opgelegde last wordt uitgevoerd zonder dat een dwangsom wordt verbeurd. Van een dwangsom die naar draagkracht wordt vastgesteld, zal geen zodanige prikkel uitgaan, dat de last wordt uitgevoerd zonder dat een dwangsom wordt verbeurd.

Dit houdt in dat als uw cliënt de toegang tot het pand verschaft aan de aannemer zodat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, de dwangsom niet wordt verbeurd en dit niet zal leiden tot een faillissement voor uw cliënt. Verder geeft u aan dat, indien de eigenaar werkzaamheden moet uitvoeren, dan zal cliënte noodgedwongen medewerking verlenen. Partijen zijn dit onderling overeengekomen in de vaststellingsovereenkomst d.d. 26 april jl.. Dit houdt in dat partijen niet vrijwillig overgaan tot het laten uitvoeren van de werkzaamheden.

Verzoek uitstel
Verder verzoekt u, namens uw cliënt, om handhaving tegen de verhuurder uit te stellen. Cliënte heeft al enige tijd betalingsproblemen en is daardoor in juridische procedures verwikkeld geraakt aangaande huurachterstanden en de gebreken in het pand.

Uiteindelijk is met de verhuurder overeengekomen dat cliënte een nieuwe huurder aandraagt en dat verhuurder niet eerder dan na opzegging van de huurovereenkomst door cliënte werkzaamheden in het pand zal uitvoeren. Cliënte wordt namelijk ernstig in haar belangen geschaad, indien er op korte termijn (bouw) werkzaamheden in het bedrijfspand zouden moeten plaatsvinden. Dat zou namelijk betekenen dat de kapsalon gedurende de (bouw) werkzaamheden dicht moet en deze werkzaamheden nemen minimaal een maand in beslag. De betalingsachterstanden zouden hierdoor alleen maar verder oplopen.

Tevens geeft u aan dat het constateringsrapport dateert van 20 maart 2018 en dat de situatie al jarenlang zo is. U bent van mening dat een spoedeisend belang ontbreekt.

U bent verder van mening dat de begunstigingstermijn van de last hoe dan ook te kort is om aan de last te kunnen voldoen. De werkzaamheden zelf nemen al minimaal een maand in beslag en zoals bekend is het in de huidige markt uitermate lastig om op korte termijn een aannemer te vinden die de werkzaamheden kan uitvoeren. U bent van mening dat een begunstigingstermijn van zes maanden passender zou zijn.

Reactie verzoek uitstel
Dat uw cliënt al enige tijd betalingsproblemen heeft en hierdoor in juridische procedures met de verhuurder/eigenaar verwikkeld is, is een privaatrechtelijke kwestie. Daarnaast geeft u aan dat het constateringsrapport dateert van 20 maart 2018 en dat de huidige situatie al jarenlang zo is.

Vanaf maart 2018 tot het moment dat wij het voornemen last onder dwangsom bekend hebben gemaakt is, hebben wij zeer regelmatig met partijen contact gehad en ingezet op het beëindigen van de onveilige en strijdige situatie (conform ons Vergunningen, toezicht en handhavingsbeleid) zodat wij niet genoodzaakt zijn om de handhavingsprocedure op te starten. Helaas zijn partijen niet tot een oplossing gekomen zodat wij de handhavingsprocedure hebben opstart.

Gemeente Weesp

Begunstigingstermijn
U bent van mening dat de begunstigingstermijn niet reëel en te kort is. De verhuurder van het pand heeft een aannemer gevonden om in de tweede week van januari 2019 te starten met de werkzaamheden die 14 dagen in beslag zouden nemen en niet een maand zoals u stelt. U cliënt was echter niet bereid hier medewerking aan te verlenen. Met het bepalen van de begunstigingstermijn is rekening gehouden met de omstandigheid dat wij al geruime tijd met partijen in contact zijn over de overtreding (maart 2018), én dat op de verdieping van het pand Slijkstraat 42 een woonruimte is. Daarnaast zijn wij verplicht om handhavend op te treden. In dit geval hebben wij hiertoe een verzoek ontvangen. Slechts in een bijzonder omstandigheid mogen wij van handhavend optreden afzien. Wij prevaleren het algemeen belang en het belang van de bewoonster van de woning boven de kapsalon (Slijkstraat 42) dat gediend is met handhavend optreden boven het financiële belang van uw cliënt.

Besluit
Ondanks dat wij van mening zijn dat u cliënt het wel degelijk in haar macht heeft de overtreding te beëindigen, door de toegang tot het pand Slijkstraat 42 te verschaffen, zien wij af van het opleggen van een last onder dwangsom aan uw cliënt. Wij hebben hiertoe besloten omdat u heeft aangegeven dat uw cliënt, noodgedwongen, medewerking zal verlenen aan het laten uitvoeren van de werkzaamheden in opdracht van de verhuurder. Wij gaan er dan dus ook vanuit dat uw cliënt medewerking zal verlenen aan huurder voor het uitvoeren van werkzaamheden aan het pand Slijkstraat 42.

Mocht u over deze brief nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op. Wij zijn bereikbaar op (0294) 491 391.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Weesp,
namens hen,

10.2.e

G.P.L. van de Voorde
Manager Bouw & Gebruik en Procesuitvoering
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bezwaar
Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u binnen zes weken – volgend op de dag van de bekendmaking- een bezwaarschrift indienen. U kunt het bezwaarschrift sturen aan het college van Burgemeester en wethouders, Postbus 5099, 1380 GB te Weesp. In het ondertekende bezwaarschrift vermeldt u: uw naam en adres, de datum, het besluit waartegen u bezwaar maakt en waarom u bezwaar maakt. Tevens ontvangen wij graag u mailadres voor mogelijk overleg over uw bezwaarschrift.

Een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Hiervoor kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de Rechtbank Midden Nederland, Afdeling Bestuursrecht voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA te Utrecht. De kosten hiervan kunt u opvragen bij de rechtbank.