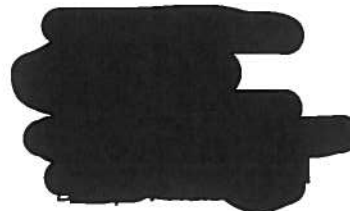


AANTEKENEN



uw brief van:
-

ons kenmerk:
17.3002443

bijlage(n):
1

datum:
13 juni 2017

VERZONDEN 14 JUN 2017

Onderwerp:

Aanschrijving achterstallig onderhoud

Geachte mevrouw 

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Op 8 mei 2017 (verzonden 11 mei 2017) schreven wij dat wij naar aanleiding van een brief van omwonenden hebben geconstateerd dat de woning op het perceel Burgemeester Falkenaweg 31 te Heerenveen, welke u in eigendom heeft, niet voldoet aan de voorschriften. De woning vertoont (ernstig) achterstallig onderhoud. De (bouwtechnische) gebreken zijn geïllustreerd met foto's aan u kenbaar gemaakt en per geconstateerd gebrek is aangegeven op welke wijze dit hersteld kan worden. In deze brief hebben wij aangegeven dat wij voornemens zijn u aan te schrijven de geconstateerde gebreken te (laten) herstellen en is u de mogelijkheid geboden om uw zienswijze kenbaar te maken. Van de gelegenheid om uw zienswijze kenbaar te maken heeft u geen gebruik gemaakt. Omdat u geen van de gebreken heeft hersteld leggen wij aan u een last onder dwangsom op. Daarover gaat deze brief.

Juridisch kader

Op grond van artikel 1b lid 2 van de Woningwet is het verboden een bestaand gebouw in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat gebouw van toepassing zijnde voorschriften als bedoeld in artikel 2, tweede lid van de Woningwet. Het betreft dan de voorschriften bestaande bouw van het Bouwbesluit.

Op grond van artikel 125 Gemeentewet in samenhang met artikel 5:21 en volgende en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht heeft ons college de bevoegdheid om een einde te maken aan overtredingen van wettelijke voorschriften of om herhaling van een overtreding te voorkomen door een last onder dwangsom op te leggen aan degene die het in zijn macht heeft om dit te bewerkstelligen.

Belangenafweging

Op grond van de huidige rechtspraak zijn wij, behoudens bijzondere omstandigheden, niet enkel bevoegd maar zelfs verplicht om tot handhaving over te gaan. De algemene belangen die worden gediend met het optreden tegen illegale situaties en het voorkomen van ongewenste precedentwerking eisen dit. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van een bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen.

De bestuursrechter gebruikt in uitspraken rond handhaving vaak de volgende standaard overweging: gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, zal in geval

van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is op te treden door bestuursdwang of een last onder bestuursdwang, in de regel van deze bevoegdheid gebruikt moeten maken. Slechts in bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren, dit te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van handhavend optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Legalisatie van de huidige situatie is naar ons oordeel niet aan de orde aangezien de woning niet voldoet aan de op de staat van dat gebouw van toepassing zijnde voorschriften bestaande bouw als bedoeld in artikel 2, eerste lid van de Woningwet. Dit vormt voor ons een absolute ondergrens. Uw woning is onder die grens gezakt. Voorts zijn ons geen bijzondere omstandigheden gebleken –het lag op uw weg om bijzondere omstandigheden aan te dragen- die ons van het opleggen van een last onder dwangsom moeten doen afzien. Wij hebben bij ons besluit het algemeen belang dat is gediend met handhaving van de wettelijke voorschriften afgewogen tegen uw belang van de huidige situatie. In dit geval een afweging tussen het belang van handhaving van de wet- en regelgeving en uw belang bij handhaven van de woning in de huidige staat. Alhoewel wij beseffen dat u een zeker belang hebt bij de voortzetting van deze situatie, zijn wij van mening dat ondermeer het algemeen belang moet prevaleren.

Dwangsommaatregel

Bestaande bouwwerken moeten tenminste voldoen aan de eisen die voor bestaande bouwwerken zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Het is evident dat woning op het perceel Burgemeester Falkenaweg 31 te Heerenveen, hieraan niet voldoet en derhalve is sprake van een overtreding. Op grond van artikel 1b tweede lid van de Woningwet is het verboden een gebouw in een staat te brengen, te laten komen of te houden, die niet voldoet aan de op de staat van dat gebouw van toepassing zijnde voorschriften als bedoeld in artikel 2, tweede lid van de Woningwet.

Wij hebben besloten aan u een last onder dwangsom op te leggen. De last houdt in dat u voor het verstrijken van de gestelde begunstigingstermijn de (bouw)technische gebreken dient te (laten) herstellen (zie alinea bouw technische gebreken), door de noodzakelijke maatregelen uit te (laten) voeren.

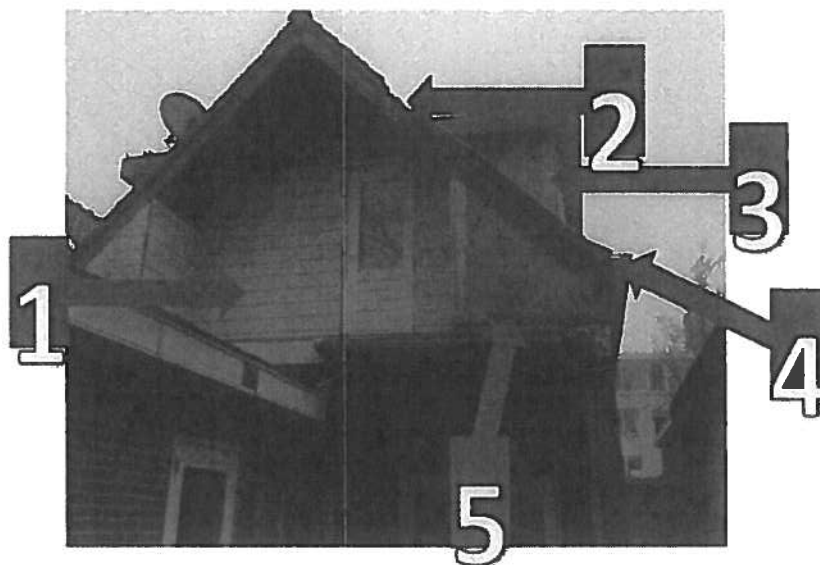
De dwangsom is ingevolge artikel 5:32b Algemene wet bestuursrecht vastgesteld op **€ 6000,- ineens**. De gestelde dwangsom achten wij in redelijke verhouding staan tot de zwaarte van het belang van handhaving van de wet- en regelgeving en de beoogde werking van een dwangsom. De hoogte van de dwangsom is gebaseerd op een inschatting van de kosten voor de noodzakelijke herstelwerkzaamheden.

Indien wij na afloop van de begunstigingstermijn constateren dat niet (geheel) uitvoering is gegeven aan de last nemen wij een invorderingsbeschikking op grond van artikel 5:37 Algemene wet bestuursrecht. Indien het dwangsombedrag is verbeurd, zonder dat u de overtreding hebt (laten) beëindigd dan zullen wij ons beraden over de toepassing van een andere bestuursrechtelijke sanctie, dan wel overgaan tot het opleggen van een nieuwe last onder dwangsom.

Bouwtechnische gebreken

U dient de volgende gebreken te (laten) herstellen.

Achtergevel:



Gebrek 1:

Artikel 2.22 lid 1 Bouwbesluit luidt:

Een bestaand bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het vallen van een vloer, een trap of hellingbaan redelijkerwijs wordt voorkomen. Dit betekent dat u een deugdelijke vloerafscheiding (hekwerk) dient aan te (laten) brengen.

Gebrek 2,3,5:

Artikel 3.26 lid 1 Bouwbesluit luidt:

Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte is, bepaald in NEN2778, waterdicht.

Dit betekent dat u (ontbrekende) gevelpannen moet (laten) aanbrengen (2);

Dit betekent dat u de (ontbrekende) gevelbekleding dient aan te (laten) brengen, (3,5) enkel het nu aangebrachte plastic is niet duurzaam tegen de daarop werkende krachten bestand. Daarbij komt dat daarin scheurvorming is geconstateerd.

Gebrek 4:

Artikel 6:15 lid 1 Bouwbesluit luidt:

Een bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen kan worden afgevoerd. Dit betekent dat u de beschadigde goot dient te (laten) herstellen.

Rechter zijgevel:



Gebrek 6,7:

Artikel 3.26 lid 1 Bouwbesluit luidt:

Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte is, bepaald in NEN2778, waterdicht.

Dit betekent dat u de (ontbrekende) gevelbekleding van de dakkapel dient aan te (laten) brengen en de onderzijde van het dakoverstek van de dakkapel dient te (laten) betimmeren.

Linker zijgevel:

**Gebrek 8:**

Artikel 3.26 lid 1 Bouwbesluit luidt:

Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte is, bepaald in NEN2778, waterdicht.

Dit betekent dat u de onderzijde van het boeideel van de dakkapel dient te (laten) betimmeren.

Begunstigingstermijn

Wij gelasten u, op grond van het bepaalde in artikel 5:32a Algemene wet bestuursrecht uiterlijk vóór 15 september 2017 die maatregelen te nemen die nodig zijn om de overtreding ongedaan te (laten) maken. Dit houdt in dat u vóór 15 september 2017 de gebreken als genoemd in de alinea bouwtechnische gebreken dient te (laten) herstellen. Blijkt na deze termijn dat de overtreding niet (geheel) ongedaan is gemaakt c.q. u de last tot het voldoen aan het in dit schrijven gestelde niet bent nagekomen, dan is het gestelde dwangsombedrag verbeurd. Enerzijds dient de overtreding zo spoedig mogelijk beëindigd te worden, anderzijds is bij de gestelde termijn rekening gehouden met uw belangen en het treffen van de noodzakelijke maatregelen om aan de last te voldoen.

Zaaksgebonden werking

Op grond van artikel 5.18 Wabo is dit besluit ook van toepassing op uw rechtsopvolgers. Zou u bijvoorbeeld het eigendom verkopen, dan geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar. Het besluit wordt hiervoor ingeschreven in het gemeentelijk beperkingen register.

Bezwaar

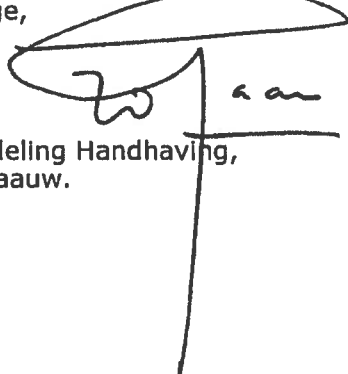
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat kunt doen leest u in de bijlage.

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met inspecteur R. Bergman, bereikbaar op telefoonnummer 0513-617534 of met de heer J. Knossen, bereikbaar op telefoonnummer 0513-617639.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
Namens dit college,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Paauw'. The signature is written over a horizontal line and a vertical line that extends downwards.

, hoofd afdeling Handhaving,
Willem Paauw.

Mogelijkheden bezwaar

Indien u tegen de inhoud van dit besluit bezwaar heeft, kunt u hiertegen een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de datum waarop het besluit bekend is gemaakt (dit is meestal de datum van verzending). Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, zoals dit blijkt uit de ondertekening van het besluit.

Het adres waar u het bezwaarschrift dan naar toe moet sturen is: Postbus 15.000, 8440 GA Heerenveen. Graag in de linkerbovenhoek van de brief én van de enveloppe vermelden: "BEZWAARSCHRIFT". Binnen een week na ontvangst krijgt u hiervan een ontvangstbevestiging.

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en ten minste bevatten:

- uw naam en adres
- datum van het bezwaarschrift
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar heeft (indien mogelijk een kopie bijvoegen)
- de redenen van uw bezwaar.

Graag ook een telefoonnummer vermelden waaronder u bereikbaar bent.

Indien u over de bezwarenprocedure zelf meer informatie wilt, kunt u hierover een folder aanvragen of ophalen op het gemeentehuis.

Het is ook mogelijk om met gebruikmaking van uw DigiD langs digitale weg een bezwaarschrift in te dienen. Dit kunt u doen via de gemeentelijke website www.heerenveen.nl.

Verzoek om een voorlopige voorziening

Ingeval van onverwijlde spoed kunt u, naast het indienen van uw bezwaarschrift, aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland vragen om een zogenaamde "voorlopige voorziening" te treffen. Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het bezwaarschrift. Het adres is als volgt:

Voorzieningenrechter Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

U kunt ook digitaal een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voornoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening is een griffierecht verschuldigd. De griffier zendt u hiervoor een rekening.
