Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Bos en Lommerweg 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

AANGETEKEND EN PER EMAIL VERZONDEN

5.1,2,e
p/a Van Till Advocaten
t.a.v. mw.mr. 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam
Per email naar: 5.1,2,e

Datum:
Ons kenmerk: Z2021-W006136
Uw kenmerk: geen
Behandeld door: mw.mr. 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl
Kopie aan: geen
Bijlage(n): geen

Onderwerp: ONTWERPBESLUIT opleggen last onder dwangsom

Geacht bestuur,

Inleiding
Op 14 februari 2022 hebben toezichthouders van Dienst Wonen van de gemeente Amsterdam een controle uitgevoerd op het adres Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e in Amsterdam. Zij constateerden toen dat de woning wordt bewoond door drie jonge studenten. De bewoners hebben geen (affectieve) relatie en zijn geen familie van elkaar. Zij maken gebruik van gedeelde voorzieningen (keuken, wc en toilet), maar er is geen gemeenschappelijke woonkamer. De studenten brengen alleen soms samen tijd door met elkaar ("samen chillen"). Dat betekent dat zij niet op dezelfde manier met elkaar zijn verbonden als de leden van een gezin. Twee van de drie studenten zullen maar kort in de woning verblijven (respectievelijk 2 jaar en vijf maanden). De toezichthouder van stadsdeel West heeft deze bevindingen van Dienst Wonen overgenomen.

Welke regel is overtreden?
De drie studenten die op het adres Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e in Amsterdam wonen voeren niet samen één huishouden. Zij zijn slechts huisgenoten (die het overigens – naar eigen zeggen - wel goed met elkaar kunnen vinden). Er is dus sprake van bewoning van meerdere huishoudens op één adres.

Dit is niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan dat op deze locatie geldt. Ter plaatse van de woning aan de Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e in Amsterdam geldt het bestemmingsplan "De Baarsjes". In het bestemmingsplan is aan de gronden de bestemming 'Tuin' toegekend. Ter hoogte van de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen die bestemming zijn (voor zover relevant) "woningen" toegestaan. Een "woning" is in artikel 1.74 van de planregels gedefinieerd als "Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden inclusief

ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis". Een "huishouden" is niet gedefinieerd in het bestemmingsplan. Dat betekent dat moet worden gekeken wat hier in het normaal spraakgebruik onder wordt verstaan. Daarvoor wordt doorgaans gekeken in de definitie uit De Van Dale Groot Woordeboek der Nederlandse Taal. Daarin is een huishouden gedefinieerd als: "een of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen)". Naar ons oordeel leven de drie studenten op het adres Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e in Amsterdam niet in een vast verband samen, als bedoeld in het bestemmingsplan.

U heeft geen omgevingsvergunning aangevraagd om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. In artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat het verboden is om gronden zonder afwijkingsvergunning te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Opleggen last onder dwangsom
Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtredingen. Dit willen wij doen door u een last onder dwangsom op te leggen.

Wij zien 5.1,2,e als overtreder omdat zij eigenaar is van de woning Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e in Amsterdam.

De last onder dwangsom zal inhouden dat u de overtreding van het verbod uit artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo blijvend moet beëindigen. Hoe u aan de last voldoet is aan u. U kunt bijvoorbeeld doen door twee van de drie bewoonde kamers te ontruimen, zodanig dat in de woning nog maar sprake is van bewoning door één huishouden. Wij zijn van plan om u op te dragen om binnen twee weken aan de last te voldoen (begunstigingstermijn).

Wat gebeurt er als u de last niet uitvoert
U moet op tijd en volledig deze last uitvoeren. Anders moet u een dwangsom betalen van **€ 5.000,-** per kamer die niet ontruimd is. Dat betekent dat als beide kamers niet ontruimd zijn, voor afloop van de begunstigingstermijn, u in totaal €_ 10.000,- moet betalen.

Betalen van een dwangsom betekent niet dat de illegale situatie mag blijven bestaan. Wij mogen u opnieuw een last onder dwangsom opleggen. Wij mogen dan ook een hogere dwangsom opleggen. Ook kunnen wij besluiten bestuursdwang te gebruiken. Dan maken wij een einde aan de overtredingen. De kosten daarvan moet u dan betalen.

Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd
De hoogte van de dwangsom is bepaald in het Handhavingsbeleid Wabo 2e helft 2017 - 2018. Volgens ons is de dwangsom in redelijke verhouding tot de zwaarte van de overtreding en van wat we willen bereiken met het opleggen van de dwangsom.

Wat gebeurt er als u de dwangsom niet betaalt
U moet een dwangsom betalen, anders vorderen wij de dwangsom in. Dat betekent dat wij het bedrag alsnog bij u innen. Daar schakelen we een incassobureau voor in als dat nodig is. Alle extra kosten brengen wij ook bij u in rekening.

CONCEPT

Geen concreet zicht op legalisatie
Er is geen concreet zicht op legalisatie omdat u geen omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Wij merken nog op dat op dit moment wordt onderzocht of een vergunning kan worden verleend voor vergelijkbare overtredingen op een aantal andere adressen aan de Admiraal de Ruijterweg in Amsterdam. Wij gaan pas handhavend optreden tegen de overtredingen op die adressen als uit dat onderzoek blijkt dat de overtreding niet met een vergunning kan worden gelegaliseerd. Strikt genomen hoeven wij daarop niet te wachten (omdat in die zaken ook geen afwijkingsvergunning is aangevraagd. Wij doen dit wel vanwege de relatief korte begunstigingstermijn die wij normaal gesproken in dit soort zaken hanteren, en gelet op het verstrekkende gevolg van de aanschrijving voor de bewoners van de panden.
Wij hebben ervoor gekozen om het legalisatieonderzoek in uw zaak niet af te wachten. De reden hiervoor is dat Dienst Wonen aan u ook een last onder dwangsom heeft opgelegd vanwege overtreding van de Huisvestingsverordening. U moet op grond van die aanschrijving ook al de bewoning in het pand terugbrengen tot één huishouden. De gevolgen van de aanschrijving (ontruiming) doen zich op het adres Admiraal de Ruijterweg 5.1.2,e in Amsterdam dus al voor zodra de begunstigingstermijn van die dwangsom verstrijkt. De begunstigingstermijn van die last onder dwangsom is verlengd tot 16 juni 2022.

Waarom wij optreden tegen overtredingen
Bij overtredingen moeten wij handhaven. Wij kunnen alleen afzien van handhaven als:
- er een goede kans is dat u toch nog een vergunning kunt krijgen. Wij gaven eerder al aan dat dit in uw geval niet kan.

of
- handhaven onevenredig is tot de te dienen belangen. Wij zijn nagegaan of we bij u om die reden moeten afzien van handhaven. Dat is niet het geval. Wij hebben daarbij uw belang afgewogen tegen het algemeen belang en het belang van de indiener van het handhavingsverzoek. In het bestemmingsplan In het bestemmingsplan dient te worden beoordeeld of het toestaan van deze woonvormen vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is. Hieruit volgt dat de woonvormen op zich niet ongewenst zijn, omdat er sprake blijft van wonen. Door de opzet van een woongroep en kamergewijze verhuur kan er echter sprake zijn van een andere bevolkingssamenstelling dan bij een regulier huishouden. Het karakter van de buurt of straat kan wijzigen als (in theorie) alle woningen zouden worden omgezet naar kamergewijze verhuur of ruimten voor woongroepen. Dit kan ook gevolgen hebben voor de parkeerdruk op straat. Het is om die reden niet gewenst om in dit bestemmingsplan deze en vergelijkbare woonvormen zonder beperking toe te staan. Om die reden zijn beide woonvormen niet opgenomen in de definitie van woning en daarmee ook niet toegestaan.
- Voor elke aanvraag voor een woongroep, kamergewijze verhuur of vergelijkbare woonvormen zal gelet op het voorgaande naast een vergunning op basis van de Huisvestingswet een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nodig zijn. Hiervoor kan de reguliere (korte) kruimelgevallenprocedure worden gebruikt. Per geval kan dan worden beoordeeld of de woongroep / kamergewijze verhuur of vergelijkbare woonvormen ruimtelijk inpasbaar zijn.

CONCEPT

- , samen met het belang van de indiener van het handhavingsverzoek, wegen zwaarder dan uw belang bij het behouden van het hekwerk.

Wat zijn onze bevoegdheden om handhavend op te treden
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam mag optreden tegen overtredingen. Dit staat in artikel 125 Gemeentewet. Wij mogen een last onder dwangsom opleggen in plaats van een last onder bestuursdwang. Dit staat in artikel 5:32, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5.17 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat een besluit kan inhouden dat het bouwen, gebruiken, of slopen van een (deel van een) bouwwerk wordt gestaakt. Of dat we voorzieningen voorschrijven met inbegrip van het slopen van een (deel van een) het bouwwerk.

Niet eens met ons voornemen
Als u het niet eens bent met ons voornemen om een last onder dwangsom op te leggen kunt u hierop een zienswijze indienen (reactie geven). Dit kan tot 2 weken na de datum op deze brief. Geef in uw zienswijze aan waarom u het niet eens bent met ons voornemen.

Reageren kan op 3 manieren:

- Stuur een brief naar:
  Het Dagelijks bestuur van stadsdeel West
  Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
  t.a.v. mw.mr. 5.1,2,e
  Postbus 57239
  1040 BC Amsterdam
- Mail 5.1,2,e @amsterdam.nl.
- Bel met de behandelend ambtenaar. U kunt daarvoor een mail sturen naar 5.1,2,e @amsterdam.nl. Er wordt dan met u een afspraak gemaakt.

Bezwaar maken of in beroep gaan
U kunt nu nog niet in bezwaar of beroep gaan tegen het voornemen om een last op te leggen. Dat kan pas als wij het definitieve besluit genomen hebben.

Vragen of meer informatie
Misschien hebt u nog vragen of wilt u meer informatie over ons voornemen. Neem dan contact op met mw.mr. 5.1,2,e via 5.1,2,e @amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

CONCEPT

5.1.2,e
Teammanager Handhaving Bouw en Gebruik
Gemeente Amsterdam, stadsdeel West

CONCEPT