



Verslag zienswijzegesprek

Datum gesprek : 14 februari 2013
Betreft : Vooraankondiging "last onder dwangsom" inzake onrechtmatig gebruik
Afdeling : Handhaving, team Fysiek

Aanwezig:

Namens [redacted]

Namens het stadsdeel:

Het zienswijzegesprek betreft het volgende adres: - Kraailookstraat [redacted]

[redacted] geeft aan dat [redacted] sedert 28 november 2012 eigenaar is van de eenmanszaak, [redacted] (verder: [redacted]) en heeft daartoe een uittreksel van de KvK overgelegd, waaruit e.e.a. blijkt.

[redacted] verklaart dat [redacted] uit de brief van het Stadsdeel ZO (bedoeld wordt de "vooraankondiging") begrepen heeft dat er te veel mensen in de woning, Kraailookstraat [redacted] wonen. Sedert december 2012 wordt de woning via [redacted] aan vier huishoudens (zijnde 11 personen) verhuurd (met een totale huurwaarde van € 1.775,-). [redacted] betaalt de eigenaar, [redacted] € 1350,- per maand.

[redacted] heeft inmiddels actie ondernomen en heeft aan de bewoners [redacted] en [redacted] aangegeven dat zij de woning moeten verlaten (mede ivm huurachterstand).

De persoon [redacted] die eveneens op het adres (Kraailookstraat [redacted]) ingeschreven staat, woont/verblijft daar niet (meer). Bedoelde persoon is blijkbaar eerder in de woning woonachtig geweest, maar is de woning uitgezet. Aan GBA zal gemeld worden dat deze persoon uitgeschreven moet worden.

[redacted] heeft vaak contact met de eigenaar, [redacted] op de [redacted] alwaar voornoemde eigenaar werkzaam is. Ook is er contact met de eigenaar via [redacted] mobiele telefoon: [redacted]

Met [redacted] is verder informierend gesproken over de mogelijkheid van verhuur binnen de bestaande regelgeving, te weten:

- obv het bestemmingsplan: één huishouden
- obv het woningonttrekkingsbeleid: kamergewijze verhuur voor max. 4 personen
- obv het shortstaybeleid: verhuur max. 4 personen voor min. 5 dagen en max. 6 maanden.

Voor de laatste twee opties is een vergunning nodig, aan te vragen door de eigenaar (bij de afdeling Vergunningen, van het stadsdeel).

Overigens staat de woning (nog steeds) te koop, maar is er geen concreet zicht op verkoop, zodat de woning nog langer verhuurd zal gaan worden.

Afgesproken is dat [redacted] in overleg zal gaan met de eigenaar, [redacted] om te weten te komen op [redacted] de woning wil (laten) verhuren. Tevens zal [redacted] wijzen op de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen tbv kamergewijze verhuur. Het resultaat hiervan zal [redacted] telefonisch terugkoppelen. Vervolgens zal door het stadsdeel een officiële aanschrijving (last onder dwangsom) zowel aan [redacted] als aan [redacted] toegestuurd worden, waarin een termijn genoemd zal worden om de overtreding op te (laten) heffen; voornamelijk wordt uitgegaan van een "begunstigingstermijn" tot 1 juni 2013.

[redacted]
Jurist Handhaving

[redacted]
Inspecteur Handhaving

Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam Zuidoost

Postbus 12491
1100 AL Amsterdam Zuidoost
Telefoon 14 020
Fax 020 691 2015
www.zuidoost.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Zuidoost

Directie Beheer & Handhaving

Retouradres: SZO, Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost

AANGETEKEND & PER GEWONE POST



Datum
Kenmerk
Kadastrale aanduiding
Behandelend ambtenaar
Doorkiesnummer
Onderwerp

06 FEB. 2013

2011 00 7170
WPK02 L 09078 G 000

Voornemen opleggen last onder dwangsom vanwege onrechtmatig gebruik van de woning aan de Kraailookstraat te Amsterdam Zuidoost

Geachte

Bij ons is in onderzoek het gebruik van de woning op het adres Kraailookstraat te Amsterdam Zuidoost bij de afdeling Handhaving, Team Fysiek. Op grond hiervan heeft er op 24 januari 2013 een inspectie door onze toezichthouders in de woning plaats gevonden.

Op basis van het opgemaakte inspectierapport in combinatie met de inschrijvingen op genoemd adres in de Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA) hebben wij geconcludeerd dat de woning wordt gebruikt in strijd met de hiervoor geldende voorschriften van het bestemmingsplan "De nieuwe Bijlmer". Wij berichten u daarom als volgt.

Regelgeving

Bestemmingsplan / Wabo

Ingevolge het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "De nieuwe Bijlmer" berust op de woning de bestemming: "woningen".

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder 24, van de voorschriften behorend bij dit bestemmingsplan wordt onder woning verstaan: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Op grond van artikel 27 lid 1 van de planvoorschriften is het verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met een bestemming of de daarbij behorende voorschriften.

Huisvestingswet

Ingevolge artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 28 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 (Huisvestingsverordening Amsterdam) is het verboden om woonruimte zonder vergunning van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Het stadsdeelkantoor is te bereiken met trein en metro (50 en 54) halte station Amsterdam Bijlmer ArenA en bus (41, 44, 45, 46, 47, 102, 158 en 175).

Onderzoek

Inspectie d.d. 24 januari 2013

Uit het opgemaakte rapport van de toezichthouders blijkt het volgende.

Het adres Kraailookstraat [REDACTED] betreft een vierkamerwoning, verdeeld over 2 verdiepingen. De woning beschikt over drie slaapkamers. Tijdens de inspectie bevonden zich vier volwassen personen in de woning, te weten:

- [REDACTED], geboren te [REDACTED]
- [REDACTED], geboren te [REDACTED]
- [REDACTED], geboren te [REDACTED]
- [REDACTED], geboren te [REDACTED]

Deze personen hebben verklaard dat zij woonachtig zijn in de woning. De bewoners hebben verklaard dat zij (ieder voor zich) een kamer in de woning huren via [REDACTED] te Amsterdam, te weten:

- [REDACTED] huurt een slaapkamer voor € 450,- per maand;
- [REDACTED] huurt een slaapkamer [REDACTED] voor € 400,- per maand;
- [REDACTED] huurt de woonkamer [REDACTED] voor € 525,- per maand;
- [REDACTED] huurt een slaapkamer [REDACTED] voor € 400,- per maand.

GBA-gegevens

Uit gegevens van de Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA) blijkt dat op het adres Kraailookstraat [REDACTED] te Amsterdam in totaal 11 personen ingeschreven staan. Tien van deze ingeschrevenen wonen ook daadwerkelijk op voornoemd adres (zie hiervoor). Van één persoon, te weten: [REDACTED] is niet gebleken dat [REDACTED] in die woning woonachtig is.

Strijdig gebruik

Bestemmingsplan / Wabo

Naar ons oordeel betreft de bewoning, zoals die is geconstateerd bij genoemde inspectie, niet de huisvesting van een huishouden als bedoeld in de voorschriften van het bestemmingsplan.

In navolging van de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (bijv. van 24 oktober 2007, 200703000 of 5 mei 2005, nr. 200501342 of 2 mei 2007, nr. 200603867/1) gaat het dagelijks bestuur uit van één huishouden als sprake is van een bestendig samenlevingsverband. Het moet gaan om een aantal personen dat de bedoeling heeft om bestendig, voor onbepaalde tijd een huishouding te vormen, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van het huishouden en van onderlinge verbondenheid.

Criteria die het dagelijks bestuur hierbij hanteert zijn onder meer: is er sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding die de huurders voeren of willen voeren en is de woning daarop ingericht, bestaat er een sociale binding tussen de huurders en de woonomgeving, hebben de huurders gezamenlijk één huurcontract voor de hele woning, zijn de huurders allen ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA), betreft het geen van te voren aflopende samenlevingssituatie.

De overtreding kan door ieder van de hiervoor genoemde overtreeders worden beëindigd door de kamergewijze verhuur te staken en het gebruik van de woning in overeenstemming te (laten) brengen met de gebruiksbeplating van het bestemmingsplan "De nieuwe Bijlmer" door

- de woning te laten bewonen door één huishouden (conform de voorschriften van het bestemmingsplan) dan wel
- de woning te laten bewonen op basis van de uitvoeringsregels van het woningonttrekkingsbeleid (omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte) op basis waarvan de woning "kamergewijs" bewoond kan worden door max. vier personen die geen gezamenlijke huishouding vormen.

Voornemen last onder dwangsom

Indien niet aan dit verzoek wordt voldaan, hebben wij het voornemen om aan [REDACTED] een last onder dwangsom op te leggen van € 10.000, -. Dit betekent dat [REDACTED] gelast wordt om binnen een bij de last bepaalde termijn (doorgaans twee maanden) de strijdige situatie te beëindigen en beëindigd te houden en dat [REDACTED], indien niet aan die lastgeving wordt voldaan, de voornoemde dwangsom aan het stadsdeel verschuldigd is.

Zienswijze

Voordat wij hiertoe overgaan stellen wij (vertegenwoordigers van) [REDACTED] in de gelegenheid binnen twee weken na verzending van deze brief schriftelijk een zienswijze over dit voornemen in te dienen.

Uw schriftelijke zienswijze kunt u richten aan: Stadsdeel Zuidoost t.a.v. afdeling Handhaving, team Fysiek, postbus 12491, 1102 AL Amsterdam o.v.v. bovengenoemd kenmerk. Wanneer u uw zienswijze mondeling naar voren wilt brengen, kunt u daarvoor telefonisch een afspraak maken via het telefoonnummer (doorkiesnummer) boven aan deze brief.

Indien wij geen zienswijze ontvangen, of uw zienswijze leidt niet tot een ander gezichtspunt bij ons, dan zal een last onder dwangsom worden opgelegd om een einde te maken aan de illegale situatie.

Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Het indienen van bezwaar of beroep is dan ook niet mogelijk.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuidoost

[REDACTED]

[REDACTED]
Afdelingsmanager Handhaving

De bewoning in de onderhavige woning betreft naar ons oordeel bewoning door een aantal huishoudens op basis van "kamergewijze" verhuur.

Het gebruik van de onderhavige woning levert strijd op met artikel 37 lid 1 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "De nieuwe Bijlmer" en met artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo.

Huisvestingswet

Naar ons oordeel betreft de woonruimte, zoals die is geconstateerd bij genoemde inspectie, géén zelfstandige doch een onzelfstandige woonruimte waarvoor geen vergunning is verleend. Een zelfstandige woonruimte heeft een eigen toegang waarbij de voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, niet gedeeld hoeft te worden met andere bewoners van de woning. Er is sprake van een onzelfstandige woonruimte als één of meer van voornoemde voorzieningen met andere bewoners gedeeld moet worden. De eigen toegang van de onzelfstandige woonruimte wordt in dat geval gevormd door de deur van de (per bewoner gehuurde kamer.

Het gebruik van de onderhavige woning levert strijd op met artikel 30 lid 1 van de Huisvestingswet en artikel 28 van de Huisvestingsverordening Amsterdam.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving zal, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift volgens vaste jurisprudentie het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisering bestaat. Voorts kan handhavend optreden in een concrete situatie onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die situatie behoort te worden afgezien.

Handhaving

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet juncto artikel 26 van de Verordening op de stadsdelen is het dagelijks bestuur bevoegd tot oplegging van een last onder bestuursdwang.

Ingevolge artikel 5:32, eerste lid, van de Awb kan een bestuursorgaan dat bevoegd is een last onder bestuursdwang op te leggen in plaats daarvan aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen.

Overtreders

Wij merken de navolgende (natuurlijke en rechts)personen aan als overtreders:

- [REDACTED] als huurder en (onder)verhuurder van de woning en
- [REDACTED] als eigenaar van de woning.