Gemeente Amsterdam

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Uitreiken, opplakken, aantekenen (en per gewone post)

[redacted]

Datum 06 JULI 2018
Kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevrouw [redacted], Gemeente Amsterdam Wonen, 020-[redacted] woningkwaliteit@amsterdam.nl
Kadastrale aanduiding [redacted]

Onderwerp **Besluit spoedeisende bestuursdwang inzake het pand [redacted] WEGENS VLUCHT- EN BRANDONVEILIG GEBRUIK woonfunctie-kamergewijze verhuur**

Geachte heer [redacted]

Op 5 juli 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, samen met de Brandweer Amsterdam-Amstelland een controle uitgevoerd op het pand aan de [redacted]. Dit pand voldoet niet aan de brandveiligheidseisen voor een woning met als functie kamergewijze verhuur.

Uit de rapportage van de Brandweer Amsterdam-Amstelland blijkt dat er sprake is van een pand met een vlucht- en brandonveilige situatie. Gelet op de aangetroffen situatie adviseert de Brandweer ons om de situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen. Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen dit advies over. Gelet op deze omstandigheden, onze beginselplicht tot handhaving en onderstaande belangenafweging zien wij ons genoodzaakt om op te treden.

Besluit

Gelet op de motivering, zoals genoemd in dit besluit en de rapportages, artikel 125 Gemeentewet, artikel 5.21 en 5:31 Algemene wet bestuursrecht, artikel 5.17 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 1.18 lid 1 onder b Bouwbesluit, artikel 1a en 1b Woningwet in samenhang met de artikelen 2.88, 2.89 lid 5, 2.75, 2.114, 2.115, 6.19, 6.20, 6.21 lid 2 en lid 3, 6.27 lid 1, 6.31 lid 1, 7,10, 7.16 , gelasten wij [redacted] als eigenaar van het pand op het adres [redacted] spoedig mogelijk passende maatregelen te nemen om de brandonveilige situatie te herstellen.

Spoedeisende bestuursdwang

Naar aanleiding van de controle is er getoetst aan wet- en regelgeving met betrekking tot de woonfunctie voor kamergewijze verhuur.

Gemeente Amsterdam

Aangezien er sprake is van een onveilige situatie op het pand op het adres [redacted] hebben wij de voordeur van dit adres op 6 juli 2018,na 15:00 afgesloten, door de sloten van de eerste verdieping, tweede verdieping en zolderverdieping in het achterhuis en zolderverdieping in het voorhuis te vervangen. De kosten van de bestuursdwang zullen wij verhalen op de overtreder(s).

Beëindiging bestuursdwang en overleg

Dit besluit is een last onder bestuursdwang. De bestuursdwang (de afsluiting) duurt in beginsel drie maanden. U kunt een heropeningsverzoek doen. Wij beoordelen dit verzoek op basis van een te voeren overleg, een plan van aanpak en het uitgevoerde onderzoek. Heropening kan plaatsvinden, indien wij het vertrouwen hebben dat u herstelmaatregelen zult nemen om de veiligheid van de bewoners te kunnen waarborgen.

Voor het maken van een afspraak om het plan van aanpak te bespreken, kunt u contact opnemen met [redacted] op het telefoonnummer 020-2514268.

Nadere toelichting

Overtredingen

Er een woonfunctie aangetroffen voor kamergewijze verhuur die niet voldoet aan de brandveiligheidseisen:

1) Handelen in strijd met de brandveiligheidseisen in het Bouwbesluit en de Woningwet.
   - Artikel 1a en 1b Woningwet
   - Artikel 2.88 lid 1 Bouwbesluit, Brandcompartiment
   - Artikel 2.89 lid 5 Bouwbesluit, Brandcompartiment
   - Artikel 2.113 Bouwbesluit, Beschermde route
   - Artikel 6.20 Bouwbesluit, Rookmelders
   - Artikel 6.31 lid 1 en 2 Bouwbesluit, Blustoestellen
2) Handelen zonder gebruiksmelding brandveilig gebruik
3) Handelen in strijd met de Huisvestingswet

Gelet op de overtredingen onder 1 en 2 zien wij ons genoodzaakt om met spoedeisende bestuursdwang op te treden.

Overtreders

Wij zien de eigenaar als overtreder, omdat in de artikelen van de Woningwet, de Wabo en het laten gebruiken van een deel van het gebouw in strijd met de voorschriften verboden is.

Aangetroffen situatie

Op 5 juli 2018 is geconstateerd dat het adres [redacted] te Amsterdam bestaat uit vijf/ zes bouwlagen.

[redacted] *(souterrain)*

De toezichthouders hebben geconstateerd dat de souterrain bestaat een keuken en toilet aan de achterzijde, tevens is er een deur die uitgang biedt naar een patio. In het midden is er een douche aanwezig en het voorhuis bestaat uit twee (slaap)kamers.

[redacted] *(begane grond)*

De begane grond bestaat uit een achterzijde met daarin een keuken, toilet en in het midden een douche. Het voorhuis bestaat uit twee (slaap)kamers.

Gemeente Amsterdam

[redacted] *(eerste verdieping)*
De eerste verdieping is verdeeld in een voorhuis en achterhuis. In het voorhuis is er een keuken en slaapkamer aanwezig. Tussen het voorhuis en achterhuis is er een douche aanwezig. De eerste verdieping in het achterhuis bestaat uit één slaapkamer.

Tussenverdieping
De tussenverdieping bevindt zich tussen de eerste en tweede verdieping. Op deze tussenverdieping is er een keuken en badkamer ten behoeve van gezamenlijk gebruik.

[redacted] *(tweede verdieping)*
De tweede verdieping in het achterhuis bestaat uit een (slaap)kamer en een toilet. Het voorhuis op deze verdieping bestaat uit een keuken, douche, toilet en twee (slaap)kamers.

[redacted] *(zolder)*
De zolderverdieping in het achterhuis bestaat uit één (slaap) kamer met een entresol. De zolderverdieping in het voorhuis is een zelfstandige woning. De zelfstandige woning bestaat uit twee kamers, een keuken, een douche en een toilet.

Dit sluitingsbesluit heeft betrekking op het achterhuis op de eerste, tweede , derde/zolderverdieping en de zolderverdieping in het voorhuis. De souterrain en begane grond zijn in dit besluit buiten beschouwing gelaten, omdat deze verdiepingen zijn voorzien van een eigen vluchtroute. Echter heeft de brandweer in het brandweeradvies aangegeven dat, uit oogpunt van 'veilig vluchten bij brand' op alle verdiepingen rookmelders dienen te worden aangebracht.

<u>Spoedeisend optreden vanwege brand- en vluchtonveilige situatie</u>
In artikel 1a van de Woningwet staat dat een ieder alles moet doen dat in diens vermogen ligt om er voor te zorgen dat er geen gevaar voor de veiligheid en gezondheid ontstaat dan wel voortduurt. Bovendien is het, op grond van artikel 1b Woningwet, verboden om een gebouw in een staat te brengen, te laten komen, te houden, in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de (minimale) brandveiligheidsvoorschriften voor bestaande bouw in het Bouwbesluit. Deze eisen zijn gesteld om de veiligheid van personen te garanderen.

Het doel van de brandveiligheidsvoorschriften is het voorkomen van slachtoffers (doden en gewonden). Het is daarbij belangrijk dat het gebouw veilig is en dat personen die in een gebouw verblijven, bij een beginnende brand tijdig worden gewaarschuwd, zodat zij veilig kunnen vluchten. Indien niet wordt voldaan aan de veiligheidseisen voor een woning met als functie kamergewijze verhuur, is de gemeente Amsterdam genoodzaakt de woonfunctie te sluiten, omdat de veiligheid van de bewoners in het geding is.

Het gebruik van het pand is bepalend voor de brandveiligheid. Bij meer dan vijf wooneenheden/kamers gelden aanvullende eisen. Het pand op het adres [redacted] bestaat uit zeven onzelfstandige wooneenheden en 1 zelfstandige wooneenheid op zolder, gelet op artikel 6.21 lid 2 en lid 3 Bouwbesluit moet het pand voorzien zijn van rookmelders.

Uit de rapportage van de Brandweer Amsterdam-Amstelland blijkt dat er sprake is van een vlucht- en brandonveilige situatie. Gelet op de aangetroffen situatie adviseert de Brandweer ons om de onveilige situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen. De onveilige situatie wordt veroorzaakt, doordat er sprake is van meerdere ernstige overtredingen. Geconstateerd is dat er geen

Gemeente Amsterdam

rookmelders en blustoestellen aanwezig zijn. Verder is de compartimentering en sub-brandcompartimentering onvoldoende en wordt de beschermde vluchtroute vanaf de woning/woningeenheden niet beschermd tegen verspreiding van rook en brand. Tevens zijn de technische installaties onvoldoende onderhouden en worden deze niet op veilige wijze gebruikt. Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen dit advies over.

Geen gebruiksmelding brandveilig gebruik

Op grond van artikel 1.18 lid 1 onder b Bouwbesluit is het verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een woonfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken voor kamergewijze verhuur.

Een gebruiksmelding is noodzakelijk voor die situaties die gevaar op kunnen leveren door een verhoogde kans op brand, dan wel een verhoogde kans op de negatieve gevolgen van een eenmaal uitgebroken brand. Indien uit de melding blijkt dat er sprake is van een onveilige situatie dient hier tegen te worden opgetreden. Voor dit pand is geen gebruiksmelding brandveilig gebruik ingediend. Dit betekent dat er sprake is van een overtreding.

Zienswijze

Aangezien er sprake is van spoedeisende bestuursdwang zijn wij niet verplicht om een zienswijze te vragen. Echter heeft mevrouw [redacted] u op 5 juli 2018 om 14.28 uur telefonisch gesproken met de heer [redacted]. Mevrouw [redacted] heeft aangegeven dat er in de ochtend een controle heeft plaatsgevonden door de toezichthouders van de gemeente Amsterdam en de brandweer. Mevrouw [redacted] heeft aangegeven dat de brandweer van mening is dat er sprake is een brandgevaarlijke en brandonveilige situatie en adviseert de gemeente dan ook maatregelen te treffen door een gedeelte van de woning te sluiten, om de veiligheid van de bewoners te waarborgen. Meneer [redacted] heeft tijdens het telefoongesprek aangegeven dit te begrijpen en ook van mening is dat de veiligheid van de bewoners gewaarborgd dient te worden. Mevrouw [redacted] geeft aan dat de heer [redacted] dient te voorzien in vervangende woonruimte voor zijn bewoners. De heer [redacted] geeft aan dat hij hiermee akkoord gaat. Mevrouw [redacted] geeft aan dat gezien de omstandigheden, namelijk bewoners die in de gelegenheid gesteld moeten worden hun spullen te verhuizen, er een tijdsbestek van 24 uur is gegeven. In de tussentijd is afgesproken dat de heer [redacted] gedurende de 24 uur, de woning voorziet van een brandwacht.

Wij merken hierover het volgende op. De aangetroffen situatie is vlucht- en brandonveilig voor de bewoners, omdat er niet is voldaan aan de brandveiligheidseisen zoals vermeld in het Bouwbesluit. Vanwege de aangetroffen bouwkundige situatie acht de brandweer het niet waarschijnlijk dat de bewoners veilig kunnen vluchten.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang, onze plicht om op te treden tegen overtredingen, de constateringen en conclusies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland en de toezichthouders van stadsdeel Centrum komen wij tot de conclusie dat er sprake is van diverse overtredingen, waarbij er sprake is van een gevaarlijke en onveilige situatie, waartegen onmiddellijk dient te worden opgetreden. In de belangenafweging hechten wij meer belang aan het algemene belang, de Wabo, Woningwet dan aan de belangen van de gebruikers en overtreders.

Besluit geldt ook voor uw rechtsopvolgers

Hierbij laten wij u weten dat dit besluit ook geldt voor uw eventuele rechtsopvolger en verdere rechtsopvolgers (volgens artikel 5:18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Als iemand

Gemeente Amsterdam

anders uw taken in deze kwestie overneemt, is deze rechtsopvolger verplicht om dit besluit uit te voeren.

Informatie over besluit in het gemeentelijke beperkingenregister en -registratie
Dit besluit wordt ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Op die manier kan iedereen de gegevens van dit besluit inzien bij het stadsdeel en bij het kadaster. Ook kan iemand bij het stadsdeel een afschrift opvragen van dit besluit of van de gegevens die hierover zijn opgenomen in de beperkingenregistratie.

Overige strijdigheden
De geconstateerde situatie is ook in strijd zijn met de Huisvestingswet. Indien hier sprake van is, ontvangt u hier later nog bericht over. Indien één van de overtreders de afgelopen twee jaar betrokken is geweest bij de sluiting van een onveilig gebouw, kan een bestuurlijke boete Woningwet worden opgelegd aan deze overtreder.

Ten slotte wijzen wij u erop dat wij informatie uit dit besluit aan derden ter beschikking kunnen stellen. Het kan daarbij gaan om websites, waar u reclame maakt en/of andere mogelijke belanghebbenden.

Contact opnemen
Indien u vragen heeft over de uitvoering van dit besluit en vragen over de procedure kunt u contact opnemen met [redacted] op telefoonnummer 020-[redacted]

[redacted]

Gemeente
Amsterdam

Bezwaarclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk zes weken na de verzending van het besluit naar:
Stadsdeel Centrum,
t.a.v. de bezwaarschriftencommissie
Postbus 57239,
1040 BC Amsterdam

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan: *uw naam en adres
*de datum en handtekening
*een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur een kopie mee of noem het kenmerk);
*de redenen van uw bezwaar;

Verder verzoeken wij u om uw telefoonnummer in het bezwaarschrift te vermelden. U wordt namelijk mogelijk gebeld over uw bezwaarschrift.
Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.
Let op: u kunt niet per e-mail een bezwaarschrift indienen. Een bezwaarschrift kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Het besluit blijft dus gelden. Is dit voor u nadelig en kunt u de afloop van de bezwaarprocedure niet afwachten? Dan kunt u om een voorlopige voorziening vragen bij:
De Voorzieningenrechter van de Rechtbank te Amsterdam,
sector Bestuursrecht,
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam.

U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.