

## AANTEKENEN

De heer J.C.L. de Wit en mevrouw J.M. Urteaga  
Mannenbeemdweg 11  
5145 PL WAALWIJK

ons kenmerk Z18-008490  
uw schrijven  
uw kenmerk

behandeld door M. Kloosterman  
e-mail info@waalwijk.nl  
telefoonnummer 0416 683456

\*18-0092625\*  
doc.nr. TLTH-18-0092625  
verzonden 10 oktober 2018

onderwerp **Opleggen last onder dwangsom, Putstraat 49 in Waalwijk**

Geachte mevrouw Urteaga en heer De Wit,

Op 30 augustus 2018 hebben wij ons voornemen kenbaar gemaakt tot het opleggen van een last onder dwangsom. Dit hebben wij gedaan omdat er voorschriften van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, de Woningwet en het Bouwbesluit 2012 worden overtreden. De overtredingen vinden plaats op de locatie Putstraat 49 in Waalwijk, plaatselijk bekend, gemeente Waalwijk, sectie F, nummer 151. U bent de eigenaar van het bouwwerk.

### **Korte relevante voorgeschiedenis**

Tijdens de controles op 18 en 30 mei 2018 hebben wij vastgesteld dat bovengenoemde locatie in gebruik is voor kamergewijze verhuur. In de woning zijn op de eerste verdieping vijf slaapkamers aanwezig. Volgens de bewoners en u verblijven vijf personen in dit bouwwerk, die niet gezamenlijk één huishouden vormen. Het bouwwerk voldoet niet aan de gecontroleerde wet- en regelgeving. Op 18 mei 2018 hebben wij u per mail verzocht om uiterlijk 22 mei 2018 een "tijdelijke maatregel" te treffen. Op 30 mei 2018 is de woning nogmaals gecontroleerd om te beoordelen of aan de "tijdelijke maatregel" is voldaan. Hieraan is voldaan.

In onze brief van 7 juni 2018 hebben wij u aangegeven welke overtredingen plaatsvinden en hebben wij u verzocht binnen een termijn van vier weken na de verzenddatum van die brief deze overtredingen ongedaan te maken. Op 10 juli 2018 heeft de heer De Wit aangegeven dat hij na de ontvangst van de brief van 7 juni 2018 geen werkzaamheden in de woning heeft uitgevoerd. De heer De Wit gaf tevens aan dat hij het pand wil verkopen en dat de arbeidsmigranten met een huurovereenkomst zo spoedig mogelijk het pand gaan verlaten. Tijdens de controle op 20 augustus 2018 is echter geconstateerd dat de huurders nog op de locatie aanwezig zijn.

De eerder geconstateerde overtredingen zijn nog niet opgeheven.

Het betreft de volgende overtredingen:

- De woning wordt zonder omgevingsvergunning in strijd met de geldende beheersverordening gebruikt voor kamergewijze verhuur;
- Er is geen melding brandveilig gebruik ingediend;
- In de gezamenlijke badkamer, de gezamenlijke keuken en in de toiletten is geen mechanische afzuiging aanwezig;
- Niet alle elektra is aangelegd overeenkomstig de NEN 1010;
- Er zijn geen doorgekoppelde rookmelders conform NEN 2555 aanwezig;
- Er zijn onvoldoende blusmiddelen in het gebouw aanwezig;

- De scheuren in de voorgevel van het bouwwerk boven de voordeur zijn niet hersteld;
- U heeft ons niet schriftelijk geïnformeerd welke bewoners (voor- en achternaam, geboortedatum, BSN nummer) in het bouwwerk woonachtig zijn.

Tijdens de controle op donderdag 20 september 2018 is geconstateerd dat geen enkele overtreding is opgeheven. Ook waren en nog huurders in het pand aanwezig.

### **Kamergewijze verhuur zonder geldende omgevingsvergunning**

#### Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

##### Artikel 2.1

Lid 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan....

#### Constatering kamergewijze verhuur

*De betreffende woning is gelegen binnen de geldende beheersverordening "Woonwijken" in combinatie gelezen met het bestemmingsplan "Woonwijken" en heeft hierbinnen de bestemming "Wonen". In de bijbehorende regels is bepaald wat ter plaatse mag worden gebouwd en hoe de locatie en de bebouwing mag worden gebruikt. Het huidige gebruik (kamergewijze verhuur) is in strijd met artikel 8 van de beheersverordening Woonwijken in samenhang gelezen met artikel 3.1 en artikel 1 onder w.1 en w.3 van het bestemmingsplan Woonwijken. Volgens deze artikelen mag de woning alleen voor de zelfstandige huisvesting van één duurzaam huishouden worden gebruikt.*

*Dat is nu niet het geval, waardoor sprake is van een overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (het gebruiken van gronden of bouwwerken zonder omgevingsvergunning in strijd met een beheersverordening).*

#### Legalisering kamergewijze verhuur

Voordat wij een handhavingsprocedure beginnen, moeten wij onderzoeken of legalisatie van deze overtreding mogelijk is. Dit onderzoek hebben wij reeds uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de genoemde overtreding, te weten kamergewijze verhuur voor vijf personen, waarschijnlijk te legaliseren is.

In bepaalde situaties biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om ontheffing van de planregels te verlenen en/of de planregels en de bijbehorende plankaart te wijzigen. Echter, in deze situatie biedt het bestemmingsplan geen passende mogelijkheden.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) biedt een aantal mogelijkheden om in bepaalde situaties van het bestemmingsplan af te wijken. Het gaat hierbij om mogelijkheden die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Wij hebben onderzocht of hiervan in deze situatie gebruik kan worden gemaakt. Hierbij is getoetst aan onze Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk – 2e wijziging welke op 30 maart 2018 is gepubliceerd (hierna beleid).

Uit deze toets is naar voren gekomen dat op grond van deze beleidsregels de situatie van kamergewijze verhuur voor vijf personen op de locatie Putstraat 49 in Waalwijk waarschijnlijk gelegaliseerd kan worden. In het beleid zijn huisvestingscategorieën opgenomen. Het huisvesten van vijf personen is volgens het beleid huisvesting van maximaal 5 personen (individueel); huisvesting categorie 1. Huisvesting van categorie 1 vindt plaats in een rustige woonwijk of een gemengd gebied,

maar mag niet gerealiseerd worden binnen een afstand van 20 meter tot een bestaande huisvesting categorie 1 of 2. Binnen de straal van 20 meter van uw bouwwerk is, voor zover ons op dit moment bekend, nog geen (vergunde) huisvestingslocatie categorie 1 of 2 gerealiseerd. Wij merken hierbij wel op dat enkel getoetst is op de regels met betrekking tot categorie en spreiding uit het beleid.

Volledigheidshalve melden wij dat naar verwachting huisvesting categorie 2, wat inhoudt geclusterde huisvesting van meer dan 5 personen en maximaal 30 personen, ter plaatse van de Putstraat 49 in Waalwijk niet te legaliseren is.

Van handhaving ten aanzien van het zonder vergunning gebruiken van het bouwwerk in strijd met de geldende beheersverordening kan worden afgezien als er een concreet zicht op legalisatie is. Volgens rechtspraak is er sprake van een concreet zicht op legalisatie als een omgevingsvergunning zou kunnen worden verleend en de overtreder bereid is een aanvraag in te dienen. Tot op heden is echter geen aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Zodoende is er geen sprake van een concreet zicht op legalisatie. Voor de overtreding van artikel 2.1 lid 1 onder c wordt daarom een last onder dwangsom opgelegd.

### **Gebruiksmelding**

#### Bouwbesluit 2012

#### Artikel 1.18. Gebruiksmeldingsplicht

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding:
  - b. een woonfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken voor kamergewijze verhuur.

#### Constatering

*U heeft het bouwwerk in gebruik voor kamergewijze verhuur zonder dat daarvoor een gebruiksmelding brandveilig gebruik is ingediend. Nu u echter de kamergewijze verhuur van het pand moet staken en gestaakt moet houden, is een gebruiksmelding niet meer benodigd. Zodoende wordt hiervoor geen last onder dwangsom opgelegd. Wij wijzen u erop dat als u er alsnog voor kiest om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de kamergewijze verhuur ook een gebruiksmelding benodigd is.*

### **Overige overtredingen**

#### Woningwet en Bouwbesluit 2012

Op grond van artikel 1b lid 2 van de Woningwet is het onder andere verboden een bestaand bouwwerk in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel b, tweede lid, aanhef en onderdeel a, en vierde lid.

Op grond van artikel 1b lid 3 van de Woningwet is het onder andere verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te laten gebruiken anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

De voorschriften waarnaar verwezen wordt zijn de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

## Bouwbesluit 2012

### **Mechanische ventilatie**

#### Artikel 3.38. Luchtverversing verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte

1. Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste  $0,7 \text{ dm}^3/\text{s}$  per  $\text{m}^2$  vloeroppervlakte met een minimum van  $7 \text{ dm}^3/\text{s}$ .
3. Onverminderd het eerste en tweede lid heeft een verblijfsruimte met een opstelplaats voor een kooktoestel als bedoeld in artikel 4.42 of met een opstelplaats voor een open verbrandingstoestel voor warmwater een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste  $21 \text{ dm}^3/\text{s}$ . Een opstelplaats voor een kooktoestel of een warmwatertoestel met een nominale belasting van meer dan 15 kW, of voor een warmwatertoestel dat geen open verbrandingstoestel is, blijft hierbij buiten beschouwing.
4. Een voorziening voor luchtverversing voor meer dan een verblijfsruimte heeft een capaciteit die ten minste voldoet aan de hoogste waarde die volgens het eerste tot en met derde lid is bepaald voor een op die voorziening aangewezen verblijfsruimte.
5. Een voorziening voor luchtverversing voor een verblijfsgebied, dat bestaat uit meer dan één gemeenschappelijke verblijfsruimte heeft, in afwijking van het vierde lid, een capaciteit die ten minste voldoet aan de som van de waarden die volgens het eerste tot en met derde lid is bepaald voor de op die voorziening aangewezen verblijfsruimten.
6. Een toiletruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste  $7 \text{ dm}^3/\text{s}$ , bepaald volgens NEN 8087.
7. Een badruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste  $14 \text{ dm}^3/\text{s}$ , bepaald volgens NEN 8087.

#### Constatering

*In de badkamer (eerste verdieping), in de keuken (begane grond) en in de toiletten (begane grond) is geen mechanische luchtverversing aanwezig.*

### **Elektra**

#### Artikel 6.8. Voorziening voor elektriciteit

1. Een voorziening voor elektriciteit voldoet aan:
  - a. NEN 1010 bij lage spanning.

#### Constatering

*Op de eerste verdieping ter hoogte van de meest oostelijk gelegen trap is de verlichtingsarmatuur niet conform NEN 1010 aangelegd. In de kelder is het stopcontact niet conform NEN 1010 aangelegd. In de berging/rookruimte op de begane grond is een stopcontactdoos niet conform NEN 1010 aangelegd.*

### **Rookmelders**

#### Artikel 6.21. Rookmelders

lid 2. Bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20.

lid 3. Een verblijfsruimte heeft een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een verblijfsruimte in een wooneenheid indien elke wooneenheid in de woonfunctie in een afzonderlijk beschermd subbrandcompartiment ligt met een volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag vanuit dat beschermd subbrandcompartiment naar een andere ruimte in het brandcompartiment van ten minste 30 minuten.

### Constatering

*In elke slaapkamer, de verkeersruimten en in de gemeenschappelijke woonkamer hangen rookmelders. Deze rookmelders voldoen niet aan de NEN 2555. Op grond van de NEN 2555 moeten rookmelders aangesloten worden op de voorziening voor elektriciteit en moet de rookmelder van een secundaire energievoorziening zijn voorzien. U kunt er ook voor kiezen om alle verblijfsruimten tenminste 30 minuten brandwerend uit te voeren. Nu u echter de kamergewijze verhuur van het pand moet staken en gestaakt moet houden, zijn doorgekoppelde rookmelders niet meer benodigd. Zodoende wordt hiervoor geen last onder dwangsom opgelegd.*

### **Blusmiddelen**

#### Artikel 6.31. Blustoestellen

1. Voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, is een gebouw voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.
2. Bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur is aan het eerste lid voldaan met een toestel in een gezamenlijke keuken en ten minste een per bouwlaag in een ruimte waardoor een gezamenlijke vluchtroute voert.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 1.16, eerste lid, wordt ten minste eenmaal per twee jaar overeenkomstig NEN 2559 op adequate wijze het nodige onderhoud aan een bij of krachtens de wet voorgeschreven draagbaar of verrijdbaar blustoestel verricht en de goede werking van dat blustoestel gecontroleerd.

### Constatering

*Op de overloop op de eerste verdieping bij de meest westelijk en bij de meest oostelijk gelegen trap zijn geen goedgekeurde blustoestellen met een inhoud van minimaal zes kilogram opgehangen. Wij wijzen u erop dat draagbare blustoestellen éénmaal per twee jaar overeenkomstig NEN 2559 moeten worden gecontroleerd door een deskundige. Nu u echter de kamergewijze verhuur van het pand moet staken en gestaakt moet houden, is het niet meer nodig om goedgekeurde blustoestellen op elke bouwlaag aanwezig te hebben. Zodoende wordt hiervoor geen last onder dwangsom opgelegd.*

### **Scheuren in metselwerk**

#### Artikel 7.21. Zindelijke staat van bouwwerken, open erven en terreinen

Een bouwwerk, open erf en terrein bevindt zich in een zodanig zindelijke staat, dat dit geen hinder voor personen en geen gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van personen oplevert.

### Constatering

*In de voorgevel van het bouwwerk boven de voordeur zijn scheuren in het metselwerk aanwezig. Loskomende stenen (of stukken daarvan) kunnen hierdoor een gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van personen en de omgeving.*

### **Overbewoning**

#### Artikel 7.18. Overbewoning

1 Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.

#### Artikel 5:16 Algemene wet bestuursrecht

Een toezichthouder is bevoegd inlichtingen te vorderen.

#### Artikel 5:20 Algemene wet bestuursrecht

1 Een ieder is verplicht aan een toezichthouder binnen de door hem gestelde redelijke termijn alle medewerking te verlenen die deze redelijkerwijs kan vorderen bij de uitoefening van zijn bevoegdheden.

#### Constatering

*Tijdens de controle op 18 mei 2018 is gesproken met vier bewoners. Het huurcontract vermeldt vijf bewoners. In het BRP staan twee bewoners ingeschreven. Op 25 mei 2018 heeft de heer De Wit aangegeven dat hij de woning verhuurt aan één persoon. Op 10 juli 2018 heeft de heer De Wit aangegeven dat hij het pand wil verkopen en dat de arbeidsmigranten met een huurovereenkomst zo spoedig mogelijk het pand gaan verlaten. Op 20 augustus 2018 is geconstateerd dat er nog vijf huurders aanwezig zijn op de locatie. Het is zodoende onduidelijk hoeveel bewoners precies in het bouwwerk wonen. Nu u echter de kamergewijze verhuur van het pand moet staken en gestaakt moet houden, zijn deze gegevens niet meer relevant. Zodoende wordt hiervoor geen last onder dwangsom opgelegd.*

#### **Legaliseringsonderzoek**

Wij hebben onderzocht of de genoemde overtredingen kunnen worden gelegaliseerd. Voor genoemde overtredingen biedt het Bouwbesluit 2012 geen ontheffingsmogelijkheden. Van een gelijkwaardige oplossing is ons niet gebleken.

#### **Handhavingsplicht**

Op grond van artikel 92 van de Woningwet, artikel 5.1 en artikel 5.2 lid 1 onder a van de Wabo en constante jurisprudentie rust op ons college een zogenaamde beginselplicht tot handhaving. Dit wil zeggen dat het uitgangspunt is dat in een geval waarin wordt gehandeld in strijd met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet en het Bouwbesluit 2012 er handhavend moet worden opgetreden. Dit gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving en om te voorkomen dat een nieuw hetzelfde geval anders behandeld wordt.

Alleen onder bijzondere omstandigheden mag van handhavend optreden worden afgezien. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien er concreet zicht bestaat op legalisering van de illegale situatie. Daarvan is in onderhavige situatie geen sprake. Ook is handhavend optreden in dit geval niet zodanig onevenredig in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden behoort te worden afgezien. Van bijzondere omstandigheden is ons niet gebleken.

#### **Handhavingsmogelijkheden**

Wij hebben de mogelijkheid om handhavend op te treden door het opleggen van een last onder dwangsom of het toepassen van bestuursdwang.

Bij het opleggen van een dwangsom moet u zelf, binnen de door ons gestelde termijn de overtredingen opheffen. Bestuursdwang betekent dat wij op uw kosten de overtredingen ongedaan maken.

In dit geval besluiten wij tot het opleggen van een last onder dwangsom in plaats van toepassing van bestuursdwang omdat het belang van de door de overtreding geschonden voorschriften zich daar thans niet tegen verzet. Een dwangsom is voor u minder ingrijpend en kostbaar. Het toepassen van bestuursdwang wordt door ons op dit moment beoordeeld als een te zwaar middel.

Een last onder dwangsom is een herstelsanctie. Dit betekent dat u de overtreding moet beëindigen. Als u dat niet binnen de hierna genoemde termijn doet, dan moet u een dwangsom (= geldbedrag) aan de gemeente betalen. Die dwangsom is dan verbeurd.

### **Begunstigingstermijn**

Volgens de Algemene wet bestuursrecht moet u (de overtreder) een termijn worden gegeven waarbinnen u de overtredingen kan opheffen, zonder dat u de dwangsom hoeft te betalen. In dit geval zal de begunstigingstermijn worden gesteld op **vier** weken na verzenddatum van deze brief. Binnen deze termijn kunnen de overtredingen naar onze mening ongedaan worden gemaakt.

Dit betekent dat u nog vier weken na de verzenddatum van deze brief heeft om de overtredingen op te heffen, voordat we de dwangsom gaan innen.

### **Hoogte dwangsom**

In artikel 5:32 b van de Algemene wet bestuursrecht is geregeld dat een dwangsom ineens per geconstateerde overtreding, of per tijdseenheid kan worden opgelegd. Volgens de rechtspraak moet bij de gevallen waarin de overtreder constant in overtreding is een dwangsom per tijdseenheid worden opgelegd.

Een dwangsom per overtreding is volgens de rechtspraak in dergelijke gevallen in strijd met de rechtszekerheid. Ook bepaalt de Algemene wet bestuursrecht dat het vastgestelde bedrag in redelijke verhouding moet staan tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging. In dit geval zal een dwangsom per week worden opgelegd.

De hoogte van de dwangsom is omschreven onder het kopje "lastgeving" in dit besluit. Gelet op de overtredingen gaat hiervan voldoende prikkel uit om de opgedragen maatregelen binnen de gestelde termijn te treffen.

### **Zienswijze**

In artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht staat dat wij u de mogelijkheid moesten bieden om zienswijze in te dienen. In onze brief van 30 augustus 2018 hebben wij u de mogelijkheid geboden om dit binnen twee weken na verzenddatum van deze brief te doen.

Op 3 september 2018 ontvingen wij van de heer De Wit een e-mailbericht waarin wordt gemeld dat op 3 september 2018 de huurders informeel de huur is opgezegd. Gesteld wordt dat een makelaar het pand komt taxeren en dat het pand in de verkoop gaat. De heer De Wit stelt tevens dat hij de aanpassingen niet kan betalen.

Op 7 september 2018 ontvingen wij een e-mailbericht van mevrouw L. de Wit waarin wordt gesteld dat zij als gemachtigde zal optreden voor de heer J.C.L. de Wit en mevrouw J.M. Urteaga.

Op 13 september 2018 ontvingen wij een schriftelijke zienswijze van mevrouw J.M. Urteaga. De zienswijzen houden –in het kort- het volgende in:

#### Gebruik als kamergewijze verhuur

U stelt voornemens te zijn om een omgevingsvergunning aan te vragen. De hypotheekverstrekker heeft echter aangegeven dat het niet is toegestaan om het bouwwerk te verhuren. U heeft de hypotheekverstrekker verzocht hierover opnieuw een uitspraak te doen nu door de gemeente is aangegeven dat de kamergewijze verhuur mogelijk gelegaliseerd kan worden. U verzoekt om de last onder dwangsom voor het illegale gebruik op te schorten tot het moment dat hypotheekverstrekker hierover meer duidelijkheid heeft verschaft.

### Overige overtredingen

U bent bereid de nodige maatregelen te treffen om de overtredingen ongedaan te maken als u van de hypotheekverstrekker toestemming heeft gekregen om het pand te mogen verhuren. U verzoekt daarom om ook op dit punt de last onder dwangsom op te schorten totdat de hypotheekverstrekker meer duidelijkheid heeft verschaft.

Als de termijn niet opgeschort kan worden, verzoekt u om een langere termijn om de overtredingen op te heffen. U noemt daarbij een termijn van 8 weken.

### Reacties op uw zienswijzen

Allereerst merken wij op dat u als eigenaren niet eenduidig bent over de gewenste situatie van het pand. Zo stelt de heer De Wit dat hij de huur (informeel) heeft opgezegd en het pand wil verkopen. Mevrouw Urteaga stelt daarentegen dat zij wenst het gebruik van het pand voor kamergewijze verhuur te legaliseren. U zal begrijpen dat wij hierdoor niet gesterkt worden in het vertrouwen dat de overtredingen op korte termijn opgeheven zullen worden. Overigens heeft de heer De Wit tijdens de controle op 20 september 2018 ter plaatse van het pand wel aangegeven dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur ingediend zou gaan worden.

### Gebruik als kamergewijze verhuur en overige overtredingen

U geeft aan dat u (naar verwachting begin september) uw hypotheekverstrekker heeft gevraagd om het bouwwerk te mogen gebruiken voor kamergewijze verhuur. Wij hebben tot op heden echter niets hierover vernomen. Ook anderszins heeft u geen contact met ons opgenomen. Tijdens de controle op 20 september 2018 heeft de heer De Wit aangegeven nog geen reactie van de hypotheekverstrekker te hebben ontvangen. Door de toezichthouder is toen reeds aangegeven dat hierop niet gewacht zal worden maar dat het handhavingstraject voortgezet zal worden. Er is verder geen aanvraag om omgevingsvergunning en gebruiksmelding voor het gebruik van het pand voor kamergewijze verhuur bij ons ingediend. Er is dan ook nog steeds niet bekend wat de plannen voor het pand zijn en in die zin hebben wij niet het vertrouwen dat de overtredingen op korte termijn zijn opgeheven. Evenmin is er sprake van een concreet zicht op legalisatie. Wij zullen dan ook de termijn van de last onder dwangsom voor het illegale gebruik van het pand en daarmee ook de overige overtredingen niet opschorten.

Ook een verlenging van de begunstigingstermijn tot acht weken is in dit geval niet aan de orde. U dient immers de (illegale) kamergewijze verhuur te staken en gestaakt te (doen) houden in ieder geval totdat een eventueel legalisatietraject is afgerond. U mag het pand dus pas weer voor kamergewijze verhuur gebruiken als de omgevingsvergunning welke op dit gebruik ziet in werking is getreden. Een dergelijk legalisatietraject is nimmer binnen acht weken afgerond. Bij het staken en gestaakt houden van de kamergewijze verhuur zijn ook de meeste overige overtredingen opgeheven. Enkel de overtredingen van b) mechanische ventilatie, c) herstellen elektriciteitsvoorzieningen en d) herstellen van de scheuren in de voorgevel dienen dan nog opgeheven te worden. Deze overtredingen kunnen naar onze mening binnen een termijn van vier weken opgeheven worden.

Uw zienswijzen geven ons geen reden om van het opleggen van een last onder dwangsom af te zien.

### **Lastgeving**

U heeft gehandeld in strijd met de artikelen 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, artikel 1.18 Bouwbesluit 2012, artikel 1b lid 2 en 3 van de Woningwet in samenhang met de artikelen 3.38, 6.8, 6.21, 6.31, 7.21 van het Bouwbesluit 2012 en artikel 5:20 van de Algemene wet bestuursrecht.



Daarom gelasten wij u op grond van artikel 125 Gemeentewet in samenhang gelezen met artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht om onder oplegging van een dwangsom binnen vier weken na de verzenddatum van dit besluit:

a) de overtreding van artikel 2.1 onder c van de Wabo in samenhang met artikel 8 van de beheersverordening Woonwijken in samenhang gelezen met artikel 3.1 en artikel 1 onder w.1 en w.3 van het bestemmingsplan Woonwijken op te heffen door:  
- de kamergewijze verhuur van de woning aan de Putstraat 49 in Waalwijk, te (doen) staken en gestaakt te (doen) houden. Dit houdt in dat de woning alleen voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden mag worden gebruikt.

Om in ieder geval van één huishouden te kunnen spreken, moeten de bewoners geen individuele personen zijn zonder dat zij een onderlinge verbondenheid met elkaar hebben, maar moet sprake zijn van continuïteit in de samenstelling van de bewoners. De intentie moet bestaan om een bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Het gaat dan om een samenlevingsvorm die bestond vóór en stand zal houden ná bewoning van de woning. Daarnaast moeten de bewoners een gezamenlijk (financieel) huishouden voeren, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid (zoals voeren van een gezamenlijke rekening, samen eten, samen sociale activiteiten ondernemen).

b) de overtreding van artikel 3.38 (uitgezonderd lid 2) Bouwbesluit 2012 op te heffen door:  
- mechanische ventilatie overeenkomstig artikel 3.38 (uitgezonderd lid 2) te realiseren in de toiletten op de begane grond, de keuken op de begane grond en in de badkamer op de eerste verdieping.

c) de overtreding van artikel 6.8 van het Bouwbesluit 2012 op te heffen door:  
- op de eerste verdieping ter hoogte van de meest oostelijk gelegen trap de verlichtingsarmatuur te repareren, te verwijderen of spanningsloos te maken;  
- in de kelder het stopcontact te repareren, te verwijderen of spanningsloos te maken;  
- in de berging/rookruimte op de begane grond het stopcontact te repareren, te verwijderen of spanningsloos te maken.

d) de overtreding van artikel 7.21 van het Bouwbesluit 2012 op te heffen door:  
- de scheuren in de voorgevel van het bouwwerk boven de voordeur te repareren.

De lastgeving heeft betrekking op het pand aan de Putstraat 49 in Waalwijk, plaatselijk bekend, gemeente Waalwijk, sectie F, nummer 15.

Wij wijzen u er op dat u voor elke week waarin geconstateerd wordt dat de last niet is uitgevoerd, ingaande vier weken na verzenddatum van dit besluit, per niet uitgevoerde last het volgende bedrag verbeurt met een daarbij behorende maximum.

Voor het niet voldoen aan de last onder

- a) € 2.000 per week met een maximum van € 8.000;
- b) € 2.000 per week met een maximum van € 8.000;
- c) € 2.000 per week met een maximum van € 8.000;
- d) € 2.000 per week met een maximum van € 8.000;

Wij zullen de verbeurde dwangsommen invorderen volgens de daarvoor geldende procedure.

### **Hercontroles**

Na het verstrijken van bovengenoemde termijn zullen wij een controles op het perceel/uw bedrijf uitvoeren.

### **Rechtsopvolgers**

Dit besluit geldt op grond van artikel 92, lid 2 van de Woningwet juncto artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mede jegens uw eventuele rechtsopvolger alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger.

Dit betekent dat ook eventuele rechtsopvolgers na afloop van de begunstigingstermijn dwangsommen moeten betalen en dat zij dit kunnen voorkomen door voor afloop van de begunstigingstermijn de genoemde overtredingen op te heffen.

Op grond van artikel 3, lid 1 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken wordt onderhavig besluit ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister.

### **Bezwaar**

Is dit besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neem dan eerst contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Houdt u ons kenmerk bij de hand Z18-001332. Komen we er niet uit, dan kunt u alsnog bezwaar maken. Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na het versturen van deze brief bij ons een bezwaarschrift indienen. Meer hierover leest u op [www.waalwijk.nl/bezwaar](http://www.waalwijk.nl/bezwaar).

Wij wijzen u erop dat het indienen van een bezwaarschrift geen schorsende werking heeft. Dat wil dus zeggen dat deze beschikking op de dag na de verzenddatum van deze brief van kracht wordt.

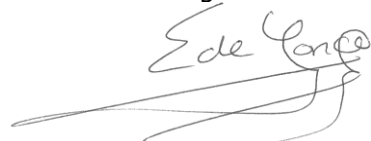
Deze brief hebben wij u zowel aangetekend met bericht van ontvangst als separaat per post en per mail ([jantrucktrading@gmail.com](mailto:jantrucktrading@gmail.com)) toegezonden. Een kopie van deze brief hebben wij gestuurd naar de bewoners van het pand Putstraat 49 in Waalwijk en per mail naar uw gemachtigde L. de Wit ([L.m.dewit@tilburguniversity.edu](mailto:L.m.dewit@tilburguniversity.edu)).

### **Meer informatie**

Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met het team Leefbaarheid, Toezicht en Handhaving van de gemeente Waalwijk, telefoonnummer 0416-683456. Wij vragen u bij verdere correspondentie over dit onderwerp altijd ons kenmerk te vermelden. Dit vergemakkelijkt de behandeling van uw bericht.

Hoogachtend,

HET COLLEGE VAN WAALWIJK,  
namens dit,  
de Teammanager Leefbaarheid, Toezicht & Handhaving,



E. de Jong

