Gemeente Amsterdam

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

Nr. 225
Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Stichting Calella
Fred. Roeskestraat 97 B
1076 EC Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 20 JULI 2018
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door mevrouw [redacted] gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage 1 rapport van bevindingen
Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer, mevrouw,

Bovengenoemde woning 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 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

Op 19 juni 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woningen op het adres [redacted]. Volgens de melder zou er sprake zijn van het volgende: een onrechtmatige verhuursituatie waarbij er tevens sprake is van veel huisvuil. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit het kadaster is gebleken dat de Stichting Calella de eigenaar is van de woning op het adres [redacted]

Volgens de Basisregistratie Personen staat op het adres [redacted] niemand ingeschreven. Op [redacted] staat mevrouw [redacted] ingeschreven.
De woning op [redacted] werd ten tijde van onderzoek aangeboden op de site van airbnb. De kamers op de woning aan de [redacted] werden aangeboden de site van airbnb als [redacted] en '[redacted]'. Tevens blijkt uit recensies dat deze woningen werden gebruikt voor toeristische verhuur.

Constatering

Op 25 juni 2018 is geconstateerd dat de adressen [redacted] te Amsterdam bestaat uit drie bouwlagen. In de vaststelling van dit besluit zijn de volgende feiten en omstandigheden ten aanzien van [redacted], die door de toezichthouders zijn geconstateerd, van belang.

Ten aanzien van
Dit adres bevindt zich op de eerste verdieping van het pand aan de . De toezichthouders hebben geconstateerd dat er één logiesverblijf is in de woning. Ten tijde van het bezoek is er niemand aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g

Ten aanzien van
Dit adres bevindt zich op de tweede en derde verdieping van het pand aan de
De toezichthouders hebben hier drie logiesverblijven aangetroffen.
Op de tweede verdieping bevindt zich één logiesverblijf. De toezichthouders hebben in het verblijf een koffer en een man uit aangetroffen. De aangetroffen man verklaart dat hij 10.2.d en 10.2.g

Op de derde verdieping bevinden zich twee logiesverblijven. Op één van de logiesverblijven zijn er twee toeristen aangetroffen uit . Dit logiesverblijf wordt op airbnb.com aangeboden als "".

Op de andere logiesverblijf op de vierde verdieping zijn er twee toeristen aangetroffen uit de . Dit logiesverblijf wordt op airbnb.com aangeboden als " .
10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

Sluiting
Bij besluit van 25 juni 2018 zijn de woningen gesloten middels toepassing van spoedeisende bestuursdwang, vanwege een vlucht- en brandonveilige situatie en strijd met het bestemmingsplan.

Conclusie
Gelet op het feit dat in de woning op het adres toeristen zijn aangetroffen die 10.2.d en 10.2.g
stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik van de

woning.[10.2.d en 10.2.g] [redacted]. Hiermee zijn de woningen 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:

- U bent eigenaar van de woning. Als eigenaar bent u tot op zekere hoogte verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw woning. Zie hiervoor LJ-nummer BX5631 onder overweging 11, raadpleegbaar via rechtspraak.nl. Het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoort hier toe.

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.

Het boetebedrag stellen wij vast aan de hand van de tabel bestuurlijke boete op een bedrag van € 20.500,-. In de onderhavige zaak gaat het om twee overtredingen. Immers, twee woningen werden verhuurd ten behoeve van toeristisch verhuur en zo aan de woonvoorraad onttrokken. Derhalve komt het totaalbedrag op € 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 handhavingwonen@amsterdam.nl.
Ook kunt u uw zienswijze mondeling aan ons kenbaar maken. Hiervoor kunt u contact opnemen via het telefoonnummer 020 251 4192.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

B.A.

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen