8

Gemeente Weesp

Archiefexemplaar

AANGETEKEND en per gewone post
Wieringa Advocaten

Postbus 10100
1001 EC AMSTERDAM

VERZONDEN - 2 SEP. 2019

Uw brief van:	**Uw kenmerk:**	**Bijlage(n):**	**Registratienummer:**
27 mei 2019	39872/fz	1.	Z.157002/D.109312
Behandeld door:	**Telefoonnummer:**	**Datum:**	
10.2.e	(0294) 491 391	29 augustus 2019	

Onderwerp: opleggen Last onder dwangsom

Geachte 10.2.e

U ontvangt dit besluit omdat u als gemachtigde optreedt voor 10.2.e, en Centrum Vastgoed B.V., beiden gevestigd aan Dodaarslaan 2b, 1241 XJ te Kortenhoef. Wij gaan er dan ook vanuit dat u uw cliënten op de hoogte stelt van dit besluit.

Naar aanleiding van een verzoek tot handhavend optreden hebben onze toezichthouders op 20 maart 2018 een controlebezoek afgelegd aan het pand Achteromstraat 25/Slijkstraat 42 te Weesp. Op de begane grond is een haarstudio (Slijkstraat 42) gevestigd en op de verdiepingen een woning (Achteromstraat 25).

Constateringen
Zij hebben geconstateerd dat in woning:

- tussen de vloerdelen kieren zijn waardoor het licht, van de op de begane grond gevestigde haarstudio, zichtbaar is;
- de aanwezige doorvoeren niet brandwerend zijn;
- de houten trap onderdeel is van de brandscheiding, maar onvoldoende brandwerend is.

Zij hebben geconstateerd dat in de haarstudio:

- tussen het systeemplafond en de verdiepingsvloer deels geen brandwerende materialen aanwezig zijn;
- de elektrische installatie niet voldoet aan de gestelde eisen van NEN 1010;
- de onderzijde van de trap van de begane grond naar de 1e verdieping niet brandwerend is;
- de stalen draagconstructie niet brandwerend is afgedekt
- de door het plafond / de vloer 1e verdieping gaande afvoeren niet brandwerend zijn uitgevoerd.

Overtreding
Bovenstaande constateringen zijn in strijd met de artikelen 1.16 en 2.90 van het Bouwbesluit 2012. Dit is een overtreding van artikel 1b, tweede lid, van de Woningwet waarin is bepaald dat het verboden is een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten

Gemeente Weesp

komen of te houden die niet voldoet aan de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften, als bedoeld in 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.

Zorgplicht
In artikel 1a, eerste lid, van de Woningwet is bepaald dat de eigenaar van het bouwwerk of degene die uit andere hoofden bevoegd is tot het treffen van voorzieningen er zorg voor draagt dat als gevolg van de staat van het bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt (algemene zorgplicht).

Over een periode van ruim een half jaar, hebben wij diverse telefonische gesprekken en mailcontact met 10.2.e gehad, maar helaas heeft dit niet tot het gewenste resultaat geleid, namelijk het voldoen aan de wettelijke regelgeving zonder het opstarten van het handhavingstraject.

Zienswijze
Bij onze brief, verzonden op 29 april jl., hebben wij ons voornemen tot handhavend optreden bekend gemaakt. Tevens hebben wij de gelegenheid geboden zienswijze aan ons bekend te maken. Naar aanleiding van uw verzoek van 8 mei jl. hebben wij ingestemd met het verlengen van de zienswijze termijn tot en met 27 mei jl..

Op 27 mei jl. heeft 10.2.e van Wieringa advocaten, namens u, zienswijze ingediend. Hieronder treft u cursief de ingediende zienswijze voorzien van onze reactie.

1. *In het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom dat gericht is aan 10.2.e is opgenomen dat 10.2.e het voornemen ontvangt omdat zij eigenaresse is van het pand Achteromstraat 25 / Slijkstraat 42. Dit is onjuist, het eigendom van het pand is uitsluitend gelegen bij Centrum Vastgoed B.V.(bijlage 3 voornoemd).*

reactie college
In het voornemen staat inderdaad dat 10.2.e het voornemen ontvangt omdat hij eigenaar is. Dit berust op een misverstand. De reden waarom 10.2.e het voornemen heeft ontvangen is omdat alle contacten met de gemeente Weesp, de huurder van Achteromstraat 25 en de huurder het pand Slijkstraat 42 via 10.2.e zijn gelopen en wij, door het optreden van 10.2.e in de veronderstelling waren dat 10.2.e het in zijn machte had de overtredingen te beëindigen, zeker gezien het feit dat door 10.2.e Loodgieters, installatiewerk en vastgoedonderhoud, een offerte is uitgebracht voor de 'werkzaamheden brandwerend plafond e.d. Slijkstraat 42 te Weesp' van 28 november 2018 die gericht is aan 10.2.e Slijkstraat 42 te Weesp en niet aan Centrum Vastgoed B.V..

2. *Ingevolge artikel ia, eerste lid van de Woningwet heeft behalve de eigenaar, ook degene die uit andere hoofden bevoegd is tot het treffen van voorzieningen een zorgplicht ten aanzien van de staat van een bouwwerk. De 10.2.e is vennoot van 10.2.e en heeft vanuit die positie bemiddeld bij de verhuur van onroerend goed van Centrum Vastgoed B.V., maar 10.2.e is niet bevoegd tot het treffen van voorzieningen aan het pand Achteromstraat 25/Slijkstraat 42.*

reactie college
zie reactie onder 1. U geeft aan dat 10.2.e niet bevoegd is tot het treffen van voorzieningen in het pand zodat dit besluit zich richt op Centrum Vastgoed B.V..

Gemeente Weesp

3. *Centrum Vastgoed B.V. stelt zich op het standpunt dat geen sprake is van een overtreding. Zij betwist dat het college bevoegd is om handhavend op te treden, nu geen sprake is van een overtreding van de artikelen 1.16 en 2.90 van het Bouwbesluit 2012 jo. artikel 1b, tweede lid, van de Woningwet jo. artikel 1a, eerste lid van de Woningwet.*

   In de eerste plaats laat het college na in het voornemen tot last onder dwangsom te motiveren waarom sprake is van een overtreding op grond van de genoemde regels. Enkel is op grond van foto's geconstateerd dat sprake is van onvoldoende brandwerendheid. De constateringen in het voornemen zijn echter niet concreet gekoppeld aan de normen van het Bouwbesluit 2012 en NEN.

   In de tweede plaats is volgens Centrum Vastgoed B.V. sprake van een rechtens verkregen niveau. In eerder verleende en onherroepelijk geworden bouwvergunningen is de brandveiligheid reeds beoordeeld en veilig bevonden. Deze bouwvergunningen bepalen wat het rechtens verkregen niveau is. De normen die dus ten tijde van het verlenen van de vergunningen golden, zijn maatgevend. Centrum Vastgoed B.V. is dan ook van mening dat er sprake is van het voldoen aan de bestaande vergunningen en dat sprake is van een rechtens verkregen niveau waardoor van een schending van het Bouwbesluit 2012 geen sprake kan zijn.

reactie college

Wij zijn het niet met uw standpunt eens. Bij het voornemen last onder dwangsom heeft u het constateringsrapport van onze toezichthouder ontvangen. Dit constateringsrapport is de basis voor het voornemen last onder dwangsom.

Daarnaast verwijst u naar de eerder en onherroepelijke bouwvergunningen waar al de brandveiligheid is beoordeeld en veilig is bevonden. U bent van mening dat deze bouwvergunningen bepalen wat het rechtens verkregen niveau is. Daarom hebben wij de laatst verleende bouwvergunning uit ons archief geraadpleegd. Dat is een bouwvergunning uit 1994. Op 29 december 1994 hebben wij een bouwvergunning verleend voor het vernieuwen en veranderen van het pand gelegen op het perceel Slijkstraat 42/Achteromstraat 25 te Weesp. Op de bijbehorende tekening staat tussen het plafond van Slijkstraat 42 en de bovengelegen woning Achteromstraat 25 een brandwerendheid aangegeven van 60 minuten. Er zijn geen vergunningen van een later datum in ons archief aanwezig. Dit houdt in dat het rechtens verkregen niveau 60 minuten is. Een (gedeelte) van de tekening, behorende bij de bouwvergunning uit 1994, waarop dit staat aangegeven treft u als bijlage bij dit besluit. Dit houdt tevens is dat de constatering van de toezichthouder juist is en wel degelijk sprake is van een overtreding van het Bouwbesluit 2012.

4. *Centrum Vastgoed B.V. alles heeft gedaan wat binnen haar macht lag om werkzaamheden aan het pand te kunnen uitvoeren. Centrum Vastgoed B.V. is daartoe bereid, hoewel dat gelet op het voorgaande juridisch niet verplicht is. Meerdere malen heeft Centrum Vastgoed B.V. een aannemer naar het pand gestuurd om de vermeende overtreding te beëindigen. Dit is tot op heden echter niet gelukt om dat de zittende huurders hiervoor geen gelegenheid bieden. Centrum Vastgoed B.V. is daarom van mening dat zij heeft voldaan aan haar zorgplicht, waardoor geen sprake kan zijn van een overtreding van artikel 1.16 Bouwbesluit 2012 en artikel ia, eerste lid van de Woningwet. Bovendien kan Centrum Vastgoed B.V. niet worden tegengeworpen dat een vermeende overtreding op grond van artikel 2.90 Bouwbesluit 2012 en artikel ib, tweede lid Woningwet nog niet is beëindigd (als dus al sprake is van een overtreding).*

Gemeente Weesp

reactie college

U stelt dat Centrum Vastgoed B.V. er alles aan heeft gedaan en meerdere malen een aannemer naar het pand heeft gestuurd om de overtreding te beëindigen. Met en dus niet met Centrum Vastgoed B.V. is er mailcontact geweest tussen de huurder van Slijkstraat 42 en 10.2.e Hieruit blijkt inderdaad dat zij niet tot overeenstemming zijn gekomen wanneer de aannemer de benodigde werkzaamheden kan uitvoeren. Wij hebben daarna partijen uitgenodigd voor een overleg op het gemeentehuis, als bemiddeling, om te komen tot een oplossing. Geen van de partijen heeft hierop gereageerd.

10.2.e heeft tijdens gesprekken en het mailcontact niet aangegeven dat hij niet bevoegd was, en dus feitelijk niet de juiste partij om tot een oplossing te komen.

Daarnaast hebben wij vernomen dat tijdens de schorsing van de zitting bij de Rechtbank Midden Nederland, locatie Almere, op 25 april jl., Centrum Vastgoed B.V. en de huurder van het pand Slijkstraat 42 overeen zijn gekomen dat Centrum Vastgoed B.V. lopende de huurperiode (tot 1 juli 2020) geen werkzaamheden aan het plafond verricht in verband met de brandwerendheid, tenzij Centrum Vastgoed B.V. daartoe door bevoegd gezag wordt verplicht of een derde partij dit in rechte van haar verlangd. Wij zijn van mening dat Centrum Vastgoed B.V. hiermee aantoont er niet alles gedaan te hebben zoals u veronderstelt. Daarnaast zijn wij van mening dat Centrum Vastgoed B.V. ook zijn zorgplicht niet nakomt ten opzichte van de huurster van de bovengelegen woning aan de Achteromstraat 25.

Ons voornemen last onder dwangsom is verzonden **29** april jl. en op **25** april jl. bent u tijdens een gerechtelijke procedure met de huurder van Slijkstraat 42 overeengekomen dat gedurende de looptijd van het huurcontract geen brandwerende werkzaamheden aan het plafond worden uitgevoerd. Wij concluderen dat u niet voornemens bent de overtreding te beëindigen, tenminste niet eerder dan dat wij, als bevoegd gezag, een last onder dwangsom opleggen.

5. *Ondanks dat Centrum Vastgoed B.V. van mening is dat geen sprake is van een overtreding, probeert zij wel al sinds juli 2018 tot overeenstemming te komen met 10.2.e over uitvoering van de werkzaamheden om de vermeende overtreding te beëindigen (zie reeds bij de gemeente bekend emailverkeer van juli 2018-heden). Centrum Vastgoed B.V. en diens aannemer wordt echter de toegang tot het pand ontzegd. Tot tweemaal toe heeft de aannemer de start van zijn werkzaamheden ingepland, heeft hij daarvoor materiaal en personeel ingehuurd, maar heeft hij niet kunnen starten met de werkzaamheden. Dit heeft voor Centrum Vastgoed B.V. tot schade geleid daar zij hiervoor wel de kosten heeft moeten dragen.*
Centrum Vastgoed B.V. heeft dus alles gedaan wat binnen haar macht lag om de vermeende overtreding te beëindigen en zal dat ook blijven doen, zie hierna. Centrum Vastgoed B.V. verzoekt u daarom het voornemen tot last onder dwangsom in te trekken.

Reactie college.

Zie tevens reactie onder 4. De huurder van het pand Slijkstraat 25 heeft ook zienswijze ingediend op ons voornemen last onder dwangsom. Hierin staat expliciet vermeldt dat zij, noodgedwongen, medewerking zal verlenen aan het laten uitvoeren van de werkzaamheden in opdracht van de verhuurder. Wij zijn van mening dat Centrum Vastgoed B.V. er niet alles aan heeft gedaan wat binnen haar macht lag om de vermeende overtreding te beëindigen en dat zal blijven doen.

Gemeente Weesp

Belangenafweging en motivering
Naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wij, gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, in het geval van overtreding van een wettelijk voorschrift, in beginsel verplicht tot handhaving. Slechts een bijzondere omstandigheid kan het afzien van handhavend optreden rechtvaardigen. Verder kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie moet worden afgezien.

Van de huurder van de woning Achteromstraat 25, waarvan u tevens eigenaar bent, hebben wij een verzoek tot handhavend optreden ontvangen. Geconstateerd is dat het pand onder deze woning, Slijkstraat 42, niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Uit de ingediende zienswijze is niet gebleken dat er sprake is van bijzonder omstandigheden waardoor wij van handhavend optreden zouden moeten afzien. Sterker nog, u bent niet eerder bereid de overtredingen te beëindigen dan wanneer wij een last onder dwangsom opleggen. Daarbij gaat u helemaal voorbij aan de situatie van de huurder van de bovengelegen woning aan de Achteromstraat 25.

Uit voorgaande is duidelijk dat het algemeen belang, dat is gediend met handhaving van de wettelijke voorschriften, prevaleert boven uw (financiële) belang om de overtreding pas te beëindigen als de huidige huurder zelf een nieuwe huurder voor het pand Slijkstraat 42 heeft gevonden of aan het einde van het huurcontract, 1 juli 2020.

Tevens houden wij rekening met de woonsituatie van de huurder van de woning Achteromstraat 25 en de toezegging van de huurder van het pand Slijkstraat 25, dat toegang tot het pand wordt verleend, zodat de brandwerende werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Bevoegdheid
Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht zijn wij bevoegd om handhavend op te treden.

Besluit
Gelet op het voorgaande besluiten wij bij dezen om u een last onder dwangsom op te leggen. Concreet betekent dit dat u de geconstateerde overtredingen dient te beëindigen en beëindigd te houden. Voor het voldoen aan deze last krijgt u een begunstigingstermijn van vier weken, ingaande de dag na verzending van dit besluit. Indien u niet voldoet aan deze last, verbeurt u na afloop van de begunstigingstermijn ineens een dwangsom van € 30.000,-. Geen bedrag wordt boven dit bedrag verbeurd.

De dwangsom is direct zonder tussenkomst van de rechter opeisbaar. Slechts indien u volledig aan de last voldoet, kunt u het verbeuren van de dwangsom voorkomen.

Wij wijzen er verder op dat het verbeuren van de dwangsom niet met zich meebrengt dat wij in deze situatie zullen berusten en de voortduring van deze situatie kan voortbestaan. Bij voortduring van deze situatie nemen wij verder gaande bestuursrechtelijke maatregelen.

Gelding jegens rechtsopvolgers
Ingevolge artikel 5:18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij hierbij dat het onderhavige besluit ook geldt voor uw rechtsopvolger en iedere verdere rechtsopvolgers.

Overige informatie
Ingevolge de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen registeren wij dit besluit in het Kadaster.

Gemeente Weesp

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

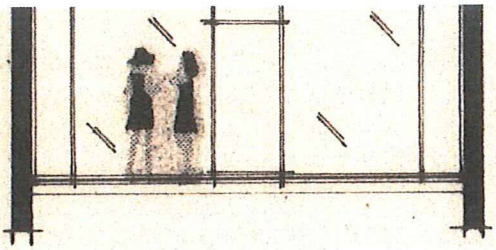
Hoogachtend,
De burgemeester en wethouders van de gemeente Weesp,
namens deze,

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.

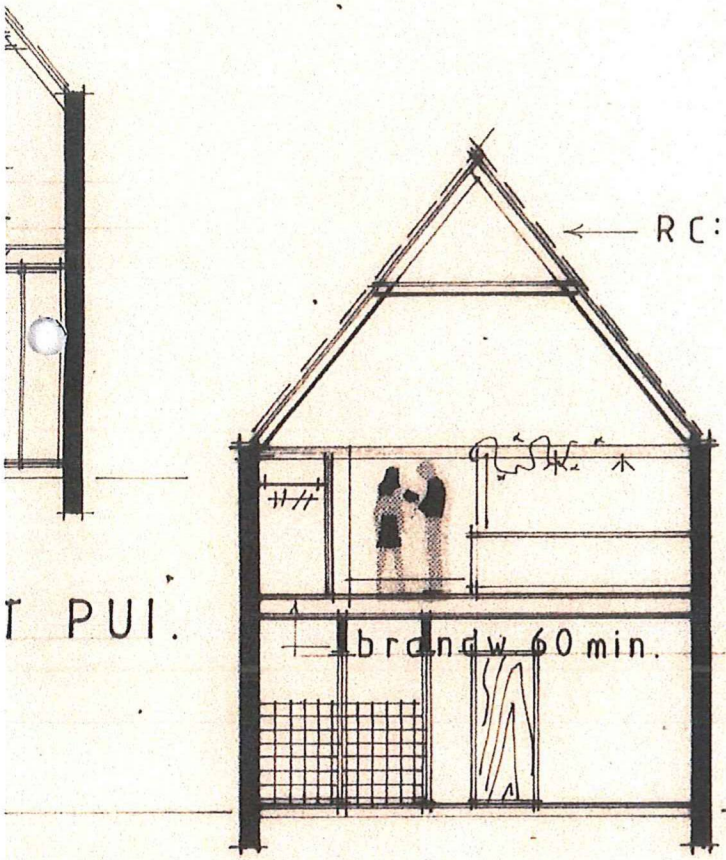
Een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Hiervoor kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de Rechtbank Midden Nederland, Afdeling Bestuursrecht voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA te Utrecht. De kosten hiervan kunt u opvragen bij de rechtbank.



10 +

DOORSNEDE A-A.

Behoort bij het besluit van de Raad/
Burgemeester en Wethouders van WEESP,
d.d.
De secretaris



870 +
712 +
494 +
287
0 peil

Behoort bij het besluit van de Raad/
Burgemeester en Wethouders van WEESP,
d.d. 10 JAN.
De secretaris

T PUI.

DOORSNEDE B-B.

Welstanascommissie Weesp 6/7-94
GEEN BEZWAAR
de secretaris de voorzitter.

[redacted]

PROJEKT:				WEESP.				
onderdeel:	technisch blad. gebr.opp/verb.							werk: 1256.
gem. T.S.	gem.	pand slijkstr. 42 achterom. 25						blad:
datum	10-6-94	wijz.						
schaal	1:100		24-6-94 A.					
afm.	A1							

ARCHITEKTENBURO A.STORK B.V. WEESP TEL. 02940-16743