

Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam Zuidoost



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

Postbus 12491
1100 AL Amsterdam Zuidoost
Telefoon 020 – 25 25 300
Fax 020 691 2015
www.zuidoost.amsterdam.nl

Directie Beheer & Handhaving

Retouradres: SZO, Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost

Aan de bewoners van het adres:
Kraailookstraat [redacted]
1104 KN AMSTERDAM

Datum

22 MAART 2013

Ons kenmerk

2011 00 7170

Behandelend ambtenaar

[redacted]

Onderwerp

kopie besluit last onder dwangsom ivm onrechtmatig gebruik van de woning aan het adres
Kraailookstraat [redacted] te Amsterdam Zuidoost

Geachte heer/mevrouw,

Onder verwijzing naar mijn brief van 12 december 2011, waarbij u op de hoogte bent gesteld van het onderzoek naar het onrechtmatig gebruik van de woning gelegen aan het adres Kraailookstraat [redacted] bericht ik u als volgt.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek hebben wij geconcludeerd dat de woning wordt gebruikt in strijd met de hiervoor geldende voorschriften van het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer".

Op grond hiervan hebben wij de verhuurder van de betreffende woning, [redacted] gelast op vóór 1 juli 2013 de strijdige situatie te (laten) beëindigen. Indien niet (tijdig) aan de lastgeving wordt voldaan, wordt door genoemde persoon een dwangsom van € 10.000,- verbeurd.

Een kopie van het betreffende besluit treft u hierbij aan.

Wanneer u vragen heeft of op deze brief wilt reageren, kunt u contact opnemen met de Directie Beheer & Handhaving, afdeling Handhaving (team Fysiek). De afdeling is schriftelijk bereikbaar via het postadres: Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost. De afdeling is dagelijks telefonisch bereikbaar via het nummer [redacted].

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuidoost

[redacted]
[redacted]
Afdelingsmanager Handhaving

Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam Zuidoost

Postbus 12491
1100 AL Amsterdam Zuidoost
Telefoon 020 – 25 25 300
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

22 MAART 2013

Kenmerk

2011 00 7170

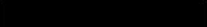
Kadastrale aanduiding

WPK02 L 9078

Behandelend ambtenaar



Doorkiesnummer



Onderwerp

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

Geachte



Bij brief van 6 februari 2013 hebben wij u geïnformeerd in verband met ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom vanwege het onrechtmatig gebruik van de woning, Kraailookstraat te Amsterdam Zuidoost. Wij berichten u thans als volgt.

Op basis van het opgemaakte inspectierapport in combinatie met de inschrijvingen op genoemd adres in de Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA) en de door u ingediende zienswijze, hebben wij geconcludeerd dat de woning wordt gebruikt in strijd met de hiervoor geldende voorschriften van het bestemmingsplan "De nieuwe Bijlmer".

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.

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 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.

Zienswijze

In ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom d.d. 6 februari 2013 (kenmerk 2011 00 7170) hebben wij u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze kenbaar te maken.

Op 14 februari 2013 heeft u, [REDACTED] mondeling uw zienswijze kenbaar gemaakt. Door u is aangegeven dat de woning aan vier huishoudens wordt verhuurd (met een totale waarde van € 1.775,-). De huur (ad € 1.350,-) wordt door u betaald aan de eigenaar, [REDACTED] waarmee afspraken zijn gemaakt m.b.t. de verhuur van de betreffende woning.

U heeft aangegeven dat aan de [REDACTED] én [REDACTED] inmiddels te kennen is gegeven dat zij de woning – vanwege huurachterstand – de woning dienen te verlaten. Daarnaast is door u aangegeven dat [REDACTED] – die op het adres ingeschreven staat – niet meer in de woning verblijft.

Verder is aangegeven dat de woning – ondanks dat deze te koop staat – voorlopig nog aan (nieuwe) bewoners verhuurd zal gaan worden.

Bij brief van 5 maart 2013 heeft u aanvullend bericht dat [REDACTED] – waarvan het huurcontract is opgezegd – de woning niet (vrijwillig) wil verlaten en dat u inmiddels uw rechtsbijstandsverzekering de afwikkeling hiervan heeft laten overnemen.

Reactie op de zienswijze

Zoals uit de ingediende zienswijze blijkt, wordt de strijdige situatie niet betwist, zodat hierover geen onduidelijkheid (meer) bestaat.

Uit de GBA blijkt dat er nog immer (in totaal) 11 personen op het adres Kraailookstraat ingeschreven staan, zodat de strijdige situatie nog steeds voortduurt.

Nu gebleken is dat u bereidwillig bent om de strijdige situatie op te heffen en daarover inmiddels afspraken met (een aantal van) de bewoners zijn gemaakt, zijn we bereid om een redelijke begunstigingstermijn (van 3 maanden) te stellen, waarbinnen de strijdige situatie opgeheven dient te zijn

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.

Legalisatieonderzoek

Er bestaat geen concreet zicht op legalisatie. Ons is niet gebleken dat door u dan wel de eigenaar, [REDACTED] een omgevingsvergunning voor het onderhavige gebruik van de woning is aangevraagd (om toestemming te verlenen om voor het gebruik van het bestemmingsplan af te wijken). Evenmin is ons gebleken dat er een zogeheten "onttrekkingsvergunning" (op basis van de Uitvoeringsregels woningonttrekking stadsdeel Zuidoost) is aangevraagd (om toestemming te verlenen voor de omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte).

Evenredigheidseis

Ook anderszins is ons niet gebleken van omstandigheden die er toe zouden moeten leiden dat van handhaving wordt afgezien. Een wijze van verhuren als de onderhavige komt de sociale cohesie van een buurt niet ten goede, en kan tevens onveilige situaties, bijvoorbeeld op het gebied van brandveiligheid, en overlastsituaties veroorzaken. Wij hebben een zwaarder gewicht toegekend aan het algemeen belang van handhaving van de regelgeving, mede ter voorkoming van precedentwerking, dan aan de belangen van de overtreders bij het voortzetten van de overtreding.

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 personen aan als overtreders:

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

Lastgeving

Wij gelasten u, [REDACTED] om **vóór 1 juli 2013** het gebruik van de woning in strijd met het vigerende bestemmingsplan en de Huisvestingswet / Huisvestingsverordening Amsterdam **te beëindigen en deze ook nadien beëindigd te houden**.

De overtreding kan worden beëindigd door de kamergewijze verhuur te staken en het gebruik van de woning in overeenstemming te (laten) brengen met de gebruiksbeplanning 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.

Dwangsom

Indien niet (tijdig) aan deze last voldoet, bent u **een dwangsom van € 10.000,-** verschuldigd aan het stadsdeel Zuidoost.

Alleen indien u **vóór 1 juli 2013** de strijdigheid geheel heeft **beëindigd en ook nadien beëindigd houdt** kun u het verbeuren van de dwangsom voorkomen. Indien u de overtreding dus niet (geheel) vóór 1 juli 2013 heeft beëindigd, bent u aan ons bovengenoemd bedrag verschuldigd. Dit geldbedrag kunnen wij – zo nodig – bij beschikking invorderen.

Indien u een dwangsom verbeurt, zullen wij u hierover schriftelijk berichten. U dient in dat geval de dwangsom op grond van artikel 5.33 Awb binnen zes weken na het verbeuren daarvan te betalen. Betaling geschiedt door overmaking van het bedrag op rekeningnummer 4537165 ten name van de Gemeente Amsterdam stadsdeel Zuidoost onder vermelding van het handavingsnummer 2011 00 7170.

Wij wijzen u er met nadruk op dat indien de dwangsom is verbeurd en de geconstateerde overtreding niet is opgeheven, wij u een nieuwe last met een (verhoogde) dwangsom kunnen opleggen of in plaats daarvan een last onder bestuursdwang kunnen opleggen. In het laatste geval zal de overtreding van gemeentewege worden opgeheven. De daaraan verbonden kosten zullen in dat geval op u worden verhaald.

Register gemeentelijke beperkingen

Dit besluit wordt ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister van de gemeente Amsterdam. Op die manier is voor een ieder kenbaar, ook uit het register van het Kadaster, dat er een gemeentelijke beperking rust op de woning, Kraailookstraat [REDACTED]. Een ieder kan een afschrift van dit besluit opvragen en van de inhoud kennis nemen.

Deze brief is een besluit in de zin van de Awb, op grond waarvan het indienen van bezwaar mogelijk is.

Hoogachtend,

Namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuidoost

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Afdelingsmanager Handhaving

Bijlage: Bezwaarschriftclausule en voorlopige voorziening

Bezwaarschriftclausule en voorlopige voorziening

De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking tegen dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost, Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op.

Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend. In het bezwaarschrift moet altijd vermeld staan:

1. de naam en het adres van de belanghebbende
2. de dagtekening
3. de omschrijving van het besluit waartegen bezwaar gemaakt wordt
4. de reden van het bezwaar.

Een belanghebbende, die een bezwaarschrift heeft ingediend, en die meent een spoedeisend belang te hebben, kan aan de voorzieningenrechter verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoekschrift dient te worden gericht aan de Rechtbank Amsterdam, Sector bestuursrecht algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Voor het indienen van het verzoekschrift is griffiegeld verschuldigd.