Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
Postbus:
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Karmel-Staete B.V.
T.a.v. de 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 06 JULI 2018
Ons kenmerk 5.1.2.e
Behandeld door Mevrouw 5.1.2.e, gemeente Amsterdam, Wonen, 020 5.1.2.e
5.1.2.e @amsterdam.nl
Bijlage Rapport van bevindingen en Beeldverslag
Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning op het adres:**
5.1.2.e

Geachte heer 5.1.2.e

Bovengenoemde woningen moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

Wettelijk kader
Ingevolge artikel 1 lid 1 aanhef onder sub j van de wet wordt woonruimte gedefinieerd als een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Volgens artikel 21 sub a van de wet is het verboden een woonruimte 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 zonder vergunning van burgemeester en wethouders aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.

Ingevolge artikel 3.1.1 eerste lid van de verordening wordt woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de wet in de gemeente Amsterdam aangewezen:

a. Alle zelfstandige woonruimte met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
b. Alle zelfstandige woonruimte tot en met 200 huurpunten;
c. Alle zelfstandige woonruimte met meer dan 200 huurpunten;
d. Alle onzelfstandige woonruimte tot 750 huurpunten.

De gemeente respecteert uw privacy. Hoe wij met uw gegevens omgaan kunt u lezen op www.amsterdam.nl/privacy.

Ingevolge artikel 3.1.2 eerste en tweede lid van de verordening is het in beginsel verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 eerste lid zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft.

Woningonttrekking is het aan de woningvoorraad onttrekken van woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning.

Bewoning in de zin van de wet heeft een permanent karakter en de bewoner moet de intentie hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen.

Ingevolge artikel 4.2.2 eerste lid van de verordening kunnen burgemeester en wethouders een boete opleggen bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet. Volgens tabel 2 in bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2 tweede lid van de verordening bedraagt de boete voor onttrekking €20.500,- per overtreding.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 5:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) jo. artikel 35 lid 1 van de wet jo. artikel 4.2.2 van de verordening.

Onderzoek

Aanleiding

Naar aanleiding van een "melding woonfraude" die wij hebben ontvangen op 29 mei 2018 over de woning op het adres 5.1.2,e , is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit het kadaster is gebleken dat Karmel-Staete B.V. sinds 31 juli 2003 eigenaar is van de woning op het adres 5.1.2,e

Volgens de Basisregistratie Personen (*hierna*: BRP) staan de heer 5.1.2,e , de heer 5.1.2,e en de heer 5.1.2,e ingeschreven op het adres 5.1.2,e
Volgens de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) staan de heer 5.1.2,e , mevrouw 5.1.2,e en 5.1.2,e ingeschreven op het adres 5.1.2,e

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat:

- De woning gelegen op het adres 5.1.2,e bestaat uit drie kamers en een oppervlakte heeft van 58 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.
- De woning gelegen op het adres 5.1.2,e bestaat uit drie kamers en een oppervlakte heeft van 58 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.
- De woning gelegen op het adres 5.1.2,e bestaat uit drie kamers en heeft een oppervlakte van 59 vierkante meter. De zolderruimte op de vierde etage is illegaal

toegevoegd aan de woning op het adres 5.1.2.e . Door de samenvoeging bestaat de woning uit zes kamers. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

De woningen op het adres 5.1.2.e worden op de website www.booking.com aangeboden als " 5.1.2.e ". Uit onderzoek is gebleken dat er geen melding is gedaan van vakantieverhuur.

Constatering
Op 12 juni 2018 omstreeks 9:30 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, de bovengenoemde woning bezocht. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd.

Foto's van de boekingsbewijzen, tezamen met een plattegrond van de woonruimte, zijn bijgevoegd in het beeldverslag.

5.1.2.e

De toezichthouders betreden middels een machtiging de woning op het adres 5.1.2.e 5.1.2.e De woning op de eerste etage bestaat uit twee slaapkamers met elk een eigen badkamer, een woonkamer en een kleine keuken. Twee slaapkamers worden regulier bewoond. Bij de portiekdeur van het gebouw, heeft een vrouw zich gemeld bij de toezichthouders. De vrouw heeft verklaard dat zij woonachtig is op de eerste etage van het gebouw en dat zij al een paar jaar een kamer huurt, dit in overleg met 5.1.2.e . Volgens de vrouw, huurt een andere vrouw een kamer op de eerste etage en is zij nu op vakantie. Het verhaal van de vrouw komt overeen met de gegevens en bevindingen van de toezichthouders. De toezichthouders hebben geconstateerd dat de woonkamer als opslagruimte wordt gebruikt. Zij treffen in de woonkamer grote hoeveelheden beddengoed, handdoeken, toiletpapier en wasmiddel aan. Tevens zien zij zowel schone, opgevouwen als gewassen, uitgevouwen beddengoed in de kasten. In de woonkamer is ook een grote hoeveelheid aan elektrisch materiaal en gereedschap aangetroffen, en een agenda ten behoeve van een Bed & Breakfast *(hierna:* B&B), namenlijsten en boekingsnummers.

5.1.2.e

De toezichthouders kregen van twee van de aanwezige toeristen toestemming om de woning te betreden. De woning bestaat uit drie slaapkamers elk met een eigen badkamer. In de eerste kamer op de tweede etage hebben de toezichthouders twee toeristen aangetroffen afkomstig uit Noorwegen. De toeristen hebben de kamer via Hoteller.com geboekt voor vier nachten en hebben €279,99 betaald. De heer 5.1.2.e heeft verklaard dat hij de tweede kamer regulier bewoond. De heer 5.1.2.e heeft verklaard dat hij al jaren in deze kamer woont. Tijdens het onderzoek heeft een man zich gemeld bij de toezichthouders. Hij heeft verklaard een toerist te zijn afkomstig uit Spanje. De kamer van de Spaanse toerist heeft de voor ons bekende hotelmatige inrichting. In de woning zijn geen persoonlijke spullen aangetroffen welke zouden kunnen duiden op een permanent hoofdverblijf. De toeristen hebben aangegeven dat zij bij aankomst bij de woning, de sleutel hebben ontvangen van een mevrouw genaamd 5.1.2.e dit is mevrouw 5.1.2.e

5.1.2,e

De toezichthouders kregen van twee van de aanwezige toeristen toestemming om de woning te betreden. De woning is niet voorzien van een afsluitbare voordeur/toegangsdeur. De woning op de derde etage bestaat uit drie slaapkamers met elk een eigen afsluitbare toegangsdeur. De indeling van de kamers van de derde etage zijn hetzelfde als die van de tweede etage. In de woning gelegen op het adres 5.1.2,e ; hebben de toezichthouders in de eerste kamer twee toeristen aangetroffen afkomstig uit Italië. De toeristen hebben de kamer voor twee nachten geboekt, te weten van 11 tot 13 juni 2018. Zij hebben geboekt via hotels.com en hebben €160.- betaald. De kamer heeft de ons bekende hotelmatige inrichting. In de kamer zijn geen persoonlijke spullen aangetroffen die kunnen duiden op een hoofdverblijf.
Aangaande de sleutel, wordt hetzelfde verklaard als tijdens de rondgang in de woning op 5.1.2,e De derde slaapkamer op de derde etage heeft naast een badkamer ook een keuken.

De toezichthouders hebben bij aanvang van het huisbezoek een man gesproken bij de voordeur. De man heeft verklaard dat hij een toerist is en op de derde etage, op tijdelijke basis, een kamer huurt en hiervoor €250,- betaald. Tevens verklaart de man dat hij oorspronkelijk uit Ghana komt maar nu in Spanje woonachtig is en voor enkele dagen vakantie in Amsterdam verblijft. De man heeft de sleutel van 5.1.2,e gekregen. Tijdens het gesprek gaf de man aan dat hij bereid is om een boekingsbewijs te tonen. Enige tijd later komt de man uit de buitendeur. Hij oogt heel zenuwachtig en wil zich niet identificeren. De man rent plotseling weg en gaat op in de menigte. De toezichthouders treffen in de woning mannelijke persoonlijke spullen in koffers aan. De koffers zijn voorzien van een vliegveldlabel uit Madrid/Spanje. In de kamer is één slaapplaats aangetroffen. Afgaande op de verklaring van de weggerende toerist en de aangetroffen persoonlijke spullen, achten wij het aannemelijk dat de kamer in gebruik is door de weggerende toerist uit Spanje/Ghana.

De zolderruimte op de vierde etage is illegaal toegevoegd aan de woning op het adres 5.1.2,e Door de samenvoeging bestaat de gehele woning uit zes kamers. De woning op de vierde etage bestaat uit drie afsluitbare kamers. Twee van de drie kamers op de vierde etage hebben elk een eigen badkamer en toilet. In het beeldverslag zijn foto's als bijlage toegevoegd van de badkamers. In de woning op het adres 5.1.2,e (vierde etage) hebben de toezichthouders achter de linker toegangsdeur twee toeristen afkomstig uit Ierland aangetroffen. De toeristen hadden de kamer voor vier nachten geboekt, te weten van 10 tot 14 juni 2018. Zij hebben geboekt via Booking.com en hebben €400,- betaald. De kamer heeft ons de bekende hotelmatige inrichting. In de kamer zijn geen persoonlijke spullen aangetroffen welke zouden kunnen duiden op een hoofdverblijf. Aangaande de sleutel, wordt hetzelfde verklaard als tijdens de rondgang in de woning op 5.1.2,e
In de woning op het adres 5.1.2,e (vierde etage) hebben de toezichthouders achter de rechter toegangsdeur twee toeristen afkomstig uit Duitsland aangetroffen. De toeristen hadden de kamer voor zes nachten geboekt, te weten van 8 tot 14 juni 2018. Zij hebben geboekt via Booking.com en hebben €720,- betaald. De kamer heeft ons de bekende hotelmatige inrichting. In de kamer zijn geen persoonlijke spullen aangetroffen welke zouden kunnen duiden op een hoofdverblijf. Aangaande de sleutel, wordt hetzelfde verklaard als tijdens de rondgang in de woning op 5.1.2,e

Telefonische zienswijze

De toezichthouders hebben telefonisch contact opgenomen met mevrouw 5.1.2,e . Tijdens het gesprek heeft mevrouw 5.1.2,e verklaard dat zij het gebouw 5.1.2,e in zijn geheel huurt en vervolgens doorverhuurt zowel op basis van reguliere verhuur als op basis van toeristische verhuur. De toezichthouders hebben verteld dat zij van de gemeente Amsterdam zijn en onderzoek doen naar het gebruik van het gebouw 5.1.2,e 5.1.2,e heeft op dat moment het telefonische contact verbroken.

Op 13 juni 2018 neemt mevrouw 5.1.2,e contact op met de toezichthouders en zij spreken af om elkaar te ontmoeten op het adres 5.1.2,e De toezichthouders geven de cautie en vertellen haar dat zij niet tot antwoorden verplicht is. Op de vraag om uitleg te geven aangaande haar onbereikbaarheid op 12 juni 2018, beroept zij zich op haar zwijgrecht. Voorts verklaart zij dat zij op de derde etage woont en het hele gebouw huurt van de eerste etage tot de vierde etage. Echter, wanneer de toezichthouders samen met mevrouw 5.1.2,e de derde etage betreden, kan zij niet aannemelijk maken dat zij daadwerkelijk op de derde etage woonachtig is. Zoals eerder beschreven wordt de gehele derde etage gebruikt door toeristen en wordt een volledige mannengarderobe aangetroffen.

Conclusie

Gelet op het feit dat in de woningen op het adres 5.1.2,e toeristen zijn aangetroffen die de gehele woning tot hun beschikking hadden en er geen aanwijzingen zijn van permanente bewoning door een hoofdbewoner, de verklaring van host ' 5.1.2,e ', die de toeristische verhuur regelt en de lege, hotelmatige indruk van de woningen waardoor duurzame bewoning niet aannemelijk wordt geacht, stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik van de woningen. Hiermee is de woning zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken.

Hiermee is in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet, aangezien de woning op een hotelmatige wijze wordt geëxploiteerd.

Gezien de schaarste en het waarborgen van de leefbaarheid op de woningmarkt in Amsterdam, is het noodzakelijk om het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad te beschermen.

Gelet op het bovenstaande en het zwaarwegende maatschappelijke belang is het niet mogelijk om de illegale gedragingen ongemoeid te laten.

Toerekening/ overtreder

De gedragingen met betrekking tot de vastgestelde overtreding rekenen wij toe aan u, in verband met de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

Uit het Kadaster blijkt dat u eigenaar bent van de woning. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoren hiertoe (zie hiervoor via www.rechtspraak.nl of www.google.com de uitspraak met ECLI-nummer ECLI:NLRVS:2015:31). Tevens wijzen wij in dit verband op de volgende uitspraken van de Raad van State:

- ECLI:NL:RVS:2014:2853
- ECLI:NL:RVS:2015:288

Voornemen

In verband met de geconstateerde overtreding zijn wij voornemens om u op grond van artikel 4.2.2 verordening een bestuurlijke boete op te leggen.

Omdat de overtreding heeft plaatsgevonden in 2018 is artikel 4.2.2 van de verordening Amsterdam 2016 van toepassing. Het boetebedrag stellen wij dan ook vast aan de hand van de tabel bestuurlijke boete die ten tijde van de overtreding gold vast op een bedrag van: €20.500,- per overtreding. Gezien er sprake is van twee overtredingen, te weten op het adres 5.1,2,e 5.1,2,e wordt dit bedrag vastgesteld op een totaalbedrag van: **€41.000,-**

Zienswijze en cautie

Voordat wij u een boete opleggen, stellen wij u op grond van de artikelen 4:8 en 4:9 van de Awb in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons kenbaar te maken. Ten aanzien hiervan merken wij uitdrukkelijk op dat u op grond van artikel 5:10a van de Algemene wet bestuursrecht **niet tot antwoorden verplicht bent.**

Uw schriftelijke zienswijze dient binnen twee weken na verzending van deze brief door ons te zijn ontvangen. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam
Afdeling Wonen
Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan 5.1,2,e @amsterdam.nl.
Ook kunt u uw zienswijze mondeling aan ons kenbaar maken. Hiervoor kunt u contact opnemen via het telefoonnummer 020 5.1,2,e

Sluiting

Op 12 juni 2018 is het adres 5.1,2,e door middel van spoedeisende bestuursdwang afgesloten. Wij wijzen u erop dat deze procedure los staat van onderhavige procedure.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1,2,e

5.1,2,e

Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen