



Den Haag

BESTEMD VOOR WKPB REGISTER

F

Uw brief van

Ons kenmerk

Contactpersoon

J

Telefoonnummer

E-mailadres

Aantal bijlagen

1

il

Datum

Onderwerp

Definitieve last onder dwangsom:

VvE Hadewichstraat 45-47-49

Geachte heer/ mevrouw,

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Woningwet verplichten burgemeester en wethouders erop toe te zien dat de woningen en andere bouwwerken in de gemeente in een goede staat van onderhoud blijven. Dit geldt ook voor bij het bouwwerk behorende erven en dergelijke. De eisen waaraan bouwwerken moeten voldoen, zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012. De uitvoering van deze wettelijke taak is opgedragen aan de gemeentelijke dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO).

CONSTATERINGEN

Op 10 april 2018 heeft een inspecteur van DSO de staat van onderhoud van de panden Hadewichstraat 45-47-49 onderzocht. Op voornoemde datum is gebleken dat er gebreken waren aan de panden. De inspecteur heeft naar aanleiding van de controle een gebreken- en voorzieningenlijst gemaakt welke als bijlage I aan dit besluit is toegevoegd.

OVERTREDING

Volgens het kadaster staat dit gebouw bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, nummer 2676, A1 t/m A3. Tijdens de controle op 10 april 2018 is gebleken dat de staat van het onderhoud van het gebouw hadewichstraat 45-47-49 op grond van artikel 1b, lid 2 Woningwet niet aan de voorschriften van bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2012 voldoet. Dit is in de zin van artikel 5:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) een overtreding. Wij zijn bevoegd en in beginsel verplicht om hiertegen handhavend op te treden door op grond van artikel 125 Gemeentewet en hoofdstuk 5 Awb een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang op te leggen. In dit geval hebben wij gekozen voor een last onder dwangsom.

ZIENSWIJZE

Met de brief van 26 juni 2018 hebben wij ons voornemen bekend gemaakt om tot het opleggen van een last onder dwangsom over te gaan. In deze brief stelden wij u in de gelegenheid om uw zienswijze binnen veertien dagen bekend te maken. Hiervan heeft u geen gebruik gemaakt.

BELANGENAFWEGING EN MOTIVERING

In situaties, waarin de wet wordt overtreden, heeft de gemeente op grond van de huidige rechtspraak de plicht om te handhaven. Handhaven is verplicht, omdat het algemeen belang wordt gediend met het optreden tegen illegale situaties en omdat precedentwerking voorkomen dient te worden. Slechts wanneer er sprake is van bijzondere omstandigheden kan van de handhavingsplicht worden afgeweken.

Na afweging van alle belangen, zijn er volgens ons geen bijzondere omstandigheden om af te zien van handhaving.

U bent als eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud en staat van het bouwwerk. Daarnaast heeft u het als eigenaar in uw macht om voorzieningen te treffen aan het bouwwerk. Er is een overtreding geconstateerd, waarvan u op de hoogte bent of behoorde te zijn, en daarom merken wij u aan als overtreder van de bovengenoemde bepalingen.

BESLUIT

Op grond van artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Awb en artikel 5.1 Wabo zijn wij bevoegd een last onder dwangsom op te leggen om een eind te maken aan de overtreding.

Om die reden besluiten wij als volgt;

Wij gelasten de VvE Hadewichstraat 45-47-49 om vóór **maandag 5 november 2018** de overtredingen van het Bouwbesluit 2012 te beëindigen. De overtreding kan beëindigd worden door de voorzieningen te treffen zoals opgenomen in bijlage I van dit besluit.

Voordat u aan de panden wijzigingen aanbrengt, dient u vooraf contact op te nemen met een projectinspecteur van de afdeling Vergunningen en Toezicht om te informeren of de door u voorgenomen wijziging is toegestaan en vergunningsplichtig is. U kunt hiervoor een afspraak maken via telefoonnummer ‘

Dwangsom

Als de voorzieningen niet vóór **maandag 5 november 2018** zijn getroffen dan verbeurt van rechtswege (een deel van) de aan de VvE opgelegde dwangsom. Wij stellen deze dwangsom op maximaal € 2.500,00 . Wanneer de voorzieningen vóór **maandag 5 november 2018** zijn getroffen dan zullen wij niet overgaan tot invordering van de dwangsom.

Geen bedrag zal worden verbeurd boven de € 2.500,00. De dwangsom kunnen wij, verhoogd met de voorbereidingskosten en de invorderingskosten, middels een invorderingsbeschikking invorderen. Tegen de invorderingsbeschikking kunt u bezwaar aantekenen.

Wij wijzen u er met nadruk op dat, indien de dwangsom van €2.500,00 is verbeurd en de geconstateerde overtredingen niet zijn opgeheven, wij u een last onder bestuursdwang of wederom een last onder dwangsom kunnen opleggen. In dat geval ontvangt u een nieuw besluit.

Betaling

Op grond van artikel 5:33 van de Awb dient een verbeurde dwangsom binnen zes weken, nadat zij van rechtswege is verbeurd, betaald te worden. Mocht op of na maandag 5 november 2018 blijken dat de nodige voorzieningen niet zijn getroffen dan verbeurt van rechtswege (een deel van) de dwangsom van maximaal € 2.500,00 . Dit betekent dat de VvE, door het niet of niet tijdig uitvoering geven aan de last, het bedrag van maximaal € 2.500,00 binnen zes weken over dient te maken naar bankrekening , ten name van ‘

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

Dienstadministratie, Afdeling debiteuren, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van Hadewichstraat 45-47-49 / De betalingsverplichting ontstaat niet pas na ontvangst van een invorderingsbeschikking. Na het verstrijken van de zes weken termijn voor het betalen van de verbeurde dwangsom, bent u in verzuim en bent u wettelijke rente verschuldigd ex artikel 4:97 Awb. Dit geldbedrag kunnen wij, verhoogd met de voorbereidings- en invorderingskosten, bij dwangbevel invorderen.

ATTENTIE

De aanvang en voltooiing van de werkzaamheden dient de VvE te melden bij behandelend inspecteur
Indien er sprake is van een (dragende)
balkonconstructie dient bij herstelwerkzaamheden contact op te worden genomen met deze
inspecteur.

VERZOEK VERLENGING BEGUNSTIGINGSTERMIJN

Een verzoek tot verlenging van de begunstigingstermijn kan alleen in overweging worden genomen als dit schriftelijk uiterlijk 5 oktober 2018 wordt ingediend en als er een voor akkoord getekende offerte van een aannemer, waarin de begin- en einddatum is opgenomen waarbinnen de werkzaamheden volledig zijn uitgevoerd, is bijgevoegd. Indien de werkzaamheden in eigen beheer worden uitgevoerd dient een vaste tijdsplanning te worden overgelegd.

DE VERENIGING VAN EIGENAREN

Uw appartement maakt deel uit van een gebouw dat gesplitst is in appartementsrechten. Bij de aankoop van uw appartement bent u daarom automatisch lid geworden van de VvE. De VvE heeft onder meer tot taak de gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw te onderhouden welke vastgelegd zijn in de akte van splitsing. Bij het opstellen van dit besluit is de akte van splitsing gevolgd. Dit besluit is aan ieder lid van de VvE gezonden.

Volgens de ons ter beschikking staande informatie zijn dit:

VVE-BALIE

De gemeente Den Haag kan u en uw Vereniging van Eigenaren helpen bij het goed regelen van het onderhoud aan uw woning. Speciaal voor dit doel is er de VvE-balie. De mensen van de VvE-balie bieden hulp bij het oplossen van eventuele meningsverschillen en conflicten. Adviseurs van de balie kunnen u bovendien helpen bij het opstellen van uw onderhoudsplan en het afsluiten van de juiste verzekeringen. De hulp en het advies van de medewerkers van de VvE-balie is gratis. De balie is te bereiken via onze website www.onderhoudmetjeburen.nl of via telefoonnummer

Let op:

Dit besluit heeft zakelijke werking d.w.z. dit besluit geldt ook voor uw eventuele rechtsopvolger(s) en kan dus ook jegens hen worden geëffectueerd (dit betekent dat de kosten verbonden aan het toepassen van bestuursdwang op uw eventuele rechtsopvolger(s) kunnen worden verhaald). Bijvoorbeeld, indien u het eigendom verkoopt, geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.

Het besluit wordt ex artikel 92 Woningwet juncto artikel 5.2 en 5.18 Wabo ingeschreven in het openbare register van publiekrechtelijke beperkingen. De inschrijving wordt verwijderd als de in het besluit genoemde werkzaamheden, op afdoende wijze zijn uitgevoerd en - indien van toepassing - aan de openstaande vordering is voldaan.

Een afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan de bewoners en de eventuele hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) van het gebouw / het bouwwerk / de standplaats / het open erf of terrein. De verzending van een afschrift van dit besluit aan de hypotheekhouder(s) gebeurt, omdat zij derde-belanghebbende bij een besluit zijn. Het gebruik heeft immers invloed op de waarde van het onroerend goed en daarmee op hun onderpand.

Burgemeester en wethouders van Den Haag
namens dezen:
Teammanager, afdeling Haagse Pandbrigade

Bijlage: Gebreken en voorzieningenlijst

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

-- Jg,

- ,

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

2

BIJLAGE I, BEHOORT BIJ BRIEF MET KENMERK 201607802

Hadewychstraat 45-47-49

Nummer	Gebrek	Bouw Besluit	Maatregel	
Voorgevel				
1.	het verfwerk op het dakoverstek is door veroudering aangetast;	2.6, 3.25;	het verwijderen van de oude verfresten van het dakoverstek en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;	
Achtergevel				
2.	het verfwerk op het dakoverstek is door veroudering aangetast;	2.6, 3.25;	het verwijderen van de oude verfresten van het dakoverstek en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;	
3.	de hemelwaterafvoer is door veroudering aangetast en veroorzaakt op diverse plaatsen lekkage;	6.15;	het vernieuwen van de hemelwaterafvoer;	



Den Haag

BESTEMD VOOR WKPB REGISTER

Uw brief van

Ons kenmerk

Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

Aantal bijlagen

1

Datum

19 JUL 2018

Onderwerp

**Definitieve last onder dwangsom:
VvE Hadewichstraat 45-47-49**

Geachte heer/ mevrouw,

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Woningwet verplichten burgemeester en wethouders erop toe te zien dat de woningen en andere bouwwerken in de gemeente in een goede staat van onderhoud blijven. Dit geldt ook voor bij het bouwwerk behorende erven en dergelijke. De eisen waaraan bouwwerken moeten voldoen, zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012. De uitvoering van deze wettelijke taak is opgedragen aan de gemeentelijke dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO).

CONSTATERINGEN

Op 10 april 2018 heeft een inspecteur van DSO de staat van onderhoud van de panden Hadewichstraat 45-47-49 onderzocht. Op voornoemde datum is gebleken dat er gebreken waren aan de panden. De inspecteur heeft naar aanleiding van de controle een gebreken- en voorzieningenlijst gemaakt welke als bijlage I aan dit besluit is toegevoegd.

OVERTREDING

Volgens het kadaster staat dit gebouw bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, nummer 2676, A1 t/m A3. Tijdens de controle op 10 april 2018 is gebleken dat de staat van het onderhoud van het gebouw hadewichstraat 45-47-49 op grond van artikel 1b, lid 2 Woningwet niet aan de voorschriften van bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2012 voldoet. Dit is in de zin van artikel 5:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) een overtreding. Wij zijn bevoegd en in beginsel verplicht om hiertegen handhavend op te treden door op grond van artikel 125 Gemeentewet en hoofdstuk 5 Awb een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang op te leggen. In dit geval hebben wij gekozen voor een last onder dwangsom.

ZIENSWIJZE

Met de brief van 26 juni 2018 hebben wij ons voornemen bekend gemaakt om tot het opleggen van een last onder dwangsom over te gaan. In deze brief stelden wij u in de gelegenheid om uw zienswijze binnen veertien dagen bekend te maken. Hiervan heeft u geen gebruik gemaakt.

BELANGENAFWEGING EN MOTIVERING

In situaties, waarin de wet wordt overtreden, heeft de gemeente op grond van de huidige rechtspraak de plicht om te handhaven. Handhaven is verplicht, omdat het algemeen belang wordt gediend met het optreden tegen illegale situaties en omdat precedentwerking voorkomen dient te worden. Slechts wanneer er sprake is van bijzondere omstandigheden kan van de handhavingsplicht worden afgeweken.

Na afweging van alle belangen, zijn er volgens ons geen bijzondere omstandigheden om af te zien van handhaving.

U bent als eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud en staat van het bouwwerk. Daarnaast heeft u het als eigenaar in uw macht om voorzieningen te treffen aan het bouwwerk. Er is een overtreding geconstateerd, waarvan u op de hoogte bent of behoorde te zijn, en daarom merken wij u aan als overtreder van de bovengenoemde bepalingen.

BESLUIT

Op grond van artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Awb en artikel 5.1 Wabo zijn wij bevoegd een last onder dwangsom op te leggen om een eind te maken aan de overtreding.

Om die reden besluiten wij als volgt;

Wij gelasten de VvE Hadewichstraat 45-47-49 om vóór **maandag 5 november 2018** de overtredingen van het Bouwbesluit 2012 te beëindigen. De overtreding kan beëindigd worden door de voorzieningen te treffen zoals opgenomen in bijlage I van dit besluit.

Voordat u aan de panden wijzigingen aanbrengt, dient u vooraf contact op te nemen met een projectinspecteur van de afdeling Vergunningen en Toezicht om te informeren of de door u voorgenomen wijziging is toegestaan en vergunningsplichtig is. U kunt hiervoor een afspraak maken

Dwangsom

Als de voorzieningen niet vóór **maandag 5 november 2018** zijn getroffen dan verbeurt van rechtswege (een deel van) de aan de VvE opgelegde dwangsom. Wij stellen deze dwangsom op maximaal € 2.500,00 . Wanneer de voorzieningen vóór **maandag 5 november 2018** zijn getroffen dan zullen wij niet overgaan tot invordering van de dwangsom.

Geen bedrag zal worden verbeurd boven de € 2.500,00. De dwangsom kunnen wij, verhoogd met de voorbereidingskosten en de invorderingskosten, middels een invorderingsbeschikking invorderen. Tegen de invorderingsbeschikking kunt u bezwaar aantekenen.

Wij wijzen u er met nadruk op dat, indien de dwangsom van € 2.500,00 is verbeurd en de geconstateerde overtredingen niet zijn opgeheven, wij u een last onder bestuursdwang of wederom een last onder dwangsom kunnen opleggen. In dat geval ontvangt u een nieuw besluit.

Betaling

Op grond van artikel 5:33 van de Awb dient een verbeurde dwangsom binnen zes weken, nadat zij van rechtswege is verbeurd, betaald te worden. Mocht op of na maandag 5 november 2018 blijken dat de nodige voorzieningen niet zijn getroffen dan verbeurt van rechtswege (een deel van) de dwangsom van maximaal € 2.500,00 . Dit betekent dat de VvE, door het niet of niet tijdig uitvoering geven aan de last, het bedrag van maximaal € 2.500,00 binnen zes weken over dient te maken naar bankrekening

Dienstadministratie, Afdeling debiteuren, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van Hadewichstraat 45-47-49 / 201607802. De betalingsverplichting ontstaat niet pas na ontvangst van een invorderingsbeschikking. Na het verstrijken van de zes weken termijn voor het betalen van de verbeurde dwangsom, bent u in verzuim en bent u wettelijke rente verschuldigd ex artikel 4:97 Awb. Dit geldbedrag kunnen wij, verhoogd met de voorbereidings- en invorderingskosten, bij dwangbevel invorderen.

ATTENTIE

De aanvang en voltooiing van de werkzaamheden dient de VvE te melden bij behandelend inspecteur
dien er sprake is van een (dragende)
balkonconstructie dient bij herstelwerkzaamheden contact op te worden genomen met deze
inspecteur.

VERZOEK VERLENGING BEGUNSTIGINGSTERMIJN

Een verzoek tot verlenging van de begunstigingstermijn kan alleen in overweging worden genomen als dit schriftelijk uiterlijk 5 oktober 2018 wordt ingediend en als er een voor akkoord getekende offerte van een aannemer, waarin de begin- en einddatum is opgenomen waarbinnen de werkzaamheden volledig zijn uitgevoerd, is bijgevoegd. Indien de werkzaamheden in eigen beheer worden uitgevoerd dient een vaste tijdsplanning te worden overgelegd.

DE VERENIGING VAN EIGENAREN

Uw appartement maakt deel uit van een gebouw dat gesplitst is in appartementsrechten. Bij de aankoop van uw appartement bent u daarom automatisch lid geworden van de VvE. De VvE heeft onder meer tot taak de gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw te onderhouden welke vastgelegd zijn in de akte van splitsing. Bij het opstellen van dit besluit is de akte van splitsing gevolgd. Dit besluit is aan ieder lid van de VvE gezonden.

Volgens de ons ter beschikking staande informatie zijn dit:

VVE-BALIE

De gemeente Den Haag kan u en uw Vereniging van Eigenaren helpen bij het goed regelen van het onderhoud aan uw woning. Speciaal voor dit doel is er de VvE-balie. De mensen van de VvE-balie bieden hulp bij het oplossen van eventuele meningsverschillen en conflicten. Adviseurs van de balie kunnen u bovendien helpen bij het opstellen van uw onderhoudsplan en het afsluiten van de juiste verzekeringen. De hulp en het advies van de medewerkers van de VvE-balie is gratis. De balie is te bereiken via onze website www.onderhoudmetjeburen.nl of via telefoonnummer .

Let op:

Dit besluit heeft zakelijke werking d.w.z. dit besluit geldt ook voor uw eventuele rechtsopvolger(s) en kan dus ook jegens hen worden geëffectueerd (dit betekent dat de kosten verbonden aan het toepassen van bestuursdwang op uw eventuele rechtsopvolger(s) kunnen worden verhaald). Bijvoorbeeld, indien u het eigendom verkoopt, geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.

Het besluit wordt ex artikel 92 Woningwet juncto artikel 5.2 en 5.18 Wabo ingeschreven in het openbare register van publiekrechtelijke beperkingen. De inschrijving wordt verwijderd als de in het besluit genoemde werkzaamheden, op afdoende wijze zijn uitgevoerd en - indien van toepassing - aan de openstaande vordering is voldaan.

Een afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan de bewoners en de eventuele hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) van het gebouw / het bouwwerk / de standplaats / het open erf of terrein. De verzending van een afschrift van dit besluit aan de hypotheekhouder(s) gebeurt, omdat zij derde-belanghebbende bij een besluit zijn. Het gebruik heeft immers invloed op de waarde van het onroerend goed en daarmee op hun onderpand.

Burgemeester en wethouders van Den Haag
namens dezer:
Teammanaar afdeling Haagse Pandbrigade

Bijlage: Gebreken en voorzieningenlijst

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

BIJLAGE I, BEHOORT BIJ BRIEF MET KENMERK 201607802
Hadewychstraat 45-47-49

Nummer	Gebrek	Bouw Besluit	Maatregel	
Voorgevel				
1.	het verfwerk op het dakoverstek is door veroudering aangetast;	2.6, 3.25;	het verwijderen van de oude verfresten van het dakoverstek en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;	
Achtergevel				
2.	het verfwerk op het dakoverstek is door veroudering aangetast;	2.6, 3.25;	het verwijderen van de oude verfresten van het dakoverstek en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;	
3.	de hemelwaterafvoer is door veroudering aangetast en veroorzaakt op diverse plaatsen lekage;	6.15;	het vernieuwen van de hemelwaterafvoer;	



Den Haag

BESTEMD VOOR WKPB REGISTER

Uw brief van

Ons kenmerk

Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

Aantal bijlagen

1

5.nl

Datum

19 JUL 2018

Onderwerp

Definitieve last onder dwangsom:

VvE Hadewichstraat 45-47-49

Geachte heer/ mevrouw,

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Woningwet verplichten burgemeester en wethouders erop toe te zien dat de woningen en andere bouwwerken in de gemeente in een goede staat van onderhoud blijven. Dit geldt ook voor bij het bouwwerk behorende erven en dergelijke. De eisen waaraan bouwwerken moeten voldoen, zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012. De uitvoering van deze wettelijke taak is opgedragen aan de gemeentelijke dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO).

CONSTATERINGEN

Op 10 april 2018 heeft een inspecteur van DSO de staat van onderhoud van de panden Hadewichstraat 45-47-49 onderzocht. Op voornoemde datum is gebleken dat er gebreken waren aan de panden. De inspecteur heeft naar aanleiding van de controle een gebreken- en voorzieningenlijst gemaakt welke als bijlage I aan dit besluit is toegevoegd.

OVERTREDING

Volgens het kadaster staat dit gebouw bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, nummer 2676, A1 t/m A3. Tijdens de controle op 10 april 2018 is gebleken dat de staat van het onderhoud van het gebouw hadewichstraat 45-47-49 op grond van artikel 1b, lid 2 Woningwet niet aan de voorschriften van bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2012 voldoet. Dit is in de zin van artikel 5:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) een overtreding. Wij zijn bevoegd en in beginsel verplicht om hiertegen handhavend op te treden door op grond van artikel 125 Gemeentewet en hoofdstuk 5 Awb een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang op te leggen. In dit geval hebben wij gekozen voor een last onder dwangsom.

ZIENSWIJZE

Met de brief van 26 juni 2018 hebben wij ons voornemen bekend gemaakt om tot het opleggen van een last onder dwangsom over te gaan. In deze brief stelden wij u in de gelegenheid om uw zienswijze binnen veertien dagen bekend te maken. Hiervan heeft u geen gebruik gemaakt.

BELANGENAFWEGING EN MOTIVERING

In situaties, waarin de wet wordt overtreden, heeft de gemeente op grond van de huidige rechtspraak de plicht om te handhaven. Handhaven is verplicht, omdat het algemeen belang wordt gediend met het optreden tegen illegale situaties en omdat precedentwerking voorkomen dient te worden. Slechts wanneer er sprake is van bijzondere omstandigheden kan van de handhavingsplicht worden afgeweken.

Na afweging van alle belangen, zijn er volgens ons geen bijzondere omstandigheden om af te zien van handhaving.

U bent als eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud en staat van het bouwwerk. Daarnaast heeft u het als eigenaar in uw macht om voorzieningen te treffen aan het bouwwerk. Er is een overtreding geconstateerd, waarvan u op de hoogte bent of behoorde te zijn, en daarom merken wij u aan als overtreder van de bovengenoemde bepalingen.

BESLUIT

Op grond van artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Awb en artikel 5.1 Wabo zijn wij bevoegd een last onder dwangsom op te leggen om een eind te maken aan de overtreding.

Om die reden besluiten wij als volgt;

Wij gelasten de VvE Hadewichstraat 45-47-49 om vóór **maandag 5 november 2018** de overtredingen van het Bouwbesluit 2012 te beëindigen. De overtreding kan beëindigd worden door de voorzieningen te treffen zoals opgenomen in bijlage I van dit besluit.

Voordat u aan de panden wijzigingen aanbrengt, dient u vooraf contact op te nemen met een projectinspecteur van de afdeling Vergunningen en Toezicht om te informeren of de door u voorgenomen wijziging is toegestaan en vergunningsplichtig is. U kunt hiervoor een afspraak maken via

Dwangsom

Als de voorzieningen niet vóór **maandag 5 november 2018** zijn getroffen dan verbeurt van rechtswege (een deel van) de aan de VvE opgelegde dwangsom. Wij stellen deze dwangsom op maximaal € 2.500,00 . Wanneer de voorzieningen vóór **maandag 5 november 2018** zijn getroffen dan zullen wij niet overgaan tot invordering van de dwangsom.

Geen bedrag zal worden verbeurd boven de € 2.500,00. De dwangsom kunnen wij, verhoogd met de voorbereidingskosten en de invorderingskosten, middels een invorderingsbeschikking invorderen. Tegen de invorderingsbeschikking kunt u bezwaar aantekenen.

Wij wijzen u er met nadruk op dat, indien de dwangsom van €2.500,00 is verbeurd en de geconstateerde overtredingen niet zijn opgeheven, wij u een last onder bestuursdwang of wederom een last onder dwangsom kunnen opleggen. In dat geval ontvangt u een nieuw besluit.

Betaling

Op grond van artikel 5:33 van de Awb dient een verbeurde dwangsom binnen zes weken, nadat zij van rechtswege is verbeurd, betaald te worden. Mocht op of na maandag 5 november 2018 blijken dat de nodige voorzieningen niet zijn getroffen dan verbeurt van rechtswege (een deel van) de dwangsom van maximaal € 2.500,00 . Dit betekent dat de VvE, door het niet of niet tijdig uitvoering geven aan de last, het bedrag van maximaal € 2.500,00 binnen zes weken over dient te maken naar bankrekening

Dienstadministratie, Afdeling debiteuren, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van Hadewichstraat 45-47-49 / 201607802. De betalingsverplichting ontstaat niet pas na ontvangst van een invorderingsbeschikking. Na het verstrijken van de zes weken termijn voor het betalen van de verbeurde dwangsom, bent u in verzuim en bent u wettelijke rente verschuldigd ex artikel 4:97 Awb. Dit geldbedrag kunnen wij, verhoogd met de voorbereidings- en invorderingskosten, bij dwangbevel invorderen.

ATTENTIE

De aanvang en voltooiing van de werkzaamheden dient de VvE te melden bij behandelend inspecteur indien er sprake is van een (dragende) balkonconstructie dient bij herstelwerkzaamheden contact op te worden genomen met deze inspecteur.

VERZOEK VERLENGING BEGUNSTIGINGSTERMIJN

Een verzoek tot verlenging van de begunstigingstermijn kan alleen in overweging worden genomen als dit schriftelijk uiterlijk 5 oktober 2018 wordt ingediend en als er een voor akkoord getekende offerte van een aannemer, waarin de begin- en einddatum is opgenomen waarbinnen de werkzaamheden volledig zijn uitgevoerd, is bijgevoegd. Indien de werkzaamheden in eigen beheer worden uitgevoerd dient een vaste tijdsplanning te worden overgelegd.

DE VERENIGING VAN EIGENAREN

Uw appartement maakt deel uit van een gebouw dat gesplitst is in appartementsrechten. Bij de aankoop van uw appartement bent u daarom automatisch lid geworden van de VvE. De VvE heeft onder meer tot taak de gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw te onderhouden welke vastgelegd zijn in de akte van splitsing. Bij het opstellen van dit besluit is de akte van splitsing gevolgd. Dit besluit is aan ieder lid van de VvE gezonden.

Volgens de ons ter beschikking staande informatie zijn dit:

VVE-BALIE

De gemeente Den Haag kan u en uw Vereniging van Eigenaren helpen bij het goed regelen van het onderhoud aan uw woning. Speciaal voor dit doel is er de VvE-balie. De mensen van de VvE-balie bieden hulp bij het oplossen van eventuele meningsverschillen en conflicten. Adviseurs van de balie kunnen u bovendien helpen bij het opstellen van uw onderhoudsplan en het afsluiten van de juiste verzekeringen. De hulp en het advies van de medewerkers van de VvE-balie is gratis. De balie is te bereiken via onze website www.onderhoudmetjeburen.nl of via telefoonnummer

Let op:

Dit besluit heeft zakelijke werking d.w.z. dit besluit geldt ook voor uw eventuele rechtsopvolger(s) en kan dus ook jegens hen worden geëffectueerd (dit betekent dat de kosten verbonden aan het toepassen van bestuursdwang op uw eventuele rechtsopvolger(s) kunnen worden verhaald). Bijvoorbeeld, indien u het eigendom verkoopt, geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.

Het besluit wordt ex artikel 92 Woningwet juncto artikel 5.2 en 5.18 Wabo ingeschreven in het openbare register van publiekrechtelijke beperkingen. De inschrijving wordt verwijderd als de in het besluit genoemde werkzaamheden, op afdoende wijze zijn uitgevoerd en - indien van toepassing - aan de openstaande vordering is voldaan.

Een afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan de bewoners en de eventuele hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) van het gebouw / het bouwwerk / de standplaats / het open erf of terrein. De verzending van een afschrift van dit besluit aan de hypotheekhouder(s) gebeurt, omdat zij derde-belanghebbende bij een besluit zijn. Het gebruik heeft immers invloed op de waarde van het onroerend goed en daarmee op hun onderpand.

Burgemeester en wethouders van Den Haag
namens de/en:
Teammanager afdeling Haagse Pandbrigade

Bijlage: Gebreken en voorzieningenlijst

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

-- 5

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

BIJLAGE I, BEHOORT BIJ BRIEF MET KENMERK 201607802
Hadewychstraat 45-47-49

Nummer	Gebrek	Bouw Besluit	Maatregel	
Voorgevel				
1.	het verfwerk op het dakoverstek is door veroudering aangetast;	2.6, 3.25;	het verwijderen van de oude verfresten van het dakoverstek en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;	
Achtergevel				
2.	het verfwerk op het dakoverstek is door veroudering aangetast;	2.6, 3.25;	het verwijderen van de oude verfresten van het dakoverstek en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;	
3.	de hemelwaterafvoer is door veroudering aangetast en veroorzaakt op diverse plaatsen lekkage;	6.15;	het vernieuwen van de hemelwaterafvoer;	

