

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Den Haag verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 05-03-2024 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Ow Handhaving en uitvoering - Bestuurlijke herstelsanctie ook geldend voor rechtsopvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:
's-Gravenhage AN 239.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 05-03-2024.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 14-03-2024 09:34.



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

AANGETEKENDE
Homebiz B.V.
Gaasbeekstraat 76A
3081 NM Rotterdam

Uw brief van

Ons kenmerk
202326574/8908469
Contactpersoon
[Geanonimiseerd]
E-mailadres
Haagsepandbrigade@denhaag.nl
Aantal bijlagen

Datum
zie waarmerk

Onderwerp
Last onder dwangsom
Laan van Meerdervoort 325

Geachte mevrouw/ heer,

De Haagse Pandbrigade (HPB) werkt aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de wijken van Den Haag. Tijdens een controle door (een) inspecteur(s) van de HPB kijkt/kijken de inspecteur(s) naar wie woont in het pand, het onderhoud van het pand en de (brand)veiligheid van het pand. Lees hiervoor artikel 18.6, eerste lid Omgevingswet en artikel 33 van de Huisvestingswet 2014.

CONTROLE/OVERTREDING

Op 5 december 2023 hebben inspecteurs de staat van onderhoud van het pand Laan van Meerdervoort 325 (hierna: het pand) onderzocht. Volgens het kadaster staat dit gebouw bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AN, nummer 239.

Tijdens de controle hebben de inspecteurs gezien dat er gebreken zijn aan het pand. Na de controle hebben de inspecteurs een rapport en een gebreken- en voorzieningenlijst gemaakt.

Het pand voldoet niet aan de regels van de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het pand is niet goed onderhouden. U heeft de wet overtreden. U leest de regels hiervoor in artikel 5:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wij zijn bevoegd en verplicht om op te treden tegen de overtreding. U kunt een einde maken aan de overtreding.

ZIENSWIJZE

~~Wij hebben u op~~ 20 februari 2024 een concept besluit verstuurd waarop u binnen veertien dagen uw reactie (zienswijze) kon geven op de geconstateerde overtredingen. U heeft geen reactie gegeven.

BESLUIT

U moet de overtreding voor 9 september 2024 beëindigen. Deze termijn wordt bepaald aan de hand van de genoemde gebreken.

Wij controleren op of vlak na 9 september 2024 het pand.

Heeft u de overtreding niet beëindigd? Dan moet u eenmalig een dwangsom van €7.500,- betalen (de dwangsom is dan verbeurd). U leest hierover in artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 18.1 Omgevingswet.

U kunt de overtreding opheffen door de gebreken te verhelpen aan het pand. De lijst met gebreken is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Indien u de overtreding niet heeft beëindigd voor 9 september 2024 dan moet u de dwangsom betalen.

Binnen zes weken moet u het bedrag overmaken naar:

Rekeningnummer	NL17 BNGH 0285 1096 26
Op naam van	Gemeente Den Haag
Omschrijving	HPB 202326574/8908469
Voor vragen	Afdeling Debiteuren 070-353 55 55

Indien u niet heeft betaald na deze zes weken, ontvangt u een nieuwe brief van ons. Het bedrag kan dan hoger worden door bijkomende kosten. Lees hiervoor artikel 4:97 Awb. Het indienen van een bezwaar of beroep heeft in dit geval geen opschortende werking.

Als de overtreding niet beëindigd is en u moet de eerder opgelegde dwangsom gaan betalen (is dan verbeurd), kunnen wij u opnieuw een (hogere) last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang opleggen. U ontvangt dan opnieuw een brief.

Uitstel van de genoemde termijn om de overtreding te beëindigen kunt u alleen uiterlijk 24 mei 2023 per e-mail of per brief aanvragen met daarin de reden waarom u het niet op tijd gaat halen. Kiest u voor een aannemer dan ontvangen wij graag samen met uw verzoek om uitstel een getekende offerte met de planning (begin- en einddatum) van de werkzaamheden. Gaat u zelf de werkzaamheden uitvoeren stuur dan een tijdsplanning mee met het verzoek om uitstel.

Wij verzoeken u om de start en beëindiging van de werkzaamheden te melden bij inspecteur handhaving [Geanonimiseerd]. Ook bij constructieve werkzaamheden dient u contact op te nemen met de genoemde inspecteur.

Voor advies of hulp bij het uitvoeren van de werkzaamheden, kunt u het beste contact opnemen met een erkende aannemer. Volledigheidshalve maken wij u erop attent, dat het uitvoeren van het onderhoud aan uw pand te allen tijde uw eigen verantwoordelijkheid blijft.

VERGUNNINGEN & TOEZICHT

Bij de afdeling Vergunningen & Toezicht (070 – 353 4340) kunt u terecht voor vragen en informatie over het aanbrengen van veranderingen aan uw pand. In sommige gevallen heeft u hier een vergunning voor nodig.

Let op:

Dit besluit gaat over op een nieuwe koper (de zogeheten “rechtsopvolger”). De kosten die voortvloeien uit het toepassen van bestuursdwang kunnen ook op een nieuwe eigenaar verhaald worden. Het besluit wordt ingeschreven in het Kadaster, zodat naar buiten toe blijkt dat op het pand een belemmering rust. (Lees hiervoor artikel 18.1, sub a Omgevingswet). De inschrijving wordt pas doorgehaald als de in het besluit genoemde werkzaamheden zijn uitgevoerd en/of als de openstaande rekening is betaald.

Een afschrift van dit besluit sturen wij aan de (eventuele) bewoner(s) en aan een eventuele hypotheekhouder(s). Dit laatste doen wij omdat dit besluit gevolgen kan hebben voor de waarde van het pand en daarmee op hun onderpand.

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

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202326574/8908469

Deze beschikking is elektronisch aangemaakt en goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

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:

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
AWB/ bezwaar.
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

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.

BIJLAGE I, gebreken- en voorzieningenlijst behoort bij brief met kenmerk: 202326574

Adres(sen): laan van meerdervoort 325

Algemeen: 4.3, eerste lid 1, sub a Omgevingswet

Numme r	Gebreksomschrijving	Artikel BBL	Te treffen voorzieningen	
Vorgevel				
1.	Het metselwerk van de voorgevel van Nr. 325 vertoont op diverse plaatsen scheurvorming en het voegwerk is verzand en laat op diverse plaatsen los;	3.8; 3.63	Het uittanden van het metselwerk bij de scheuren van de voorgevel en het herstellen van het voeg- en metselwerk als oorspronkelijk;	
2.	De waterslag in de voorgevel op diverse plaatsen vertoont plaatselijk scheurvorming en brokkelt af;	3.8;	Het openhakken van de scheuren, ontroesten van de onderliggende wapening van de waterslagen en het herstellen van het betonwerk als oorspronkelijk;	
3.	De houten balustrade op het balkon aan de voorgevel vertoont houtrot;	3.8;	Het op deskundige herstellen, indien nodig vernieuwen van de houten balustrade conform bestaande situatie op het balkon aan de voorgevel en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een nieuw vervangend verfsysteem;	
4.	De houten raam en deurkozijnen in de voorgevel vertonen plaatselijk houtrot;	3.8;	Het op deskundige wijze herstellen/ vernieuwen van de kozijnen in de voorgevel en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een nieuw dekkend verfsysteem;	
5.	Het glas van het kozijn in de voorgevel is gebroken;	3.8;	Het vernieuwen van het glas van het kozijn in de voorgevel;	
6.	De houten luifel boven het balkon aan de voorgevel vertoont houtrot	2.6;	Het op deskundige wijze herstellen/ vernieuwen van de luifel in de voorgevel boven het balkon conform bestaande situatie en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een nieuw dekkend verfsysteem;	
7.	De hemelwaterafvoer aan de voorgevel ontbreekt voor een deel en is verouderd;	3.111; 4.204	Het vernieuwen van de hemelwaterafvoer.	

8.	Er is geen muisrooster in de voorgevel aanwezig;	3.79;	Het aanbrengen van muisroosters in de voorgevel	
9.	Het metselwerk van het tuinhok aan de voorzijde vertoont op diverse plaatsen scheurvorming en het voegwerk is verzand en laat op diverse plaatsen los;	3.8;3.63	Het uittanden van het metselwerk bij de scheuren van de voorgevel en het herstellen van het voeg- en metselwerk als oorspronkelijk;	
10.	Het stalen hekwerk het tuinhok aan de voorzijde vertoont roestvorming;	3.8;	Het ontroesten en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een nieuw verfsysteem op het stalen hekwerk aan de voorzijde	
Achtergevel				
11.	De houten raam en deurkozijnen in de achtergevel vertonen plaatselijk houtrot;	3.8;	Het op deskundige wijze herstellen/vernieuwen van de kozijnen in de achtergevel en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een nieuw dekkend verfsysteem;	
12.	De houten balustrade op het balkon aan de achtergevel vertoont houtrot;	3.8;	Het op deskundige herstellen indien nodig vernieuwen van de houten balustrade conform bestaande situatie op het balkon aan de achtergevel en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een nieuw vervangend verfsysteem;	
13.	Het boeiboord aan de achtergevel vertoont plaatselijk houtrot;	3.8; 3.63	Het vernieuwen/ herstellen van het boeiboord aan de achtergevel en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een nieuw dekkend verfsysteem;	
14.	De houten waterslag onder het houtenkozijn in de achtergevel toont houtrot;	3.8; 3.63	Het vernieuwen van de houten waterslag conform bestaande situatie onder het raamkozijn en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een nieuw dekkend verfsysteem;	
15.	Het houten deurkozijn en deur van de schuur in de achtertuin vertoont plaatselijk houtrot;	3.8; 3.63;	Het herstellen/ vernieuwen van het kozijn en deur conform bestaande situatie het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een nieuw dekkend verfsysteem;	
16.	In de gemetselde erfafscheiding schutting van de achtertuin ontbreken er bakstenen;	3.8;	Het in aanbrengen van de bakstenen conform bestaande situatie.;	

17.	De dakbedekking van de schuur in de achtertuin vertoont blazen, is door ouderdom aangetast, het grind is ingezakt, het zink is door ouderdom aangetast en de soldeernaden staan open;	3.8;	Het verwijderen en afvoeren van de bestaande dakbedekking en het aanbrengen van een nieuwe dakbedekking inclusief doorvoeren, ontluchtingspijpen en dakranden;	
Hoofddak				
18.	De dakbedekking vertoont blazen, is door ouderdom aangetast, het grind is ingezakt, het zink is door ouderdom aangetast en de soldeernaden staan open;	3.8; 3.63	Het verwijderen en afvoeren van de bestaande dakbedekking en het aanbrengen van een nieuwe dakbedekking inclusief doorvoeren, ontluchtingspijpen en dakranden;	
19	Van het buitendakse gedeelte van de kanaalsschoorsteen vertoont het metselwerk scheurvorming, de voegen zijn verzand en laten op diverse plaatsen los, de betonplaat is verweerd en vertoont scheurvorming en het lood- en zinkwerk is verouderd en verweerd;	3.8; 3.63	Het vernieuwen van het buitendakse gedeelte van de kanaalsschoorsteen inclusief lood- en zinkwerk;	

Let op!

- *Bij het vervangen van bestaande houten kozijnen aan de straatzijde en/of constructieve onderdelen van het pand dient u, voordat de werkzaamheden plaats gaan vinden, contact op te nemen met de behandelend inspecteur.*
- *Ook dient u wanneer u af wilt wijken van de bestaande situatie en/of materialen dit eerst voor te leggen bij de behandelend inspecteur (denk hierbij aan Trespa gevelbekleding en/of het willen plaatsen van kunststof kozijnen).*
- *Wijzigingen aan gevel en/of dak welke zichtbaar zijn vanaf de openbare weg hebben in bijna alle situaties een **vergunningsplicht**. Ook deze zaken dient u vooraf te melden aan de behandelend inspecteur.*
- *Werkzaamheden aan de staalconstructies van balkons, erkers en overige staalwerk in de gevel verwerkt dient u ten aller tijde met de behandelend inspecteur ter plaatse te bespreken. Dit ter beoordeling van de kwaliteit en sterkte van de constructie.*

Wanneer u voor de hierboven vermelde zaken verzuimt de inspecteur in te lichten heeft deze het recht om werkzaamheden en of al aangebrachte bouwkundige materialen af te keuren.

Bijlage belangrijke informatie/plicht voor eigenaren

Rookmelders verplicht vanaf 1 juli 2022

Per 1 juli 2022 is het verplicht in woningen (bestaande bouw) op ieder etage rookmelders te hebben. Zie artikel 4.3, eerste lid Omgevingswet en artikel 3.117 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze verplichting gold al voor woningen die vanaf 1 januari 2003 zijn gebouwd, zie artikel 2.146 lid 2 Bouwbesluit 2003.

Iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604.

De verantwoordelijk hiervoor ligt bij de eigenaar.

Indien u de rookmelders nog niet heeft aangebracht wijzen wij u op het volgende:

- Er zijn eisen aan de manier waarop rookmelders als bedoeld in artikel 3.117 Bbl aangebracht moeten zijn. Zie www.rookmelders.nl.
- De rookmelder moet werkende zijn.
- Het ontbreken van rookmelders kan als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt. Huurders kunnen de kosten van een rookmelder inhouden van de huur en deze zelf plaatsen.

Wij kunnen handhavend optreden indien blijkt dat geen rookmelders op de juiste wijze zijn geplaatst in het pand.

Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. In de Wet goed verhuurderschap staan regels waaraan verhuurders zich moeten houden. Werken verhuurders niet volgens die regels? Dan kan de gemeente een waarschuwing of boete geven. Ook kunnen huurders ongewenst gedrag van verhuurders melden. Meer informatie vindt u op www.denhaag.nl/goedverhuurderschap.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 14-03-2024 om 09:34 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 88348 nummer 44.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.