VN2025-002186

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 25 februari 2025

Portefeuille: Regelgeving en Handhaving (4)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Bergstraat 14; beslissen op bezwaar tegen de oplegging van een last onder dwangsom vanwege een aantal gebreken in de woning en de afwijzing van het verzoek om verlenging van de begunstigingstermijn (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en de bezwaren ongegrond te verklaren;
- de besluiten van 9 april 2024 en 25 juni 2024 in stand te laten;
- het verzoek om vergoeding van proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en de bezwaren ongegrond te verklaren en de bestreden besluiten in stand te laten.
Dat betekent dat terecht een last onder dwangsom is opgelegd en dat het verzoek om verlenging van de begunstigingstermijn terecht is afgewezen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 9 april 2024 heeft het college bezwaarde een last onder dwangsom opgelegd wegens een aantal overtredingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Tegen dit besluit heeft bezwaarde op 17 mei 2024 bezwaar gemaakt. Bezwaarde heeft in zijn bezwaarschrift verzocht om verlenging van de begunstigingstermijn.

Op 25 juni 2024 heeft het college dit verzoek afgewezen. Het bezwaar heeft van rechtswege mede betrekking op dit besluit.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (Bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Bezwaarde heeft het niet in zijn macht om de overtredingen te beëindigen, omdat de huurder geen medewerking verleent. De last moet (ook) aan de huurder worden opgelegd.
- Bezwaarde kan de overtredingen niet binnen de begunstigingstermijn van vier maanden beëindigen en verzoekt om verlenging van de begunstigingstermijn met twee maanden.

Overtredersbegrip

De commissie is van mening dat bezwaarde terecht als feitelijk overtreder is aangemerkt, omdat hij ten tijde van de geconstateerde overtredingen de eigenaar van het pand was. In die hoedanigheid is hij verantwoordelijk voor de staat van onderhoud en het gebruik van het pand, ook als hij dat pand verhuurd heeft. Deze verantwoordelijkheid volgt ook uit artikel 3.3 van het Bbl. Gelet op zijn eigen verantwoordelijkheid mag van bezwaarde worden verlangd dat hij tot op zekere hoogte de toestand en het gebruik van het pand in de gaten houdt. Hij ontvangt immers ook de baten van (de verhuur van) het pand. Verder heeft hij het als eigenaar van het pand in zijn macht om de illegale situatie te beëindigen. Dat hij in een contractuele verhouding staat tot zijn huurder en dat deze is overgegaan tot onderverhuur vormt geen beletsel om de last uit te voeren. Als eigenaar van het pand behoudt bezwaarde zijn eigen verantwoordelijkheid. Het ontbreken van de mogelijk voor de uitvoering van de last benodigde privaatrechtelijke toestemming komt in beginsel voor risico van de overtreder. Het ligt daarom op zijn weg om een oplossing te vinden voor het kunnen betreden voor het pand om zo te kunnen voldoen aan de lastgeving.

Overigens is het de commissie niet gebleken dat de huurder en/of de onderhuurder van het pand geen medewerking verlenen aan het beëindigen van de overtredingen en dat bezwaarde de gebreken daardoor niet kan herstellen. De onderhuurder is juist degene die om handhaving heeft verzocht. Uit de brief van 3 april 2024 van de gemachtigde van de onderhuurder blijkt verder dat zij onderhoudswerkzaamheden toejuicht en daar alle medewerking aan zal verlenen, maar dat zij de woning hiervoor niet hoeft te verlaten. Bezwaarde betoogt in dit verband dat het voor het uitvoeren van de werkzaamheden wel nodig is dat de onderhuurder de woning verlaat. Hij heeft dit echter niet onderbouwd.

Begunstigingstermijn

De commissie stelt vast dat bezwaarde vier maanden de gelegenheid had om te voldoen aan de hem opgelegde last onder dwangsom. Zoals reeds overwogen, is het de commissie onvoldoende gebleken dat de onderhuurder niet bereid was medewerking te verlenen of dat de onderhuurder de woning diende te verlaten om de in de last opgelegde herstelwerkzaamheden uit te voeren. Zelfs als wel noodzakelijk was geweest dat de onderhuurder het pand verliet, dan had bezwaarde reeds tot een civiele procedure kunnen overgaan. Hiervan is de commissie niet gebleken.

De stelling dat de aannemer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden mogelijk tegen andere gebreken aan zal lopen die de uitvoering bemoeilijken en vertragen, volgt de commissie niet. Dit kan pas na aanvang van de werkzaamheden worden vastgesteld. Indien dit na 1 juli 2024 zou zijn gebleken, had bezwaarde opnieuw om verlenging van de begunstigingstermijn kunnen verzoeken. Bezwaarde had bovendien voortvarend kunnen beginnen met de werkzaamheden die zonder problemen kunnen worden uitgevoerd. De commissie ziet in hetgeen bezwaarde heeft aangevoerd geen reden voor de conclusie dat de begunstigingstermijn zodanig kort was dat niet aan de last kon worden voldaan. De commissie is verder van mening dat het college de afwijzing van het verzoek om

verlenging van de begunstigingstermijn voldoende heeft gemotiveerd.

Gelet op het voorgaande is de commissie van oordeel dat de last terecht is opgelegd aan bezwaarde als overtreder, dat de begunstigingstermijn niet te kort was en dat het verzoek om verlenging van de begunstigingstermijn terecht is afgewezen.

Advies, afstemming en Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-009002	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2025-009016	VERTROUWELIJK - Advies JB.24.006867.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord