VN2026-004654
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel West van 14 april 2026

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

Agendapunt: B8

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op vier bezwaarschriften gericht tegen een spoedeisend bestuursdwangbesluit, de kostenverhaalbeschikking daarvan, een dwangsombesluit en de invorderingsbeschikking daarvan in verband met achterstallig onderhoud op de locatie Overtoom 416.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- de vier besluiten in stand te laten;
- de verzoeken om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren, de vier besluiten in stand te laten en de verzoeken om proceskostenvergoeding af te wijzen. Dat betekent dat de besluiten op juiste gronden zijn genomen.

Bestuurlijke achtergrond

Bezwaarmaker is eigenaar het pand Overtoom 416. Bezwaarmaker verhuurt kamers in dit pand aan diverse huurders. Toezichthouders van de gemeente Amsterdam constateerden gebreken en achterstallig onderhoud aan het pand.

Reeds in september 2022 heeft het college bezwaarmaker op de hoogte gesteld over de noodzakelijk te verrichten werkzaamheden aan het pand. Op 23 april 2024 hebben toezichthouders het pand opnieuw gecontroleerd en geconstateerd dat nog niet alle voorzieningen waren uitgevoerd. Op 15 augustus 2024 heeft het college een last onder dwangsom opgelegd. Na een signaal van de politie hebben toezichthouders op 24 september 2024 het adres Overtoom 416 opnieuw gecontroleerd. De toezichthouders stelden vast dat veel overtredingen nog niet ongedaan waren gemaakt en dat de situatie was verslechterd. Het college heeft daarop besloten het dwangsombesluit in te trekken en over te gaan op spoedeisende bestuursdwang. Dit is het besluit van 25 september 2024, wat het besluit van 15 augustus 2024 vervangt.

Het college heeft de kamerverhuur tijdelijk beëindigd en het pand Overtoom 416 tijdelijk gesloten. Nadat de eigenaar noodmaatregelen had getroffen konden de bewoners weer terug in het pand. Bij besluit van 21 maart 2025 worden de door het college bij de bestuursdwang gemaakte kosten verhaald op bezwaarmaker.

Voor de overige tekortkomingen is op 21 maart 2025 een nieuw dwangsombesluit opgelegd. Geconstateerd is dat nog niet volledig is voldaan aan de opgelegde lasten.

Bij besluit van 12 september 2025 worden de dwangsommen ingevorderd. De gemachtigde van bezwaarmaker heeft bezwaar gemaakt tegen de bovengenoemde vier besluiten.

Op 12 september 2025 is ook een nieuw dwangsombesluit genomen. Tegen dat laatste besluit is geen bezwaar gemaakt.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A.12).

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

Onderbouwing besluit

Bezwaargronden

De bezwaren richten zich tegen vier besluiten van het college met betrekking tot het pand Overtoom 416. Ten eerste wordt bezwaar gemaakt tegen het besluit van 25 september 2024 inzake spoedeisende bestuursdwang, waarbij wordt gesteld dat de verergering van de situatie onvoldoende is onderbouwd en dat de sluiting van het pand grote gevolgen heeft voor zowel de eigenaar als de huurders. Bezwaarmaker wil alleen betalen voor ondergebrachte personen die een huurcontract hebben. Ten tweede wordt bezwaar gemaakt tegen het besluit van 21 maart 2025 inzake de vaststelling van de kosten van de spoedeisende bestuursdwang, waarbij wordt betoogd dat de kosten onvoldoende zijn onderbouwd en dat de eigenaar niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor de kosten van een bewoner zonder huurovereenkomst. Bezwaarmaker doet wat binnen zijn macht is om de gebreken te herstellen, maar er is sprake van factoren buiten zijn controle zoals de beschikbaarheid van aannemers. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen het besluit van 21 maart 2025 inzake een last onder dwangsom en tegen het besluit van 12 september 2025, waarbij wordt aangevoerd dat de opgelegde lasten niet uitvoerbaar zijn vanwege financiële beperkingen, gebrek aan medewerking van huurders en het ontbreken van een verhuurdersvergunning. Invordering zou onevenredig zijn en de uitvoering van de herstelmaatregelen verder belemmeren.

Overwegingen bezwaarschriftencommissie

De commissie heeft de bezwaren getoetst aan de relevante wet- en regelgeving, waaronder de Algemene wet bestuursrecht, de Gemeentewet, de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Ten aanzien van het besluit van 25 september 2024 overweegt de commissie een bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden in de regel van deze bevoegdheid gebruik dient te maken (de beginselplicht tot handhaving). Ook overweegt de commissie er sprake is van een overtreding dat de spoedeisendheid van de bestuursdwang voldoende is onderbouwd in het rapport van 24 september 2024, waarin ernstige brand- en veiligheidsrisicos zijn vastgesteld. De commissie acht het besluit geschikt, noodzakelijk en evenwichtig, en overweegt dat de sluiting van het pand gerechtvaardigd was gelet op de acute gevaren. De commissie constateert dat de bezwaargrond over de hotelkosten voor een bewoner zonder huurovereenkomst tijdens de hoorzitting is komen te vervallen, omdat is erkend dat alle betrokkenen een huurovereenkomst hadden.

Met betrekking tot het besluit van 21 maart 2025 inzake de kosten van de spoedeisende bestuursdwang overweegt de commissie dat de kosten rechtmatig zijn vastgesteld en dat de kosten

voor de bestuursdwang in beginsel ten laste komen van de overtreder. De overige kosten zijn noodzakelijk, redelijk en daadwerkelijk gemaakt, waardoor de bezwaargronden geen doel treffen. De bezwaargrond over de hotelkosten is komen te vervallen.

Ten aanzien van het besluit van 21 maart 2025 inzake de last onder dwangsom benoemt de commissie weer de beginselplicht tot handhaving. De commissie overweegt dat er sprake is van een overtreder en een overtreding. Ook overweegt de commissie dat de opgelegde last, de hoogte van de dwangsom en de begunstigingstermijn in redelijke verhouding staan tot de ernst van de overtredingen en de beoogde werking van de dwangsom. De commissie acht de financiële prikkel noodzakelijk, omdat eerdere maatregelen niet hebben geleid tot het gewenste herstel. De commissie overweegt dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het onderhoud van het pand en tijdig maatregelen te nemen en dat de aangevoerde omstandigheden, zoals huurachterstanden en gebrek aan medewerking van huurders, geen grond bieden om van handhaving af te zien of de last te matigen. Ook speelt draagkracht principieel geen rol bij het bepalen van de hoogte van de dwangsom.

Met betrekking tot het besluit van 12 september 2025 inzake de invordering van de dwangsommen overweegt de commissie dat de verbeurde dwangsommen terecht zijn vastgesteld en dat invordering in beginsel dient plaats te vinden om het gezag van de handhaving te waarborgen. De commissie ziet geen bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om van invordering af te zien of deze te matigen. De aangevoerde financiële beperkingen en problemen met huurders zijn onvoldoende onderbouwd en bieden geen grond om af te wijken van het uitgangspunt van invordering.

Conclusie

De commissie concludeert dat de vier besluiten op juiste gronden zijn genomen en adviseert de bezwaren ongegrond te verklaren, de besluiten in stand te laten en de verzoeken om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, doelen van duurzaamheid spelen in deze bezwaarprocedure geen rol.

Participatie

Niet van toepassing, nu het gaat om spoedeisende bestuursdwang en een dwangsom en de kostenverhaalbeschikking en invordering daarbij.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

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
AD2026-021679	Stadsdeel West Hamervoordracht (pdf)
AD2026-021863	VERTROUWELIJK - Advies Overtoom 416.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord