VN2023-009917
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 04 april 2023

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

Agendapunt
B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen het besluit tot het opleggen van een preventieve last onder dwangsom op het adres Termietergouw 12.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- Het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 14 augustus 2020 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 14 augustus 2020 in stand te laten. Dat betekent dat een preventieve last onder dwangsom terecht is opgelegd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 13 augustus 2020 is een inspectie verricht op het adres Termietergouw 12 te Amsterdam, waarbij is geconstateerd dat hondenhokken verbouwd zijn tot zeven appartementen om te worden verhuurd, waarvan er drie appartementen al waren bewoond.

Bij besluit van 14 augustus 2020 is een preventieve last onder dwangsom opgelegd om de geplande start van het illegale gebruik van de overige vier woningen niet te laten starten. In het besluit is medegedeeld dat een dwangsom wordt verbeurd van 10.000,- ineens per in gebruik genomen woning met een maximum van 40.000,-.

Hiertegen is op 18 september 2020 een bezwaarschrift ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

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

Onderbouwing besluit

De door bezwaarmakers naar voren gebrachte bezwaren laten zich als volgt samenvatten:

1. Bezwaarmaker heeft het perceel gekocht met de intentie om daar een aantal nieuwe grondgebonden woningen te realiseren en hiervoor zijn ook plannen ingediend. Dit is echter een lang proces. In die tijd zijn de gebouwen omdat ze leeg stonden gekraakt. Om dit te voorkomen heeft bezwaarmaker wat panden opgeknapt en is hij deze gaan verhuren. Er was dus een noodzaak om bewoning plaats te laten vinden om kraken te voorkomen;
2. verder zijn de huurders jonge mensen die verlegen zitten om een woningen en draagt verhuur bij aan het oplossen van dit maatschappelijke probleem;
3. bezwaarmaker was zich niet bewust van de benodigde vergunningen en maakt daarom bezwaar tegen de preventieve last;
4. bezwaarmaker geeft tot slot aan dat hij bereid is om samen te werken om te komen tot een voor beide gewenste eindsituatie;
5. tijdens de hoorzitting voerde gemachtigde nog aan dat de duur van de preventieve last te lang is.

De onderhavige zaak heeft betrekking op het preventief handhavend optreden om de ingebruikname van vier woningen in strijd met het bestemmingsplan te voorkomen. Om handhavend te mogen optreden, dient aannemelijk te zijn dat sprake is van een overtreding. Indien sprake is van een overtreding, is de bevoegdheid om handhavend op te treden een gegeven. Vervolgens dient beoordeeld te worden of er aanleiding bestaat om af te zien van handhavend optreden.

Niet in geschil is het feit dat de ingebruikname van de vier woningen in strijd is met het bestemmingsplan en dat legalisatie op grond van wet- en regelgeving niet mogelijk is. Het enige wat in bezwaar nog ter discussie staat is of de preventieve last nog geldig is en of er gezien de omstandigheden aanleiding bestaat om af te zien van handhavend optreden.

Preventieve last

Het besluit tot het opleggen van een preventieve last onder dwangsom kan slechts worden genomen als zich een gevaar voordoet van een overtreding van een concreet bij of krachtens de wet gesteld voorschrift die met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zal plaatsvinden. Een preventieve last onder dwangsom kan derhalve slechts worden opgelegd als het een nieuwe, nog niet gepleegde overtreding betreft.

Tijdens de controle in 2020 is geconstateerd dat er diverse voormalige hondenhokken in gebruik genomen waren als woning, in strijd met het bestemmingsplan. Een viertal voormalige hondenhokken was verbouwd om bewoning mogelijk te maken. Nu het op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk is om woningen te realiseren omdat het perceel een maatschappelijke bestemming heeft en het overduidelijk was dat bezwaarmaker de intentie had om ook de vier woningen te gaan verhuren, is besloten over te gaan tot het opleggen van de preventieve last onder dwangsom om dat te voorkomen. Het staat voldoende vast dan bezwaarmaker inderdaad de intentie had om ook de vier woningen te laten bewonen, dit wordt ook in bezwaar niet weersproken. Ook blijkt dat de vier woningen niet eerder al in gebruik zijn geweest en dat het dus een nieuwe, nog niet gepleegde overtreding betreft.

Gemachtigde van bezwaarmaker gaf aan dat er nu al een aantal jaar over de last heengaat en dat dat niet zou passen bij een preventieve last. In de wet is geen maximale termijn gegeven voor de geldigheid van een preventieve last onder dwangsom. De enige termijnen die er zijn zien op het verbeuren van een dwangsom en de daarmee gemoeide verjaringstermijn. Gezien het feit dat bezwaarmaker reeds overtredingen op het perceel begaat en het aannemelijk was dat er gevaar was (en nog steeds is) voor nieuwe overtredingen is de preventieve last ook nu nog van belang. Inmiddels is er een last onder dwangsom opgelegd voor het ongedaan maken van de reeds gedane

Gegenereerd: vTER VERGADERING

overtredingen. Dit maakt niet dat de preventieve last daarmee in strijd is. De preventieve last ziet op het nimmer in gebruik mogen nemen van de woningen terwijl de latere last ziet op het ongedaan maken van reeds uitgevoerde verbouwingen en andere overtredingen. Er zijn terecht zorgen uitgesproken dat als de preventieve last zou vervallen, dat bezwaarmaker dan tot het einde van de begunstigingstermijn van de andere last bewoning zou kunnen laten plaatsvinden in de vier woningen. In de ideale situatie worden dus nieuwe overtredingen voorkomen met de preventieve last en oude overtredingen ongedaan gemaakt met de laatste last onder dwangsom. Ook kan niet zomaar vertrouwd wordt op toezeggingen van bezwaarmaker. De preventieve last onder dwangsom is de stok achter de deur die nodig is om (meer) strijdig gebruik te voorkomen.

Evenredigheid en bijzondere omstandigheden

Er dient beoordeeld te worden of er aanleiding bestaat om af te zien van handhavend optreden. Handhavend optreden kan zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Tijdens de hoorzitting en in het bezwaarschrift zijn geen bijzondere omstandigheden aangehaald waardoor van handhavend optreden moet worden afgezien in dit kader. De persoonlijke argumenten van bezwaarmaker leiden niet tot het afzien van handhavend optreden. Zo is mee gedacht in de vrees van bezwaarmaker voor krakers en wat hiertegen gedaan kan worden. Het algemeen willen voldoen aan een maatschappelijk opgaven voor het creëren van woningen is bewonderingswaardig, dit algemene belang is er echter ook bij gebaat dat dit op ruimtelijke juiste plekken en voor de juiste doelgroepen gebeurt. Om dat te kunnen toetsen is het van belang dat er een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen waarbij dat is onderzocht en dat komt ten goede van de maatschappelijke opgave om goede woningen te realiseren.

Conclusie

Het bestreden besluit is op juiste gronden genomen en dit kan in heroverweging in stand blijven. Het bezwaarschrift moet ongegrond worden verklaard.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

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.

Gegenereerd: vTER VERGADERING

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-027842	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-027918	Advies bezwaarschriftencommissie Termietergouw 12 24-03-2023.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord