Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

[redacted]

11 DEC. 2018

Datum
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevrouw. [redacted] afdeling Wonen, Toezicht & Handhaving, 020 251 4268, woningkwaliteit@amsterdam.nl
Kopie aan Huurders van de woning
Bijlage(n) Voorzieningenlijst [redacted]
Rapport Brandweer Amsterdam-Amstelland

Onderwerp **Voornemen last onder dwangsom inzake woning: [redacted]**

Geachte heer [redacted]

Op 5 juli 2018 zijn toezichthouders van de gemeente Amsterdam, samen met de brandweer Amsterdam-Amstelland bij de woning geweest aan de [redacted] Zij hebben geconstateerd dat het pand niet voldoet aan de brandveiligheidseisen voor een woning met als functie kamergewijze verhuur. Naar aanleiding van de controle is besloten om spoedeisende bestuursdwang toe te passen. Wij hebben een gedeelte van de woning gesloten Dit is gebeurd middels een besluit spoedeisende bestuursdwang d.d. 6 juli 2018.
Voor het heropenen van de gesloten ruimten diende u hiervoor een plan van aanpak aan te leveren. Dit heeft u gedaan op 26 oktober 2018. Naar aanleiding van het akkoord op uw plan van aanpak hebben wij op 2 november 2018 de sleutels aan u overhandigd, zodat u de herstelwerkzaamheden kunt uitvoeren.

Tijdens de controle is er naast de brandonveilige situatie ook achterstallig onderhoud geconstateerd. Er zijn gebreken geconstateerd met betrekking tot de voorgevel, achtergevel, zijgevel achterhuis, het dak, trappenhuis en overloop, begane grond, 1e verdieping voorhuis, tussenverdieping achterhuis, zolderverdieping achterhuis, 2e verdieping voorhuis, zolderverdieping achterhuis, achtererf en de brandveiligheid. Wij willen dat u ook deze geconstateerde gebreken herstelt. Wij hebben het voornemen om een last onder dwangsom op te leggen om er voor te zorgen dat de gebreken ook daadwerkelijk hersteld worden. In deze brief leest u de details.

Wat is er geconstateerd?
Onze toezichthouders hebben op 5 juli 2018 uw pand op het adres [redacted] beoordeeld.
De toezichthouders hebben de volgende gebreken geconstateerd:

Voorgevel

- De draagconstructie van het balkon ter plaatse van de 1e verdieping is aan de voorzijde verrot.
- Diverse vloerdelen van het balkon ter plaatse van 1e verdieping zijn verrot.
- De ramen op alle verdiepingen zijn niet voldoende gangbaar en sluitend.
- De dubbele balkondeuren zijn gescheurd en aangetast.

Achtergevel

- De toplaag van het pleisterwerk laat op meerdere plaatsen los.
- Het boeideel van het achterhuis zit los.
- Het schilderwerk van alle houten onderdelen van de achtergevels en het dak is in slechte staat.
- De ramen op alle verdiepingen zijn niet voldoende gangbaar en sluitend.
- De dubbele ramen van de dakkapel van het achterhuis zijn aangetast en in slechte staat.

Zijgevel achterhuis

- De toplaag van het pleisterwerk laat op meerdere plaatsen los.
- Het schilderwerk van alle houten onderdelen van de zijgevel en het dak is in slechte staat.
- De ramen op alle verdiepingen moeten voldoende gangbaar en sluitend worden gemaakt.

Dak

- De dakgoot ter plaatse van de achtergevel is lek.
- Het glas in het kunststof dakraam van de 4e verdieping is gescheurd.
- Het loodwerk en zinkwerk ter plaatse van dakkapellen en de aansluiting met het buurpand op het achterdak is in slechte staat.

Trappenhuis en overloop

- De linker toegangsdeur van het woongebouw is niet zelfsluitend.
- De trapleuning tussen de 1e en 2e verdieping in het achterhuis zit los.

Verdiepingen

Souterrain

- De ventilatievoorziening boven het kooktoestel in de keuken ontbreekt.
- De ventilatievoorziening in het toilet is onvoldoende.
- De ventilatievoorziening in de douche is onvoldoende.
- De in de 2 kasten aanwezige opgestapelde materialen dragen bij aan een gevaar bij brand.

Begane grond

- Het plafond in de hal van de entree is gescheurd.
- De ventilatievoorziening boven het kooktoestel in de keuken ontbreekt.

- De ventilatievoorziening in het toilet is onvoldoende.
- Het pleisterwerk in het toilet is aangetast door vochtdoorslag van de naastliggende douche.
- De ventilatievoorziening in de douche is onvoldoende.
- De tegelbekleding in de douche is niet meer waterdicht, waardoor deze onvoldoende weerstand biedt tegen vocht van binnen.

1e verdieping

- De ventilatievoorziening boven het kooktoestel in de keuken ontbreekt.
- De ventilatievoorziening in de badruimte is onvoldoende.

Tussenverdieping achterhuis

- De ventilatievoorziening boven het kooktoestel in de keuken ontbreekt.
- De ventilatievoorziening in het toilet is onvoldoende.
- De ventilatievoorziening in de douche is onvoldoende.

Zolderverdieping achterhuis

- De ventilatievoorziening in het toilet is onvoldoende.

2e verdieping voorhuis

- De ventilatievoorziening boven het kooktoestel in de keuken ontbreekt.
- De ventilatievoorziening in de badruimte is onvoldoende.
- De bekleding van het plafond vormt een gevaar voor letsel.

Zolderverdieping voorhuis

- De ventilatievoorziening in de badruimte is onvoldoende.

Achtererf

- Er bevindt zich bouwafval in de achtertuin.

U vindt een uitgebreide omschrijving van de gebreken in de bijgevoegde voorzieningenlijst.

Brandveiligheid

De brandweer Amsterdam-Amstelland heeft geconstateerd dat het pand niet voldoet aan de brandveiligheidseisen voor een woning met als functie kamergewijze verhuur. Zij hebben hierover een rapport opgesteld. In dit rapport kunt u teruglezen welke gebreken zijn geconstateerd.

Welke regels zijn overtreden?

Dit betekent dat er sprake is van een overtreding van de artikelen 1a en 1b van de Woningwet.

In deze wettelijke bepalingen staat dat een ieder ervoor dient te zorgen dat er geen gevaar voor de veiligheid en gezondheid ontstaat en dat een gebouw moet voldoen aan de vereisten zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 (hierna: Bouwbesluit).

Uw woning voldoet op onderdelen niet aan die eisen. In de bijlage van deze brief vindt u een voorzieningenlijst. Hierin kunt u lezen welke voorschriften van het Bouwbesluit u heeft overtreden.

Feitelijke situatie
Uit de resultaten van het onderzoek stellen wij vast dat de hierboven genoemde woning, die behoort tot een door de gemeenteraad in de verordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, in strijd met het bepaalde in artikel 21 onder c van de Huisvestingswet, zonder vergunning van burgemeester en wethouders van een zelfstandige in een onzelfstandige woonruimte is omgezet. Dit heeft u als eigenaar van deze woning bewerkstelligd door deze kamergewijs te verhuren aan afzonderlijke huishoudens.

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

Ingevolge artikel 1.18 lid 1 van het Bouwbesluit is het verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding, een woonfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken voor kamergewijze verhuur. Naar aanleiding van de inspectie is er onderzocht of er een gebruiksmelding is gedaan bij de brandweer.
De brandweer Amsterdam-Amstelland heeft naar aanleiding van de inspectie een rapport opgesteld. In dit rapport kunt u teruglezen welke regels zijn overtreden.

Wat is ons voorgenomen besluit?
Wij hebben het voornemen om op te treden en u een last onder dwangsom op te leggen.
Concreet betekent dit dat u:

Binnen een termijn van **16 weken** de maatregelen dient te treffen en te voltooien zoals genoemd in de voorzieningenlijst en in het rapport van de brandweer, welke hier als ingelast worden beschouwd. Doet u dat niet, dan verbeurt u een dwangsom van **€ 106.200,-** (zegge: honderdzesduizend tweehonderd) ineens.

Tevens hebben wij het voornemen om het besluit d.d. 6 juli 2018 (spoedeisende bestuursdwang), voor zover het nog niet is uitgewerkt, in te trekken.

Ons doel is om er voor te zorgen dat de woning weer voldoet aan de wettelijke vereisten.

De hoogte moet een voldoende prikkel zijn voor u om aan de last te voldoen. Ook dient het bedrag in redelijke verhouding te staan tot de zwaarte van het geschonden belang.

Kamergewijze verhuur
Als verhuurder bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw bezit. Om een woning kamergewijs te verhuren dient u over een vergunning te beschikken. Wij hebben geconstateerd dat u geen vergunning heeft. Dit betekent dat u de kamergewijze verhuur van de woning aan afzonderlijke huishoudens dient te staken. Danwel een vergunningsaanvraag in te dienen, om te bekijken of de kamergewijze verhuur gelegaliseerd kan worden. Hierover bent u tijdens het gesprek van 24 juli 2018 geïnformeerd.

De brandveiligheidsvoorzieningen die u dient te treffen, zijn gebonden aan het gebruik van het pand als kamergewijze verhuur. Indien u ervoor kiest om de kamergewijze verhuur te beëindigen, hoeft u de genoemde brandveiligheidsvoorzieningen niet te treffen.

Wie is de overtreder?
Wij zien u als de overtreder omdat u eigenaar bent van het gebouw op het adres [redacted]

Wat zijn onze bevoegdheden om op te treden?
Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam hebben de bevoegdheid om op te treden tegen overtredingen. Deze bevoegdheid staat in artikel 125 en 156 van de Gemeentewet en in artikel 24 van de Verordening op de bestuurscommissies 2013.

De bevoegdheid om een besluit op te leggen, zoals een (last onder) bestuursdwang of dwangsom, staat in artikel 5:21, 5:31 en 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht.

In artikel 5.17 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat dat wij de bevoegdheid hebben om het bouwen, gebruiken of slopen van een bouwwerk te laten staken. Ook staat in dat artikel dat voorzieningen kunnen worden getroffen die gevaar voor de gezondheid of de veiligheid tegengaan of beëindigen -met inbegrip van het slopen van een bouwwerk. worden getroffen.

Op grond van dit artikel kunnen wij niet alleen maatregelen nemen gericht op *beëindiging* van een overtreding of van de gevolgen daarvan, maar ook (tijdelijke) beheersmaatregelen gericht op het niet laten ontstaan of voortduren van een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid als gevolg van die overtreding.

Waarom treden wij op tegen overtredingen? (belangenafweging)
Wij zijn (in beginsel) verplicht om te handhaven bij overtreding van de wettelijke regels. De gemeente Amsterdam voert de taken uit in het algemene belang. Deze belangen staan in wet- en regelgeving. Bij overtredingen zijn wij verplicht om hiertegen op te treden. Alleen bij bijzondere omstandigheden mogen wij daarvan afzien.

Een bijzondere omstandigheid kan zich voordoen als er een vergunning of ontheffing verleend kan worden voor de overtreding. Verder kan optreden zodanig niet in verhouding staan met belangen die de wettelijke regeling wil beschermen, dat wij niet gaan handhaven in deze situatie. Bovendien willen wij met ons optreden voorkomen dat anderen denken dat zij dezelfde overtreding mogen plegen.

Is ontheffing of vergunning mogelijk? (legalisatiemogelijkheid)
U kunt geen ontheffing of een vergunning krijgen hiervoor. Dit komt omdat het Bouwbesluit 2012 géén ontheffingsmogelijkheid kent op de hiervoor genoemde punten. Legalisering van de overtreding is dan ook niet geheel mogelijk. U ontvangt met betrekking tot de kamergewijze verhuur afzonderlijk een legalisatiebrief.

Wat is uw mening (zienswijze)?
Voordat wij een definitief besluit nemen, horen wij graag uw mening. U kunt dit doen door uiterlijk binnen **twee weken** na dagtekening van deze brief uw mening (zienswijze) per brief te geven.

Gemeente Amsterdam
Afdeling Wonen
Handhaving
t.a.v. [redacted]
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw mening (zienswijze) kunt u ook mailen naar woningkwaliteit@amsterdam.nl of mondeling geven. Hiervoor kunt u contact opnemen met mevrouw [redacted] op telefoonnummer 020 [redacted]

Het is in uw eigen belang om gebruik te maken van deze mogelijkheid. Ook als u van mening bent dat u geen belang hebt in deze zaak. U voorkomt op deze manier dat u in de loop van deze procedure voor vervelende verrassingen komt te staan.

Hoe kunt u dit voorkomen?
U kunt voorkomen dat wij een last onder dwangsom opleggen door de genoemde maatregelen te nemen binnen een termijn van **twee weken** na dagtekening van deze brief.

Wilt u meer informatie?
Of hebt u vragen? Neem dan contact op met het team Woningkwaliteit via telefoonnummer 020-[redacted] of mail naar woningkwaliteit@amsterdam.nl

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

[redacted]