



Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Bestuurders Vve-Escamp
t.a.v. info@vervane.nl

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Doorkiesnummer

070 - 353 5646

E-mail

haagsepandbrigade@denhaag.nl

Aantal bijlagen

1

Datum

15 december 2014

Onderwerp

Last onder bestuursdwang Leyweg 84 t/m 172 A

Geachte heer of mevrouw,

Ingesloten vindt u een afschrift van het volgende besluit :

* Last onder bestuursdwang d.d. 15 december 2014 inzake het treffen van (nood) voorzieningen aan het bovenvermelde appartementen complex.

Met vriendelijke groet,

Dienst Stedelijke Ontwikkeling Den Haag,

Haagse Pandbrigade,

Juridisch medewerker,

Mw. C.C. Roozendaal



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12855, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Persoonlijk uitreiken
Vereniging van Eigenaren Leyweg 84 t/m 172 A
t.a.v. mw. H. van Oorschot
Leyweg 136 A
2545 CV Den Haag

Ons kenmerk
201400302/5504401
Behandeld door
Mw. C.C. Roozendaal
Doorkiesnummer
070 – 353 5646
E-mail
haagsepandbrigade@denhaag.nl
Aantal bijlagen

Datum

15 DEC. 2014

Onderwerp

**Last onder bestuursdwang:
Leyweg 84 t/m 172 A**

Geachte 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. De eisen waaraan bouwwerken moeten voldoen, zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012. De uitvoering van deze wettelijke taak is opgedragen aan de dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO).

VOORGESCHIEDENIS

Met de brief van 19 februari 2014 hebben wij u verzocht om onderzoek te laten verrichten naar de veiligheid van de galerijvloeren en de balkons van het appartementencomplex Leyweg 84 t/m 172 A. In deze brief is verwezen naar het infoblad *Onderzoek galerijvloeren bij flatgebouwen* van het Ministerie van BZK. In dit infoblad is duidelijk naar voren gekomen dat de gebouw eigenaar verantwoordelijk is voor de veiligheid van zijn of haar gebouw.

Uit onderzoek is gebleken dat de balkons en galerijen van het appartementencomplex zijn uitgevoerd met vrij uitkragende galerijvloeren en balkons. De Vereniging van Eigenaren heeft zorggedragen voor een onderzoeksrapport naar de veiligheid van deze galerijvloeren en balkons. Het onderzoeksrapport is door ons ontvangen op 1 december 2014 en is beoordeeld door het team Bouwconstructies van de dienst Stedelijke Ontwikkeling. De conclusies uit dit rapport geven aan dat de galerijvloeren en balkons niet voldoen aan de geldende eisen met betrekking tot de bouwveiligheid. Hierdoor is de veiligheid van bewoners en omwonenden in het geding. Het treffen van een afdoende tijdelijke noodmaatregel voor de galerijvloeren en de balkons is op korte termijn noodzakelijk.

Op 12 december 2014 hebben wij via de Vereniging van Eigenaren een stempelplan ontvangen. Dit stempelplan is eveneens beoordeeld door het team Bouwconstructies. Er kan worden overgegaan tot het stempelen van de galerijvloeren en de balkons. Belangrijk is dat dit direct plaatsvindt. Voor het geval dat de Vereniging van Eigenaren daar niet in slaagt, zullen wij met toepassing van bestuursdwang overgaan tot de onderstempeling. Hiertoe strekt dit besluit.

CONSTATERINGEN

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het appartementencomplex Leyweg 84 t/m 172 A acute gebreken vertoont. Dit heeft betrekking op het uitkragen van de balkons en galerijen, waardoor de constructieve veiligheid in het geding is. Deze situatie is in strijd met artikel 2.6 van het Bouwbesluit.

OVERTREDING

Volgens het kadaster staat het complex bekend als gemeente Loosduinen, sectie N, appartementen 3518 A1 t/m 113.

Geconstateerd is dat het complex Leyweg 84 t/m 172 A 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 bestuursdwang.

ZIENSWIJZE

Gezien de vereiste spoed zien wij af van de ons bij artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht opgelegde hoorplicht. Dit op grond van artikel 4:11 van dezelfde wet.

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.

BESLUIT

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

Om die reden besluiten wij als volgt;

Wij gelasten de Vereniging van Eigenaren de overtredingen van het Bouwbesluit 2012 te beëindigen. De overtredingen kunt u op dit moment beëindigen door het treffen van een noodvoorziening bestaande uit het deugdelijk onderstempelen van de galerijvloeren en de balkons conform het stempelplan van ingenieursbureau IMD.

UITVOERING

Er dient uiterlijk op 17 december 2014 een aanvang met het stempelen gemaakt te worden. De werkzaamheden moeten voor 22 december 2014 afgerond zijn. Hierbij dient begonnen te worden met het onderstempelen van de galerijen. Dit dient zo snel mogelijk afgerond te worden. Vervolgens dienen de balkons gestempeld te worden. Tot die tijd mogen de balkons niet betreden of belast te worden.

Als er op 17 december 2014 niet is begonnen met de werkzaamheden conform het plan van het genoemde bureau dan heffen wij van gemeentewege de geconstateerde strijdigheid op door het toepassen van bestuursdwang. Dit betekent dat wij de werkzaamheden zullen laten uitvoeren door een erkend bouwbedrijf.

KOSTENVERHAAL

De kosten die redelijkerwijs aan de toepassing van bestuursdwang zijn verbonden, verhalen wij op de overtreder. Dit op grond van artikel 5:25 van de Algemene wet bestuursrecht. De overtreder sturen wij hiervan een kostenbeschikking. De mogelijkheid bestaat om tegen deze beschikking een bezwaarschrift in te dienen.

ATTENTIE

De aanvang en voltooiing van de werkzaamheden dient de Vereniging van Eigenaren te melden bij de heer J.L. Bal, Teammanager Haagse Pandbrigade via telefoonnummer 070 – 353 2335.

VERVOLGTRAJECT

Als de constructieve veiligheid van de galerijvloeren en de balkons is gezekerd via een deugdelijke onderstempeling zullen wij ons nader beraden over een definitieve oplossing. Uiteraard gebeurt dit zoveel mogelijk in overleg met de Vereniging van Eigenaren.

Let op:

Dit besluit is ook van toepassing op uw rechtsopvolger(s). Zou u bijvoorbeeld het eigendom verkopen, dan geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar. Dit op grond van artikel 92 Woningwet jo. artikel 5.2 en 5.18 Wabo.

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.

Het besluit wordt 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.

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

mr P.F.S. Sebti

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 bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.