

AANGETEKEND en per gewone post
De heer [REDACTED]
Deurningerstraat 295
7522 CD ENSCHEDE

POSTADRES
Gemeente Enschede
HBM
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Stadskantoor
Hengelsestraat 51

TELEFOON
053 – 481 71 00 of 14 053
Werkdagen: 9.00 – 17.00

DATUM
17 september 2024

ONS KENMERK
0153Z2024020500005

BEHANDELAAR
[REDACTED]

PAGINA
1 van 5

UW KENMERK

TELEFOON NR.
06 - [REDACTED]

ONDERWERP

Last onder dwangsom Deurningerstraat 295 te Enschede

Geachte heer [REDACTED]

In onze brieven van 29 augustus 2023 en 14 mei 2024 hebben wij u laten weten dat wij geconstateerd hebben dat het pand Deurningerstraat 295 te Enschede voor onzelfstandige bewoning wordt gebruikt en dat dit niet is toegestaan.

In onze brief van 14 mei 2024 hebben u ook laten weten dat wij het voornemen hebben om hiertegen handhavend op te treden en hebben wij u de mogelijkheid gegeven om uw zienswijze hiertegen naar voren te brengen. U heeft hiervan gebruik gemaakt. Uw zienswijze heeft ons geen aanleiding gegeven om de last onder dwangsom niet op te leggen.

Hieronder leest u ons besluit en wat dit voor u betekent.

Besluit last onder dwangsom

Op grond van onze bevoegdheid ingevolge artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben wij besloten u een last onder dwangsom op te leggen met als doel de overtredingen te staken en gestaakt te houden.

Wij gelasten u om de onzelfstandige bewoning in het pand Deurningerstraat 295 staken en gestaakt houden. Dat betekent dat u het pand terug moet brengen naar de toegestane woonbestemming en het pand enkel mag verhuren aan maximaal twee zelfstandige huishoudens.

Begunstigingstermijn

U krijgt tot uiterlijk 31 maart 2025 de gelegenheid om aan de opgelegde last te voldoen zonder dat een dwangsom wordt verbeurd. Dit noemen wij de begunstigingstermijn. Wij achten deze termijn voldoende, omdat het binnen deze termijn mogelijk moet zijn voor (in elk geval) één van uw huurders om een ander onderkomen te vinden.

Indien u zich niet of niet geheel aan de last houdt, verbeurt u een dwangsom van € 20.000,- per 2 maanden met een maximum van € 60.000,-.

De hoogte van de dwangsom is gebaseerd op de aard en ernst van de overtreding. Deze sanctie moet voor u voldoende prikkel zijn om de onrechtmatige situatie te beëindigen en beëindigd te houden. Tevens is bij het bepalen van de hoogte rekening gehouden met de huuropbrengsten alsmede dat het financieel aantrekkelijker moet zijn om de overtreding op te heffen dan de dwangsommen te verbeuren. Bij kamergewijze verhuur worden veelal meer huuropbrengsten gegenereerd dan bij reguliere verhuur, omdat meer huurders gebruikmaken van het pand.

Wij hebben vastgesteld dat uw pand onzelfstandig wordt bewoond

Tijdens fysieke controles op 13 april 2024 en 19 januari 2024 en naar aanleiding van een verklaring van u op 11 augustus 2024 hebben wij gezien dat er in het pand Deurningerstraat 295 onzelfstandige bewoning plaats vindt. Het pand werd eerst door vier en wordt nu door drie personen bewoond, zonder een onderlinge familieband te hebben. Deze situatie is tot op heden ongewijzigd.

Omgevingswet

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Alle geldende bestemmingsplannen van de gemeente Enschede zijn na 1 januari 2024 opgegaan in het omgevingsplan, onder het (tijdelijk deel) omgevingsplan.

Voor kamerverhuur in uw pand is een omgevingsvergunning vereist

Het tijdelijk deel omgevingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" regelt dat voor kamerverhuur een omgevingsvergunning is vereist, tenzij sprake is van een "bestaand kamerverhuurpand" (een pand dat voor 24 december 2016 in gebruik is genomen als kamerverhuurpand en waarvan dat gebruik niet langer dan een jaar is onderbroken). Uw pand is geen bestaand kamerverhuurpand. Uit de BRP blijkt dat er na de peildatum sprake is van onzelfstandige bewoning in het pand. De onzelfstandige bewoning is zonder vereiste vergunning gestart.

Om een omgevingsvergunning te krijgen moet worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het tijdelijk deel omgevingsplan 'Onzelfstandige bewoning Enschede' en aan de bijbehorende beleidsregels, zoals de Nota Parkeernormen 2017. Het is niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning op locaties waar gewoond mag worden het pand in afwijking van het (tijdelijk deel) omgevingsplan als kamerverhuurpand te gebruiken. Er is geen vergunning voor onzelfstandige bewoning. U handelt in strijd met voorgenoemd verbod.

Overtreding Omgevingswet

Om in afwijking van het tijdelijk deel omgevingsplan 'Onzelfstandige bewoning Enschede' het pand te laten gebruiken voor onzelfstandige bewoning, heeft u een omgevingsvergunning nodig.

U heeft geen omgevingsvergunning. Hierdoor overtreedt u artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet. Dit artikel bevat het verbod om zonder omgevingsvergunning de in het artikel omschreven activiteiten te verrichten. Het laten gebruiken van een pand voor onzelfstandige bewoning is een omgevingsplanactiviteit.

U kunt geen vergunning krijgen voor de onzelfstandige bewoning

We hebben onderzocht of u in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning die de onzelfstandige bewoning legaliseert. Er kan op dit moment geen vergunning voor het gebruik van het pand aan de Deurningerstraat 295 te Enschede ten behoeve van onzelfstandige bewoning worden verleend. De reden hiervoor is onder andere dat binnen een straal van 50m reeds twee bestaande kamerverhuurpanden aanwezig zijn.

Uw mening (zienswijze)

Op 18 mei 2024 heeft u per mail uw zienswijze uitgebracht over ons voornemen om u een last onder dwangsom op te leggen.

U geeft aan met twee studiegenoten in huis te wonen. U doet dezelfde studie en bent allen in hetzelfde studiejaar gestart. U bent van mening dat u een huishouden voert. U volgt dezelfde studie, deelt de kosten, studeert 's avonds samen, doet samen de boodschappen, kookt samen en doet allemaal het huishouden en de schoonmaak.

U zult samen blijven wonen tot ieder de studie heeft afgerond en dan gaat ieder weer zijn eigen weg. U wilt dan samen met uw vriendin in het huis gaan wonen of u wilt de woning verkopen.

Hoe hebben wij uw zienswijze beoordeeld?

Wij hebben uw zienswijze langs de verschillende vereisten gelegd op grond waarvan wij kunnen spreken van onzelfstandige bewoning.

Er moet sprake zijn van een woning die door drie of meer personen die ieder afzonderlijk één huishouden vormen dan wel in totaal drie of meer afzonderlijke huishoudens vormen. Een huishouden wordt gedefinieerd als: een verzameling van één of meerdere personen die samen één zelfstandige huishouding voeren die zich kenmerkt door continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

De continuïteit in samenstelling moet daarbij onder andere zijn gericht op het langdurig met elkaar samenwonen. In een aantal uitspraken heeft de Raad van State bepaald dat hier bij studentenhuizen geen sprake van is. Studenten wonen vooral samen om tijdens hun studententijd over een woning te beschikken en hebben niet de intentie om voor onbepaalde tijd een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband aan te gaan.

Er is geen sprake van samenleven dat bestond vóór en ná de bewoning van het studentenhuis. De tijd van bewoning is beperkt tot de tijd dat een bewoner studeert. Van tevoren staat dus vast dat het samenwonen tijdelijk is. Dit alles maakt dat samenwonende studenten geen gezamenlijk huishouden vormen in de ogen van de Afdeling (ABRvS 12 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:967 en ABRvS 28 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:160).

Afweging om handhavend op te treden

Gelet op het algemeen belang dat wordt beoogd met handhaving van de geldende wet- en regelgeving hebben wij een beginselplicht tot handhaving. Dat betekent dat wij handhavend moeten optreden als er sprake is van een overtreding van een wettelijk voorschrift. Alleen onder bijzondere omstandigheden mogen wij van handhavend optreden afzien. Er is sprake van een bijzondere omstandigheid als handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen of als sprake is van een concreet zicht op legalisatie. In uw geval is er geen bijzondere omstandigheid aanwezig.

Wij streven naar een balans tussen een inclusieve stad en leefbaarheid in de wijken na. We willen daarbij waarborgen dat er geen kamerverhuurpanden in kwetsbaar woon- en leefklimaat worden gevestigd en ook vinden wij de draagkracht van de directe omgeving een expliciete weegfactor. Dit is het algemeen belang. Voor het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening vinden wij het dan ook noodzakelijk om op te treden.

Alhoewel wij begrijpen dat het besluit voor u en uw huurders ingrijpend kan zijn, is het algemeen belang dat gediend is bij handhaving van het omgevingsplan zwaarder dan het belang van u en uw huurders. Slechts bij bijzondere omstandigheden kan van ons worden gevraagd om niet handhavend op te treden tegen een overtreding om de reden dat handhavend optreden onevenredig zou zijn. U heeft niet aannemelijk gemaakt dat dergelijke bijzondere omstandigheden in dit geval aan de orde zijn. De huidige problematiek op de woningmarkt rechtvaardigt het ook niet om panden tegen de regels toch te laten bewonen. Dit betekent dan ook dat hoewel de gevolgen voor de huurders ernstig (kunnen) zijn, deze niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen en dat het algemeen belang zwaarder weegt dan het belang van u (het verhuren van het pand met winstoogmerk) of uw huurders.

Betaling verbeurde dwangsom

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat wanneer een overtreding geconstateerd wordt u op grond van artikel 5:33 (Awb) van rechtswege een dwangsom verbeurt. In dat geval dient u het bedrag van €asdf,- binnen zes weken over te maken op rekeningnummer (IBAN) NL45BNGH0285097385 ten name van de Gemeente Enschede, onder vermelding van "Dwangsom 0153Z2024020500005".

Ook als u na het verstrijken van de termijn alsnog aan de last voldoet is de dwangsom verbeurd en moet u dus aan ons een bedrag betalen. Daarom willen wij u expliciet wijzen op het belang dat u de overtredingen binnen de genoemde termijn opheft.

De overtreding laten bestaan kost u geld!

Invordering

Als u een verbeurde dwangsom niet binnen zes weken betaalt, zullen wij met een invorderingsbeschikking het verschuldigde bedrag innen. Als u dan nog niet betaalt is dit aanleiding tot het innen van het bedrag via een dwangbevel. Hiervoor zal een deurwaarder worden ingeschakeld. De extra kosten komen voor uw rekening. Wij vertrouwen erop dat u het niet zover laat komen.

Publicatie

Het is onze vaste werkwijze om beschikkingen te publiceren. Dat betekent dat de zakelijke inhoud van deze brief zal worden vermeld in de Huis aan Huis. Als u het niet eens bent met publicatie van de beschikking omdat u vindt dat het besluit niet rechtmatig is, kunt u binnen twee weken na verzending van deze brief een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB ZWOLLE. Publicatie zal niet eerder plaatsvinden dan na die termijn, of nadat een eventuele voorlopige voorziening is getroffen. Meer informatie over het indienen van een voorlopige voorziening en de daarvoor geldende voorwaarden kunt u vinden onder het kopje 'bezwaar'.

Rechtsopvolging

Als de opstallen en/of het perceel worden overgedragen aan een rechtsopvolger, dan is deze rechtsopvolger en iedere verdere rechtsopvolger (op grond van artikel 5:18 Wabo) verantwoordelijk voor het naleven en de uitvoering van dit besluit. Hiertoe registreren wij dit besluit op basis van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).

Informerer bewoners

De huurders sturen wij als belanghebbenden een afschrift van dit besluit. Op deze manier informeren wij deze actief over het lopende handhavingstraject.

Bezwaar

U kunt bezwaar maken binnen zes weken na datum van deze brief

Na deze datum nemen we uw bezwaarschrift niet meer in behandeling. De gemeente neemt binnen 24 weken na datum van deze brief een beslissing op uw bezwaar. Soms kan dit langer duren. U krijgt dan bericht.

U kunt uw bezwaarschrift op de volgende manieren indienen



Digitaal:
www.enschede.nl/bezwaar



E-mail:
postbus20@enschede.nl



Brief per post:
Commissie Bezwaarschriften
Postbus20
7500 AA Enschede



Brief persoonlijk brengen:
Stadskantoor, Hengelosestraat 51
Openingstijden Stadskantoor:
Maandag t/m vrijdag: 08.30 - 16.30 uur
Donderdagavond: 17.00 - 19.30 uur

In uw bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende staan:

1. uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
2. het zaaknummer/kenmerk van het besluit;
3. de datum waarop u de brief schrijft;
4. waar u het niet mee eens bent;
5. waarom u het er niet mee eens bent;
6. uw handtekening.

Als u een uitgebreide toelichting op het indienen van bezwaar wilt, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Juridisch Zaken via doorkiesnummer 053 – 481 85 55. U kunt de uitgebreide toelichting ook krijgen in het stadskantoor en vinden op de website van de gemeente via www.enschede.nl.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat de werking van het besluit niet verandert en u, ondanks een ingediend bezwaarschrift, wel aan dit besluit moet voldoen. Om de werking van het besluit te schorsen kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB ZWOLLE. Let op: een dergelijk verzoek is alleen ontvankelijk als u ook een bezwaarschrift heeft ingediend (procedurele connexiteit).

Wijze van verzending

Deze brief wordt zowel aangetekend als per gewone post verzonden.

Contactgegevens

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met mw. [REDACTED] via telefoonnummer 06 - [REDACTED] of per mail [REDACTED]@enschede.nl. Wij raden u dringend aan om dit ook te doen. Niets doen lost de overtreding niet op.

Wanneer u reageert, wilt u dan ons kenmerknummer 0153Z2024020500005 vermelden?

Hoogachtend,
namens burgemeesters en wethouders van Enschede,

M. Snellenburg,
hoofd afdeling Handhaven Bouwen & Milieu