

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

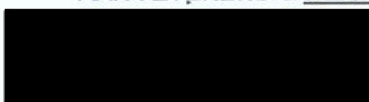


Gemeente Amsterdam Stadsdeel Zuidoost

Directie Beheer & Handhaving

Retouradres: SZO, Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost

AANGETEKEND & PER GEWONE POST



13 MAART 2012

Datum

Kenmerk

Kadastrale aanduiding

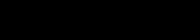
Behandelend ambtenaar

Doorkiesnummer

Onderwerp

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

Naar aanleiding van een eerdere inspectie is het gebruik van de woning op het adres Kraailookstraat , te Amsterdam Zuidoost bij de afdeling Handhaving, Team Fysiek, in verband met mogelijk strijdig gebruik in onderzoek genomen. Op grond hiervan heeft er op 22 februari 2012 een inspectie door onze toezichthouders in de betreffende woning plaatsgevonden.

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.

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Huisvestingswet

Ingevolge artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet in samenhang met artikel 28 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 (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

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 zes volwassen personen (5 personen met [REDACTED] nationaliteit en 1 persoon met [REDACTED] nationaliteit) in de woning. Deze personen hebben verklaard dat zij op dat moment woonachtig waren in de woning. De aanwezige bewoners hebben verklaard collega's van elkaar te zijn en te werken voor [REDACTED]. De aanwezige bewoners hebben verklaard dat zij ieder voor zich per week huur betalen voor een slaappleats. De huur wordt op hun salaris door hun werkgever ingehouden.

Drie van de (aanwezige) bewoners staan ingeschreven in de GBA op het adres Kraailookstraat [REDACTED] te Amsterdam Zuidoost. Drie van de (aanwezige) bewoners staan niet het adres ingeschreven. Het is niet aannemelijk dat de eigenaar woonachtig zijn in de woning.

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. De aangetroffen bewoners wonen in beginsel slechts in de woning voor de duur van hun werkzaamheden bij verschillende werkgevers, in Nederland.

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.

Legalisatieonderzoek

Er bestaat geen concreet zicht op legalisatie. Wij zijn niet voornemens om, zo er een omgevingsvergunning voor het onderhavige gebruik van de woning wordt aangevraagd, toestemming te verlenen om voor het gebruik van het bestemmingsplan af te wijken. Evenmin zijn wij, onder verwijzing naar de Uitvoeringsregels woningonttrekking stadsdeel Zuidoost, voornemens om toestemming te verlenen voor de omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte, in geval hiervoor een aanvraag zou worden ingediend. Op grond van de Uitvoeringsregels wordt omzetting alleen toegestaan ten behoeve van maatschappelijk nut, waarbij het bestemmingsplan leidend is. In dit geval is er sprake van strijd met het bestemmingsplan en kan de woning niet omgezet worden in onzelfstandige woonruimte.

Evenredigheidseis

Ook anderszins is ons niet gebleken van omstandigheden die ertoe zouden moeten leiden dat van handhaving wordt afgezien. Een wijze van verhuren zoals 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 (natuurlijke en rechts)personen aan als overtreders:

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

De overtreding kan door ieder van de hiervoor genoemde overtreders worden beëindigd door de kamergewijze verhuur te staken en het gebruik van de woning in overeenstemming te (laten) brengen met de gebruiksbepaling van het bestemmingsplan "De nieuwe Bijlmer" door de woning te laten bewonen door één huishouden.

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.

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,
Gemeente Amsterdam
Namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuidoost

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Afdelingsmanager Handhaving