Gemeente Amsterdam
28 APR. 2022
Ontvangen

PER AANGETEKENDE POST
Gemeente Amsterdam
t.a.v. Directie Wonen, afdeling Handhaving
Jodenbreestraat 25
1011 NH AMSTERDAM

PER GEWONE POST
Gemeente Amsterdam
t.a.v. Directie Wonen, afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX AMSTERDAM

Vooruit per e-mail:
5.1.2,e **@amsterdam.nl**

VAN TILL ADVOCATEN

De Lairessestraat 131 - 135
1075 HJ Amsterdam

Postbus 75731
1070 AS Amsterdam
T +31(0)20 470 01 77
F +31(0)20 671 09 74
E info@vantill.nl
W www.vantill.nl
KVK 343 753 88

Stichting derdengelden:
IBAN NL70 ABNA 043 870 4983
BIC ABNANL2A

Amsterdam, 22 april 2022

E-mail : 5.1.2,e
Betreft : 5.1.2,e / 5.1.2,e 5.1.2,e
Uw ref : 1056 5.1.2,e 5.1.2,e | voornemen boeteoplegging

ZIENSWIJZE

Geacht College,

Namens 'de besloten vennootschap 5.1.2,e', gevestigd in 5.1.2,e (hierna: **'cliënte'**), dien ik hierbij een zienswijze in tegen het voornemen tot opleggen van een bestuurlijke boete van 18 maart 2022, met kenmerk: 1056 5.1.2,e 5.1.2,e (hierna: **'het voornemen'**). Het voornemen wordt als **bijlage 1** overgelegd. Gelet op de e-mail van 29 maart 2022 van de 5.1.2,e is deze zienswijze tijdig ingediend.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de feiten, gevolgd door het wettelijk kader en een beschrijving van de zienswijzen.

Onder randnummer 34 van de zienswijze wordt door cliënte aan het college verzocht om gezamenlijk in overleg te treden.

Feiten

1. Cliënte is eigenaar en verhuurder van de woning aan de Admiraal de Ruijterweg 5.1.2,e te Amsterdam (hierna: **'de woning'**). De woning heeft de

Op alle door Van Till advocaten te verrichten werkzaamheden zijn haar Algemene Voorwaarden en Privacy Statement van toepassing. Deze kunnen worden geraadpleegd en gedownload op www.vantill.nl. De Algemene Voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en aanwijzing van de rechtbank te Amsterdam als uitsluitend bevoegde rechter.
All work performed by Van Till advocaten is governed by its Terms of Business and its Privacy Statement, which are available on and can be downloaded from www.vantill.nl.
The Terms of Business contain a limitation of liability and the nomination of the court of Amsterdam, The Netherlands, as the exclusive jurisdiction.

(enkel)bestemming 'Wonen'. Cliënte verhuurt de woning voor permanente bewoning.[1]

2. Op 16 april 2021 is een omgevingsvergunning verleend, met kenmerk: Z2021-W000142 / 5733751, voor het omzetten van de bergruimte op zolder naar woonfunctie en het oprichten van een zelfstandige woning op de locatie Admiraal De Ruijterweg 5.1,2,e te Amsterdam. Dit besluit staat in rechte vast.

3. De gemeente Amsterdam heeft in het kader van een 'melding woonfraude' over de woning aan de 5.1,2,e 5.1,2,e onderzoek gedaan naar het feitelijk gebruik van deze woning. Het onderzoek bestond uit een administratief en een buitendienstonderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het Rapport van Bevindingen van 14 februari 2021 (hierna: **'het rapport'**). Op 14 februari 2022 heeft een huisbezoek plaatsgevonden. Op het moment van het huisbezoek stonden in de DBI (*lees: Basisregistratie personen*) op de woning drie personen ingeschreven. Blijkens het rapport hebben twee toezichthouders zich gelegitimeerd en voorgesteld. Blijkens het onderzoek blijkt dat de woning bestaat uit een één etage en vier kamers. Kort gezegd heeft bewoonster, 5.1,2,e verklaard dat zij hier met twee personen of eigenlijk drie personen wonen en dat 5.1,2,e hier niet woont. Kort gezegd heeft bewoonster, 5.1,2,e verklaard dat zij denkt dat ze er twee dagen per week is en dat zij verblijft in de kamer van 5.1,2,e en dat zij geen huur hoeft te betalen en/of andere bijdrages.

4. Op 18 maart 2022 heeft het college cliënte bij brief laten weten voornemens te zijn een last onder dwangsom (met eveneens het kenmerk: 1056 GB 155-2) op te leggen. Hiertegen dient cliënte separaat een zienswijze in.

5. Op eveneens 18 maart 2022 heeft het college cliënte bij brief laten weten voornemens te zijn een bestuurlijke boete op te leggen.

6. Cliënte is het hiermee oneens en brengt hiertegen de volgende zienswijzen in.

7. In deze zaak gaat het kort gezegd over de vraag of sprake is van een overtreding van artikel 21, eerste lid, onder a, van de Huisvestingswet.

Wettelijk kader

8. Artikel 21, eerste lid, onder a, van de Huisvestingswet 2014 (hierna: **'de Huisvestingswet'**) luidt: 'Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening

[1] Een periode van tenminste zes maanden.

aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders: anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden.'

9. Artikel 21, tweede lid, van de Huisvestingswet luidt: 'De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening gevallen aanwijzen waarvoor een vrijstelling geldt of waarin een ontheffing kan worden verleend van een verbod als bedoeld in het eerste lid. Aan een vrijstelling of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.'

10. Artikel 35, eerste lid, van de Huisvestingswet luidt: 'De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen (...) 21 (...). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.'

11. Artikel 35, derde lid, van de Huisvestingswet luidt: 'De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd.'

12. Uit de toelichting bij artikel 3.1.1 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: **'de Huisvestingsverordening'**) (p. 44) volgt: 'Onder "aan de bestemming onttrekken" wordt verstaan elk ander gebruik dan permanente bewoning. Met andere woorden, een woning mag niet worden gebruikt voor een ander doel dan voor permanente bewoning. De betekenis van het begrip "bewoning" is gelijk aan de betekenis die daarin in het normale spraakgebruik wordt gehecht. Wie een huis "bewoont" en is ingeschreven in de basisregistratie personen heeft daar zijn hoofdverblijf. Permanent houdt in een periode van tenminste zes maanden.'

13. Uit de toelichting bij hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening (p. 44). volgt dat: 'Onttrekking is aan de orde wanneer een woning voor een andere functie dan wonen wordt gebruikt. Bijvoorbeeld bij B&B-verhuur, vakantieverhuur, bedrijfsmatige activiteiten zoals verkoop in de woning of hennepteelt.'

14. Artikel 4.2.1, eerste lid, van de Huisvestingsverordening luidt: 'Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel (...) 21 (...) van de Huisvestingswet (...).'

15. Artikel 4.2.1, tweede lid, en onder b, van de Huisvestingsverordening luidt: 'Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op: voor overtredingen in de zin van artikel 21 (...) van de Huisvestingswet (...).'

16. In bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete is bepaald dat de boete bij overtreding van artikel 21, onder a, bij woningonttrekking € 21.750,00.

Zienswijzen

A. <u>Onzorgvuldig onderzoek</u>

17. Cliënte stelt dat het rapport onzorgvuldig tot stand is gekomen als bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: **'Awb'**).

18. Uit het rapport volgt dat de directie Wonen een 'melding woonfraude' over de woning heeft ontvangen. Cliënte ontvangt graag deze melding woonfraude, zodat zij kan nagaan of verzoeker als 'belanghebbende' kan worden gekwalificeerd in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb. Als de verzoeker geen belanghebbende is, zal het college het handhavingsverzoek (de aanvraag in de zin van artikel 1:3 van de Awb) niet-ontvankelijk dienen te verklaren.

19. Uit het voornemen volgt dat 5.1,2,e 5.1,2,e een vierkamerwoning betreft. Dat klopt niet. De woning betreft een driekamerappartement.[2] Verder staat op p. 1 van het rapport opgenomen 'Bewoners volgens DBI'. Daarmee wordt waarschijnlijk bedoeld (onderstreping toegevoegd): 'Bewoners die staan ingeschreven in de <u>Basisregistratie personen (Brp)</u>'.

20. Gelet op voorgaande omstandigheden is het voornemen onzorgvuldig tot stand gekomen.

B. <u>Geen sprake van overtreding</u>

21. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Huisvestingswet volgt dat onder woningonttrekking wordt verstaan (onderstreping toegevoegd):

> *'Het aan de woningvoorraad onttrekken van woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning. <u>Er is sprake van bewoning als de bewoner/huurder de intentie heeft de woonruimte permanent (voor langere duur) te bewonen.</u> Bij elk ander soort gebruik is een sprake van bewoning. Op grond van artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet is het verboden een woning aan de woningvoorraad te onttrekken zonder daarvoor een onttrekkingsvergunning te hebben.'*[3]

---

[2] Zie hiervoor het rapport van 14 februari 2022

[3] *Kamerstukken II*, 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 26 en ABRvS 6 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3313.

22. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: **'de Afdeling'**) is wonen in de zin van de Huisvestingswet het gebruik van een woning met als doel aldaar gedurende langere tijd de meeste tijd hoofdverblijf te houden met als verdere kenmerken inschrijving in de Brp, binding met en zorg voor de woonomgeving en gebruik door dezelfde personen volgens een vast patroon. Bij inschrijving in de Brp bestaat in beginsel een vermoeden dat een persoon hoofdverblijf heeft in de woning.[4]

Geen sprake van onttrekking

23. Niet in geschil is dat 5.1,2,e en 5.1,2,e de woning permanent bewonen. Voor zover is geen sprake van een overtreding.

24. Uit het voornemen (p. 3) volgt dat de volgende overtredingen aan cliënte worden toegerekend (onderstreping toegevoegd):

> *"Uit de resultaten van het onderzoek stellen wij vast dat de onderhavige woonruimte, in strijd met het bepaalde in artikel 21 aanhef en sub a van de wet, zonder vergunning, aan de bestemming tot bewoning is onttrokken of onttrokken is gehouden, doordat de woning niet voor permanente bewoning, maar voor kortdurend verblijf in gebruik is gegeven. Dit blijkt uit het feit dat* 5.1,2,e *en* 5.1,2,e *niet staan in geschreven op onderhavige adres. Verder is verklaard dat* 5.1,2,e *niet dagelijks in de woning verblijft.* 5.1,2,e *heeft verder zelf verklaard niet langdurig in de woning te verblijven maar voor een periode van zes maanden en voor maar twee dagen in de week."*

5.1,2,e

25. Voor zover het college stelt dat 5.1,2,e kortdurend verblijf (minder dan zes maanden) houdt, klopt dat niet. 5.1,2,e is met cliënte een huurovereenkomst van twee jaar aangegaan.[5] De huurovereenkomst is aangegaan op 1 februari 2021, en zij woont hier tot op heden. Dat wil zeggen: één jaar en drie maanden. Volgens de toelichting bij de Huisvestingsverordening (artikel 3.1.1) mag een woning niet worden gebruikt voor een ander doel dan voor permanente bewoning. Permanent houdt in een periode van tenminste een periode van zes maanden. Dat is hier het geval. Gelet hierop is geen sprake van 'aan de bestemming tot bewoning onttrekken'.

26. Voor zover het college verder meent dat geen sprake is van permanente bewoning omdat 5.1,2,e niet dagelijks in de woning verblijft, is dat onjuist. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is wonen in de zin van de Huisvestingswet het gebruik van een woning met als doel aldaar gedurende langere tijd de meeste tijd hoofdverblijf te houden, met als

[4] ABRvS 6 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3313.

[5] De huurovereenkomst is een overeenkomst voor onbepaalde tijd, met een eenmalige opzeggingsmogelijkheid door verhuurder na twee jaar.

verdere kernmerken (onder meer) binding met en zorg voor de woonomgeving en gebruik door dezelfde personen volgens een vast patroon.[6] Het voorgaande is op 5.1.2,e van toepassing. Zij is een huurovereenkomst van twee jaar aangegaan met als doel aldaar gedurende langere tijd de meeste hoofdverblijf te houden. 5.1,2,e 5.1,2,e heeft net als de andere huursters binding met en zorg voor de woonomgeving, en er is sprake van gebruik door dezelfde personen. De vriendinnen zitten weleens gezellig met elkaar aan de keukentafel te chillen (aldus de verklaring van 5.1,2,e). 5.1,2,e is studente en verblijft (begrijpelijkerwijs) in het weekend weleens bij haar ouders. Vandaar dat zij niet altijd zeven dagen per week aanwezig is. Volgens de Huisvestingswet is dagelijks aanwezig zijn géén kenmerk van permanente bewoning. Ook op dit punt is geen sprake van 'aan de bestemming tot bewoning onttrekken'.

27. Voor zover het college meent dat geen sprake is van 'permanente bewoning' omdat 5.1,2,e niet staat ingeschreven op het adres Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e het volgende. 5.1,2,e woont wel degelijk duurzaam in de woning (zie randnummers 25-26). Alhoewel 5.1,2,e 5.1,2,e (zoals meerdere studenten) nog staat ingeschreven op het adres van haar ouders 5.1,2,e en dus niet op desbetreffend adres, is dit geen vereiste op grond van de Huisvestingswet. Een Brp-uittreksel kan cliënte in de procedure overleggen. Inschrijving op het adres in de Brp geeft overigens alleen 'een vermoeden' dat een persoon hoofdverblijf heeft in een woning.[7] Gelet hierop is eveneens geen sprake van 'aan de bestemming tot bewoning onttrekken'.

5.1,2,e

28. Voor zover het college meent dat geen sprake is van 'permanente bewoning' omdat 5.1,2,e niet staat ingeschreven op het adres Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e en niet langdurig in de woning verblijft, het volgende. 5.1,2,e huurt géén kamer aan de 5.1,2,e 5.1,2,e Zij is geen bewoner/huurder, en cliënte was hiervan niet op de hoogte gebracht door 5.1,2,e 5.1,2,e slaapt af en toe kosteloos op de kamer van 5.1,2,e Zij heeft daar verder geen bezittingen liggen. De kamer is overigens niet beschikbaar, omdat deze door mevrouw 5.1,2,e wordt gehuurd én zij degene is die huur betaalt. Cliënte overlegt hiervan nog een ondertekende verklaring van 5.1,2,e (**bijlage 2**). 5.1,2,e staat op het desbetreffende adres in de Brp ingeschreven en heeft met cliënte een huurovereenkomst. Dat 5.1,2,e af en toe kosteloos een nachtje verblijft (zonder tegenprestatie) vanwege haar stage heeft enkel een maatschappelijke functie. Het heeft niet tot gevolg dat de woonfunctie wordt aangetast en het gaat ook niet ten koste van de doorstroming. Daarom is geen sprake van oneigenlijk gebruik van de

[6] ABRvS 6 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3313.

[7] ABRvS 6 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3313, r.o. 5.1.

woningvoorraad als bedoeld in de Huisvestingswet. Onttrekking is hier niet aan de orde; er is geen sprake van B&B-verhuur, vakantieverhuur of bedrijfsmatige activiteiten.[8]

29. Het voorgaande betekent dat in dit geval geen sprake is van een overtreding van artikel 21, eerste lid, onder a, van de Huisvestingswet, omdat van onttrekking geen sprake is. Gelet hierop dient het college van boeteoplegging af te zien.

C. Hoogte boete is onevenredig

30. Voor zover zou komen vast te staan dat wel sprake is van overtreding van artikel 21, eerste lid, onder a, van de Huisvestingswet, het volgende. De hoogte van boete dient te worden getoetst aan artikel 5:46, derde lid, van de Awb, waarin is bepaald dat het bestuursorgaan, indien de hoogte van de bestuurlijke boete bij wettelijk voorschrift is vastgesteld, niettemin een lagere boete oplegt als de overtreder aannemelijk maakt dat de vastgestelde bestuurlijke boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is.

31. De bestuurlijke boete is een punitieve sanctie en moet vol (indringend) op evenredigheid worden getoetst.[9] Onder andere de volgende componenten zijn in dit verband relevant:
- mate van verwijtbaarheid van de overtreder (opzet, schuld, afwezigheid van schuld);
- aard en ernst van de overtreding (duur, omvang, eventuele recidive).

32. In deze zaak is het opleggen van een boete van € 21.750,00 niet evenredig en dient daarom te worden vastgesteld op nihil, omdat:
   a. Cliënte een huurovereenkomst van twee jaar met haar huurders is aangegaan. Dit betekent dat cliënte de intentie heeft de desbetreffende woning enkel voor langere tijd (langer dan zes maanden) te laten gebruiken ten behoeve van bewoning. Dit blijkt ook uit het gegeven dat de huurders momenteel nog steeds de woning bewonen.
   b. 5.1,2,e alleen af en toe – zonder tegenprestatie – blijft slapen vanwege haar stage in Amsterdam. Dit heeft een maatschappelijke functie én heeft niets te maken met 'aan de bestemming tot bewoning onttrekken'.
   c. Uit niets blijkt dat sprake is van aantasting van de leefbaarheid van de woonomgeving, negatief effect op het behoud van de woonruimtevoorraad, de doorstroming op de woningmarkt en de leefbaarheid van de stad.[10]

[8] Als bedoeld in de toelichting bij hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening (p. 44).

[9] ABRvS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285.

[10] Als bedoeld in de toelichting bij hoofdstuk 3.1 van de Huisvestingsverordening (p. 11).

d. Bovendien geldt dat u (ook al) voornemens bent tot oplegging van een last onder dwangsom.

33. Gelet hierop dient boeteoplegging volledig achterwege te blijven. Voor zover u meent dat wel een boete moet worden opgelegd, geldt dat deze vanwege de hiervoor genoemde bijzondere omstandigheden dient te worden gematigd.

D. <u>Overleg</u>

34. Cliënte merkt graag op dat zij open staat voor een overleg met de gemeente om 1) de feitelijke situatie te bespreken en 2) eventueel gezamenlijk tot een oplossing te komen. Cliënte beseft goed dat zij in dit kader afhankelijk is van de bereidwilligheid van de gemeente.

35. Wellicht ten overvloede merkt cliënte nog het volgende op. Uit het rapport van 14 februari 2022 volgt dat een terugmelding naar BI wordt gemaakt om de ingeschrevene, 5.1,2,e uit te laten schrijven. Cliënte is daar blij mee, want zij is daartoe zelf niet volledig bij machte. Zij heeft namelijk veel tijd (drie jaar), geld en energie gestoken (door onder meer het voeren van civiele procedures) om de 5.1,2,e uit de woning te krijgen en uit te laten schrijven.

Conclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande is geen sprake van een overtreding. Cliënte verzoekt u dan ook niet over te gaan tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

5.1,2,e

5.1,2,e

Bijlagen: (2)

Bijlage 1: voornemen tot boeteoplegging van 18 maart 2022, met kenmerk: 1056 5.1,2,e 5.1,2,e;
Bijlage 2: verklaring van 5.1,2,e (wordt nagestuurd).

Van Till Advocaten

Bijlage 1

Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1,2,e
5.1,5
5.1,2,e
5.1,2,e

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 18 MAART 2022
Ons kenmerk 1056 5.1,2,e5.1,2,e
Behandeld door de 5.1,2,e gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl
Bijlage Rapport van bevindingen en beeldverslag

Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning: Admiraal de Ruijterweg** 5.1,2,e

Geachte directie,

Op 14 februari 2022 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat u deze woning zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning heeft onttrokken of onttrokken heeft gehouden. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Daarom zijn wij voornemens u een boete op te leggen. U leest in deze brief de redenen daarvan. Als u van mening bent dat het opleggen van een boete niet terecht is dan kunt u uw zienswijze naar ons opsturen. Informatie hierover vindt u onder het kopje 'Zienswijze en cautie' verderop in deze brief.

In Amsterdam gelden regels voor het gebruik van woningen. Voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van woonruimte heeft u een vergunning nodig. Hierbij moet u voldoen aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden kunt u vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening 2020 (hierna: de verordening).

Alle woningen in Amsterdam moeten worden gebruikt voor permanente bewoning. Woningen die niet permanent worden bewoond, maar (gedeeltelijk) op een andere wijze worden gebruikt, zijn (gedeeltelijk) onttrokken aan de bestemming tot bewoning. Dit levert een overtreding op van de wet en de verordening.

De onttrekking van woningen aan de woonruimtevoorraad zonder benodigde vergunning wordt beschouwd als een ernstig feit. De samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt namelijk gewijzigd. Onrechtmatig gebruik van woningen kan voor omwonenden bovendien veel hinder en een gevoel van onveiligheid opleveren, en hiermee de leefbaarheid aantasten. Naar aanleiding hiervan voert de gemeente een strikt handhavingsbeleid bij geconstateerde woonfraude.

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

Onderzoek

Aanleiding

Wij, directie Wonen, ontvingen een 'melding woonfraude' over de woning Admiraal de Ruijterweg 5.1.2,e Volgens de melding zou de woning door meerdere huishoudens worden bewoond. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning. Er heeft een administratief- en een buitendienstonderzoek plaatsgevonden.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat, 5.1.2,e sinds 1994, eigenaar is van de onderhavige woning.
Volgens de Basis Registratie Personen (hierna: BRP) staan er ten tijde van het onderzoek twee personen ingeschreven op de woning. In de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) staat geregistreerd dat de woning uit één bouwlaag bestaat, vier kamers heeft en een oppervlakte heeft van 77 m². Voormelde woning heeft de bestemming 'Wonen'.

Buitendienstonderzoek

Op 14 februari 2022 omstreeks 08.50 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en het doel van hun bezoek uitgelegd. Zij treffen in de woning twee personen aan, te weten 5.1.2,e en 5.1.2,e

5.1.2,e verklaart het volgende:
Ik huur een kamer en we wonen hier met twee personen of eigenlijk drie personen, maar de derde persoon verblijft hier wekelijks en niet dagelijks. De 5.1.2,e woont hier niet, maar het lukt blijkbaar niet hem uitgeschreven te krijgen. Ik woon hier sedert februari 2021en heb een huurcontract voor twee jaar. Iedereen heeft zijn eigen kamer. De kamers zijn niet afsluitbaar. 5.1.2,e 5.1.2,e heeft ook een eigen kamer, maar komt hier niet dagelijks. 5.1.2,e heeft ook een eigen kamer, maar deze wordt momenteel door iemand anders bewoond. Ik betaal € 5.1.5 en dat maak ik over naar 5.1.2,e Ik heb ook een maand borg betaald. De bewoners hebben onderling geen relatie en zijn ook geen familie van elkaar. Er zijn drie slaapkamers een douche, toilet en een keuken. Er is geen woonkamer. De bezichtiging is via 5.1.2,e gegaan en de eigenaar is op de hoogte van de woonsituatie.

5.1.2,e verklaart het volgende:
Ik woon ongeveer twee dagen per week in de woning en verblijf in de kamer van 5.1.2,e en dit is van januari 2022 tot ongeveer juni 2022. Ik betaal geen huur en 5.1.2,e en ik kennen elkaar uit 5.1.2,e

Indeling

De woning bestaat uit één bouwlaag, drie slaapkamers, keuken, badkamer en toilet.

Conclusie en overtreding
Uit de resultaten van het onderzoek stellen wij vast dat de onderhavige woonruimte, in strijd met het bepaalde in artikel 21 aanhef en sub a van de wet, zonder vergunning, aan de bestemming tot bewoning is onttrokken of onttrokken is gehouden, doordat de woning niet voor permanente bewoning, maar voor kortdurend verblijf in gebruik is gegeven. Dit blijkt uit het feit dat Mevrouw 5.1,2,e en 5.1,2,e niet staan ingeschreven op het onderhavige adres. Verder is verklaard dat 5.1,2,e niet dagelijks in de woning verblijft. 5.1,2,e heeft verder zelf verklaard niet langdurig in de woning te verblijven maar voor een periode van zes maanden en voor maar twee dagen in de week.

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.

U bent 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:

1. U bent de eigenaar van de woning 5.1,2,e 5.1,2,e Volgens vaste rechtspraak bent u daarmee verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van deze woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoren hiertoe. Ons inziens wist of had u kunnen weten dat de woning in strijd met de geldende wet- en regelgeving werd gebruikt;

Voornemen boete
In verband met de geconstateerde overtreding zijn wij voornemens om u op grond van artikel 4.2.1 van de Huisvestingsverordening een bestuurlijke boete op te leggen.

Het boetebedrag bedraagt **€ 21.750,-** daar u de onderhavige woonruimte aan de bestemming tot bewoning heeft onttrokken of onttrokken heeft gehouden.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 4.2.1, eerste lid van de verordening in samenhang met artikel 35, eerste lid van de wet.

Zienswijze en cautie
Voordat wij u een boete opleggen stellen wij u in de gelegenheid om 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 zienswijze dient **binnen twee weken** na verzending van deze brief door ons te zijn ontvangen. U kunt uw zienswijze richten aan:

BIJLAGE

Wettelijk kader

Bovengenoemde woning moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (verder te noemen: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden.

Ingevolge **artikel 21 aanhef en 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 het college van burgemeester en wethouders anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat onder wonen wordt verstaan het gebruik van een woning met als doel aldaar gedurende langere tijd de meeste tijd hoofdverblijf te houden met als verdere kenmerken: inschrijving in de basisregistratie persoonsgegevens, binding met en zorg voor de woonomgeving en gebruik door dezelfde personen volgens een vast patroon (ECLI:NL:RVS:2017:3313).

Uit de Memorie van Toelichting blijkt dat er geen sprake is van onttrekking wanneer een bewoner zich op het adres inschrijft in de Basis Registratie Personen en de woning gebruikt voor bewoning voor een periode van zes maanden (Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 26).

Ingevolge artikel **3.1.1 lid 1 van de verordening** wordt als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d van de Huisvestingswet, alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

Onder **artikel 1 sub k van de verordening** wordt onder een huishouden verstaan: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen;

Ingevolge **artikel 1 sub nn van de verordening** wordt onder zelfstandige woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, van de wet verstaan; woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Ingevolge **artikel 1 sub v van de verordening** wordt onder een onzelfstandige woonruimte verstaan: een woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen.

Ingevolge artikel **4.2.1 van de verordening** kan het college een boete opleggen bij overtreding van artikel 21 aanhef en sub a van de wet. Volgens bijlage 3, tabel 2 behorende bij artikel 4.2.1 van de verordening bedraagt de

boete vanaf 1 januari 2022 € 21.750,- voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken of onttrokken houden van woonruimte aan de bestemming tot bewoning.

Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Afdeling Wonen

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl/wonen

Rapport van Bevindingen

Datum huisbezoek:	14 februari 2022
Tijdstip:	8:50 uur
Kenmerk:	1056 5.1,2 & 5.1,2,e
Behandelend ambtenaar 1:	5.1,2,e
Functie:	Toezichthouder
Behandelend ambtenaar 2:	5.1,2,e
Functie:	Toezichthouder
Woning:	Admiraal De Ruijterweg 5.1,2,e
Eigenaar:	5.1,2,e – Eigendom (recht van) (1/1).
HVV-houder:	n.v.t
KWO:	n.v.t.

1. Aanleiding onderzoek

Aan mij, 5.1,2,e en mijn collega 5.1,2,e is verzocht een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van de woning op het adres Admiraal De Ruijterweg 5.1,2,e te Amsterdam en of dit in overeenstemming gebeurd met de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam.

2. Gegevens adres Admiraal De Ruijterweg 5.1,2,e te Amsterdam

De woning aan het adres Admiraal De Ruijterweg 5.1,2,e te Amsterdam is een woning van 77m2. De woning bestaat uit één bouwlaag. Het betreft een vierkamerwoning.

Bewoners volgens DBI

Er zijn drie personen ingeschreven op het adres Admiraal De Ruijterweg 5.1,2,e te Amsterdam.

- 5.1,2,e (V), geboren op [redacted], ingeschreven van 5 juni 2021 tot heden;
- 5.1,2,e (V), geboren op [redacted] ingeschreven van 31 mei 2021 tot heden;
- 5.1,2,e (M), geboren op [redacted], ingeschreven van 18 maart 2014 tot heden.

Aangetroffen bewoners en of personen

- Bewoners 5.1,2,e en 5.1,2,e

Veilig huisbezoek en RIVM-richtlijnen

Tijdens het huisbezoek, voorafgaand aan het binnentreden, hebben wij de bewoner uitleg gegeven over de RIVM-richtlijnen en dragen wij mondkapjes (er worden geen handen geschud en we geven aan dat 1,5 afstand houden gerespecteerd dient te worden).

3. Onderzoek adres Admiraal De Ruijterweg 5.1,2,e te Amsterdam

Maandag 14 februari 2022 omstreeks 8:50 uur hebben mijn collega toezichthouder 5.1,2,e en ik, ondergetekende, het adres Admiraal De Ruijterweg 5.1,2,e benaderd. Wij hebben aangebeld en op ons aanbellen wordt niet gereageerd. Op een gegeven moment komt een onbekende vrouw de centrale trappengang afgelopen en wij stellen ons voor en vragen of zij op de derde etage woonachtig is. Dit was zichtbaar via het raam van de centrale toegangsdeur. De onbekende vrouw heeft gezegd dat zij met twee anderen op de eerste etage woont. Wij vertellen dat wij naar de derde etage willen lopen en de onbekende vrouw geeft ons de ruimte om de centrale trappengang te betreden.

Op de derde etage aangekomen klop ik twee keer op de toegangsdeur van de woning. Vanachter de toegangsdeur klinkt een vrouwenstem die vraagt wie daar is. Wij stellen ons voor en vertellen dat wij als toezichthouders van de gemeente Amsterdam een onderzoek willen doen naar het gebruik van de woning en wie er staan ingeschreven. De eigenaar van de vrouwenstem vanachter de deur opent de toegangsdeur van de woning waardoor wij ons kunnen legitimeren. Deze onbekende vrouw hebben wij nogmaals verteld dat wij een onderzoek doen naar het gebruik van de woning en wie er staan ingeschreven en of het gebruik in overeenstemming is met de Huisvestingsverordening. De onbekende vrouw zegt dat zij eventjes iets wilt aantrekken en dan bereid is om met ons onderzoek mee te werken. Vervolgens sluit zij de deur.

Enkele ogenblikken later komt de onbekende vrouw terug met meer kleding aan en ik besluit aan haar te vragen of het mogelijk is om in de woning ons onderzoek voort te zetten. Dit vond de onbekende vrouw een strak plan en zij nodigt ons uit om de woning te betreden. De onbekende vrouw begeleidde ons naar de keuken. Toen wij in de keuken stonden bleek er een tweede onbekende vrouw in de woning aanwezig te zijn. Wij hebben ons voorgesteld en gelegitimeerd. Wij hebben verteld dat wij als toezichthouders van de gemeente Amsterdam een onderzoek doen naar het gebruik van de woning en wie er staan ingeschreven. De tweede onbekende vrouw zei dat ook zij aan het onderzoek wilde meewerken. Ik heb voorgesteld om eerst met de eerste onbekende vrouw een gesprek te voeren en daarna met de tweede onbekende vrouw.

- ☑ Legitimatie getoond.
- ☑ De bewoner heeft mij uitdrukkelijk toestemming verleend de woning te betreden, hetgeen mij bleek uit: onaangekondigd huisbezoek op maandag 14 februari 2022 met collega toezichthouder 5.1,2,e Na legitimatie en uitleg over onze komst, verleent de bewoner 5.1,2,e ons de toegang tot de woning.

4. Gesprek en verklaring 5.1,2,e

De eerste onbekende vrouw heeft desgevraagd of uit eigen beweging, althans in woorden van gelijke strekking, het volgende verklaart:
[redacted] Ik heet 5.1,2,e de 5.1,2,e , en ben geboren op [redacted]. Mijn IDkaart heeft nummer [redacted]

- Ik huur hier een kamer en in totaal wonen wij hier met twee personen of eigenlijk drie maar de derde is er niet dagelijks maar wekelijks;
- De meneer die ook hier staat ingeschreven, 5.1,2,e die woont hier niet. Wij krijgen post van hem maar zelfs de eigenaar krijgt hem niet uitgeschreven;
- Ik ben blij dat u wilt helpen met het uitschrijven van 5.1,2,e ;
- Ik woon hier februari 2021 geloof ik en ik heb een huurcontract voor twee jaar;

- Het huurcontract kan ik nu even niet vinden maar ik zal het mailen zodra ik het heb;
- De kamers kunnen niet op slot en ieder heeft zijn eigen kamer;
- Ik heb mijn eigen kamer, 5.1,2,e heeft haar eigen kamer en zij is hier niet dagelijks;
- Daarnaast is de kamer van 5.1,2,e en zij is er ook niet dagelijks. De kamer van 5.1,2,e 5.1,2,e wordt momenteel bewoond door iemand anders die u straks zal spreken;
- Ik betaal € 5.1,5 per maand exclusief, ik heb borg betaald van één maand huur en geen bemiddelingskosten;
- De huur maak ik rechtstreeks over naar de eigenaar die 5.1,2,e heet;
- Wij hebben onderling geen relatie en zijn geen familie. Wij zijn wel vriendinnen;
- De woning heeft drie slaapkamers, een douche en wc en een keuken. Er is geen woonkamer;
- Wij zitten weleens aan deze tafel in de keuken te chillen;
- De woning heb ik via via gevonden. 5.1,2,e kent via via de eigenaar geloof ik;
- 5.1,2,e heeft de bezichtiging gedaan;
- De eigenaar heet 5.1,2,e en hij weet wie hier wonen en wat de woonsituatie is;
- Als er iets defect is dan bellen of appen wij de eigenaar. Ik heb hem volgens mij nog niet gezien;
- Ik heb wel een kopie ID afgegeven maar er is geen inkomenscheck gedaan;
- Ik ben een student en heb pasgeleden mijn Bachelor afgerond;
- Jullie mogen de woning zien en foto's maken;
- Gaan jullie ook op de eerste etage langs;
- Er is een verbouwing geweest dus ik weet zeker dat er op de vierde etage niemand woont;
- Mijn telefoonnummer is 06-[redacted].

5. Gesprek en verklaring 5.1,2,e

De tweede onbekende vrouw heeft desgevraagd of uit eigen beweging, althans in woorden van gelijke strekking, het volgende verklaart:

- Ik heet 5.1,2,e en ben [redacted] eboren o[redacted]. Mijn identificatie heeft nummer [redacted].
- Ik woon hier maar een paar dagen in de week en ik verblijf dan in de kamer van 5.1,2,e;
- Ik denk dat ik hier twee dagen in de week ben. Maar het is voor een korte periode;
- Ik ben hier komen wonen in januari 2022 en ik blijf tot juli 2022;
- Ik heb een stageplek en baantje hier in de buurt dus dat scheelt qua reiskosten en reistijd;
- Ik hoef geen huur te betalen en of andere bijdrages;
- 5.1,2,e en ik komen uit hetzelfde dorp, 5.1,2,e rd;
- Ik ken de eigenaar niet en ik vermoed dat 5.1,2,e het met hem heeft kortgesloten zodat hij weet dat ik hier verblijf. 5.1,2,e heeft het gevraagd;
- Mijn telefoonnummer is 06-[redacted].

6. Rondleiding woning Admiraal De Ruijterweg 5.1,2,e te Amsterdam

De bewoners hebben een rondleiding gegeven. De woning heeft drie slaapkamers en er is geen woonkamer. De badkamer, het toilet en de keuken worden gedeeld door alle bewoners.

De eerste slaapkamer links na entree woning wordt gedeeld door 5.1,2,e en 5.1,2,e Zij verblijven afwisselend in deze kamer. Alleen 5.1,2,e is ingeschreven.

De tweede slaapkamer links na entree woning wordt gebruik door 5.1,2,e Zij is niet dagelijks in de woning maar wekelijks. Zij staat niet ingeschreven maar woont hier wel.

De derde slaapkamer rechts na entree woning wordt gebruikt door 5.1,2,e Zij staat ingeschreven.

Het beeldverslag zal worden gemaakt door collega 5.1,2,e
Er zijn een terugmelding naar BI worden gemaakt om de ingeschrevene, 5.1,2,e5.1,2,e uit te laten schrijven.

Opgemaakt op ambtseed te Amsterdam op 14 februari 2022.

5.1,2,e

5.1,2,e

Toezichthouder Wonen Gemeente Amsterdam

Beeldverslag
Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e

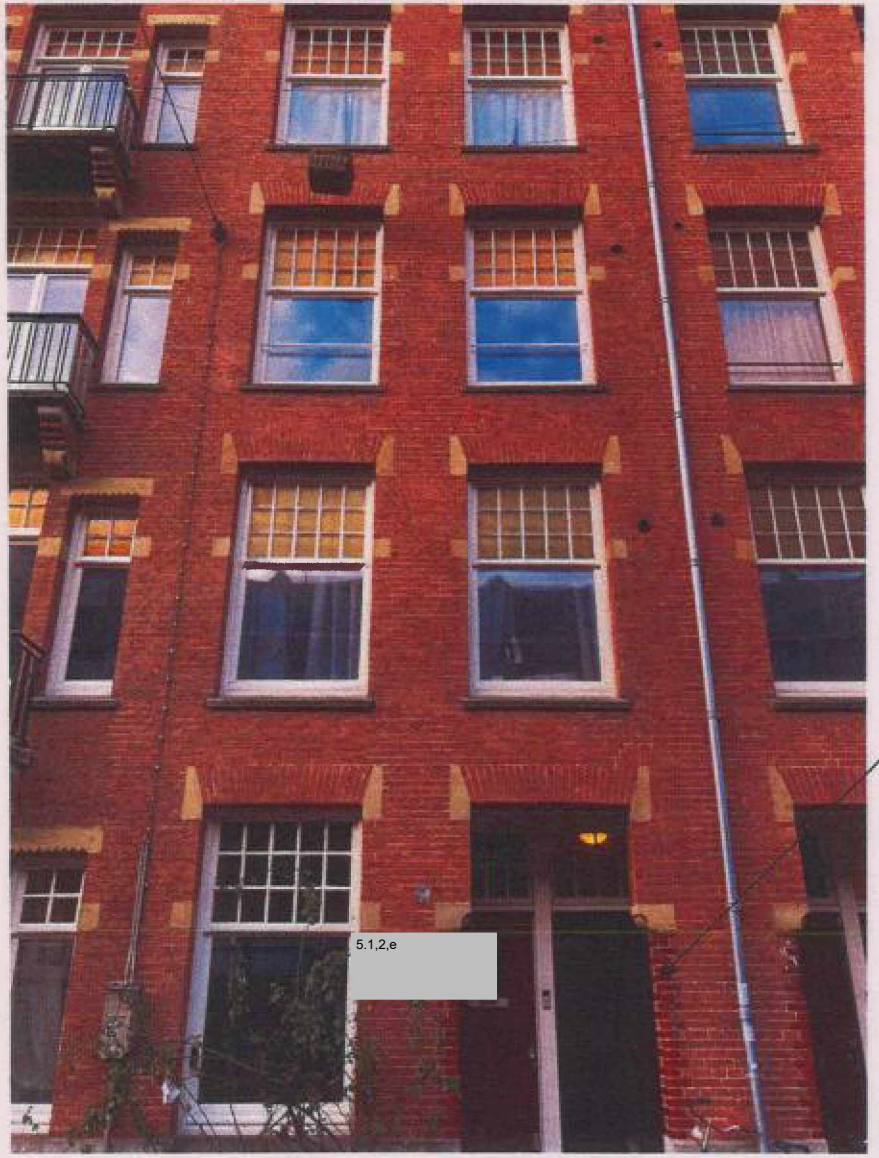
Woning: Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e 1056GB, Amsterdam
Datum huisbezoek: 14 februari 2022
Tijdstip: 8:50 uur

Auteur beeldverslag/Medewerker Dienst Wonen: 5.1,2,e
Functie: Toezichthouder
Medewerker Dienst Wonen: 5.1,2,e
Functie: Toezichthouder

Gegevens uit Data en Informatie:

Gebruiksdoel: Woonfunctie
Feitelijk gebruik: Woning
Oppervlakte: 77m²
Aantal kamers: 4
Ligging: -
Type woonobject: Woning
Aantal bouwlagen: 1
Verdieping Toegang: 3
Eigendomsverhouding: Huur
Indicatie woningvoorraad: Nee
Status: Verblijfsobject in gebruik

Vooraanzicht pand 5.1,2,e 5.1,2,e



Centrale
Toegangsdeur

5.1,2,e 5.1,2,e

Centrale toegangsdeur pand 5.1,2,e 5.1,2,e



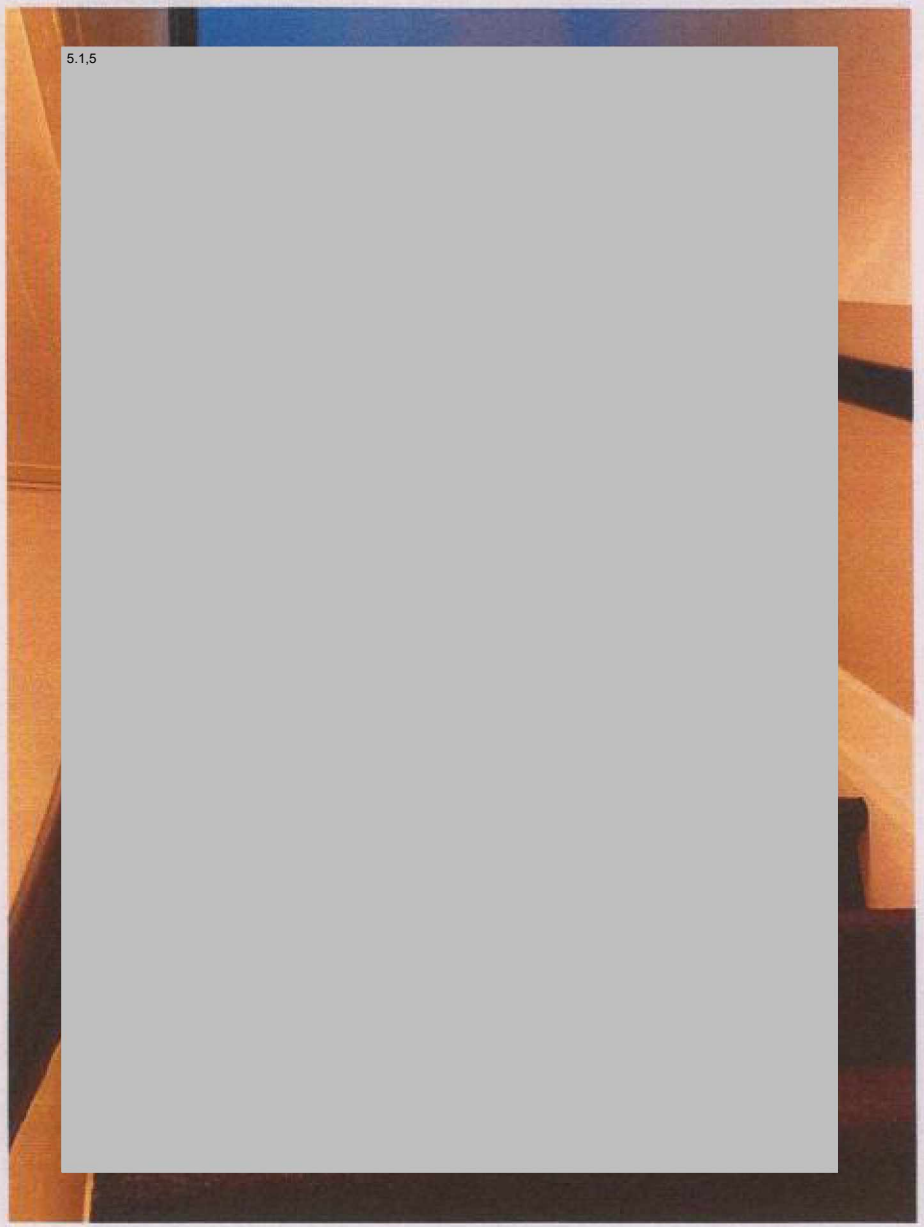
5.1,2,e 5.1,2,e

Deurbel 5.1,2,e 5.1,2,e



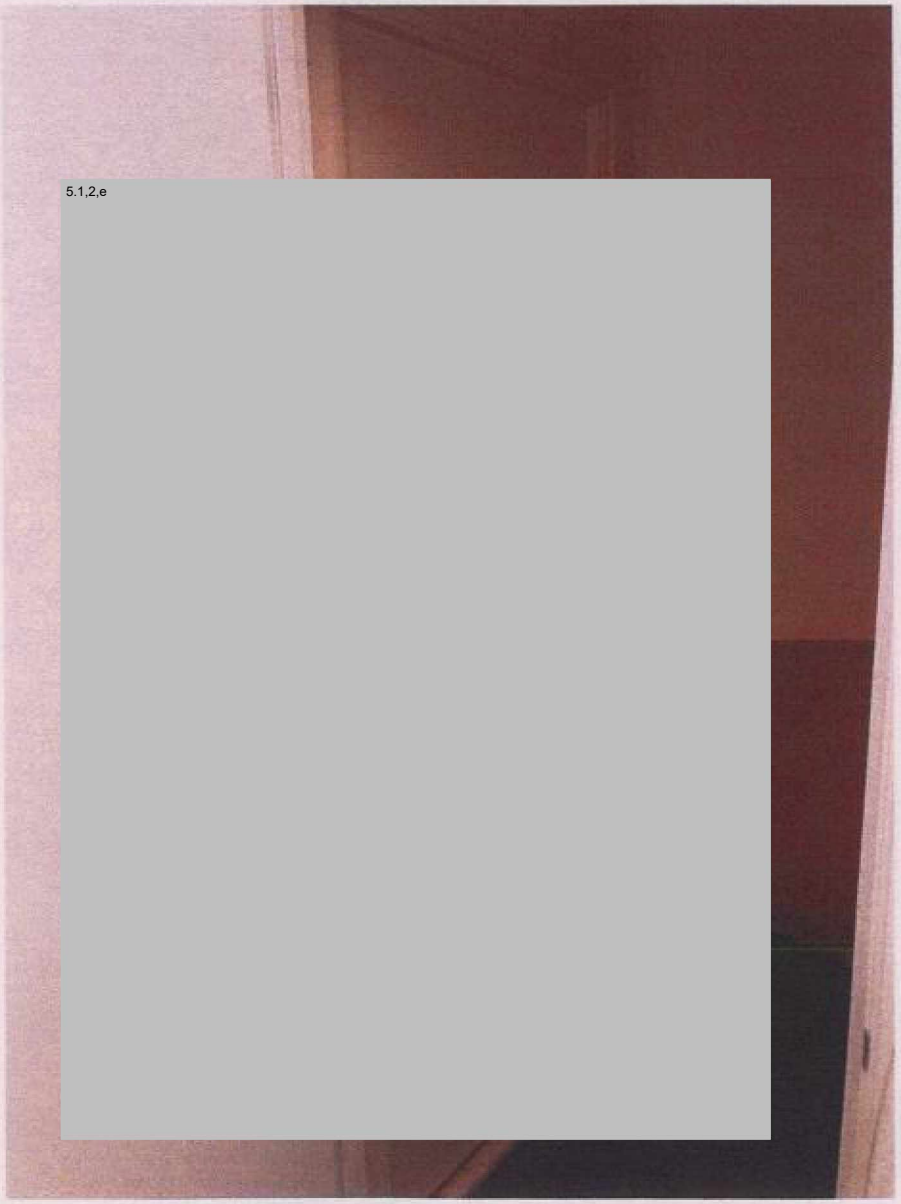
5.1,2,e 5.1,2,e

Zicht op centrale trap naar derde verdieping



5.1,2,e 5.1,2,e

Zicht op toegangsdeur woning 5.1,2,e 5.1,2,e

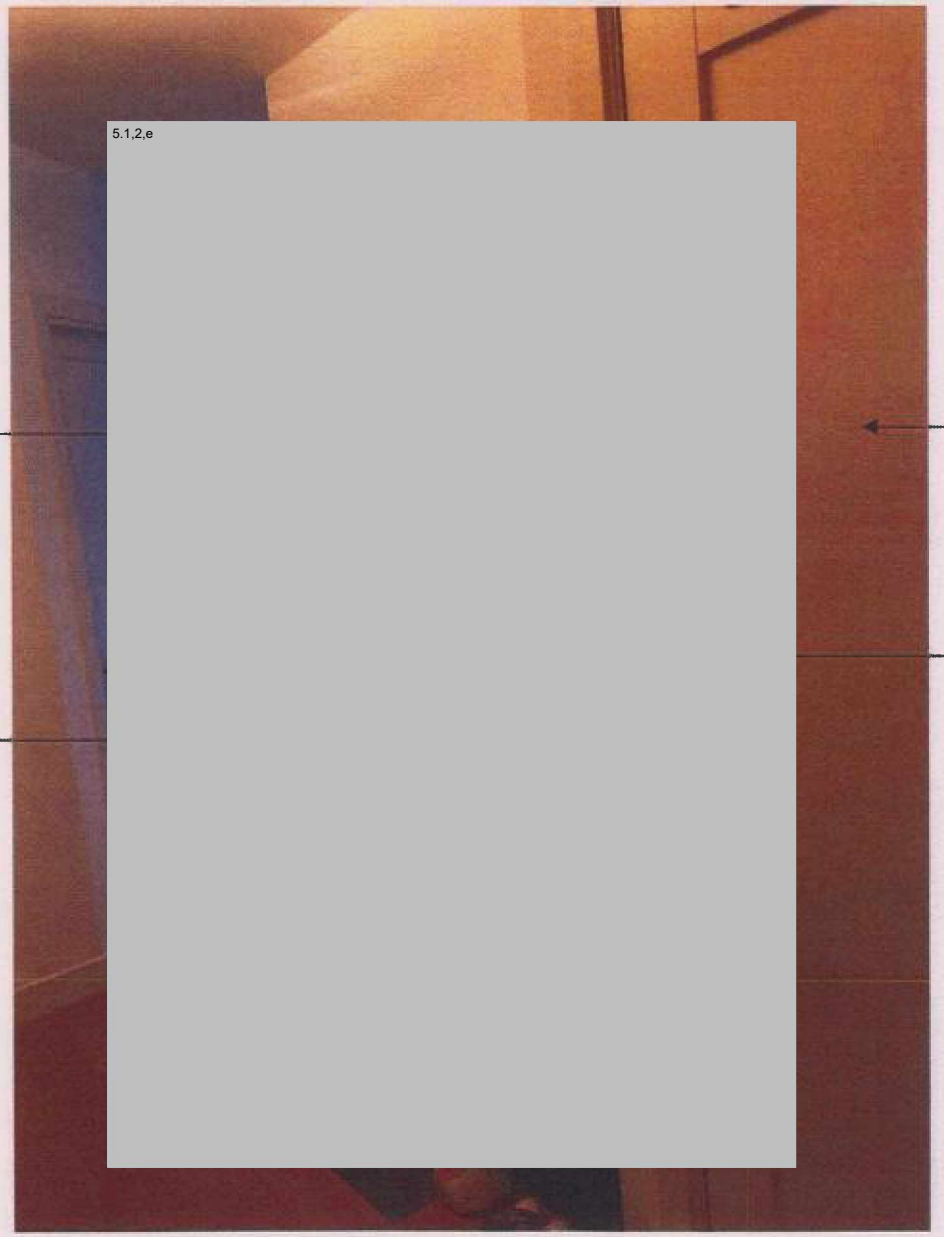


5.1,2,e 5.1,2,e

Plattegrond Grove schets, niet op schaal



Zicht op hal



Keuken

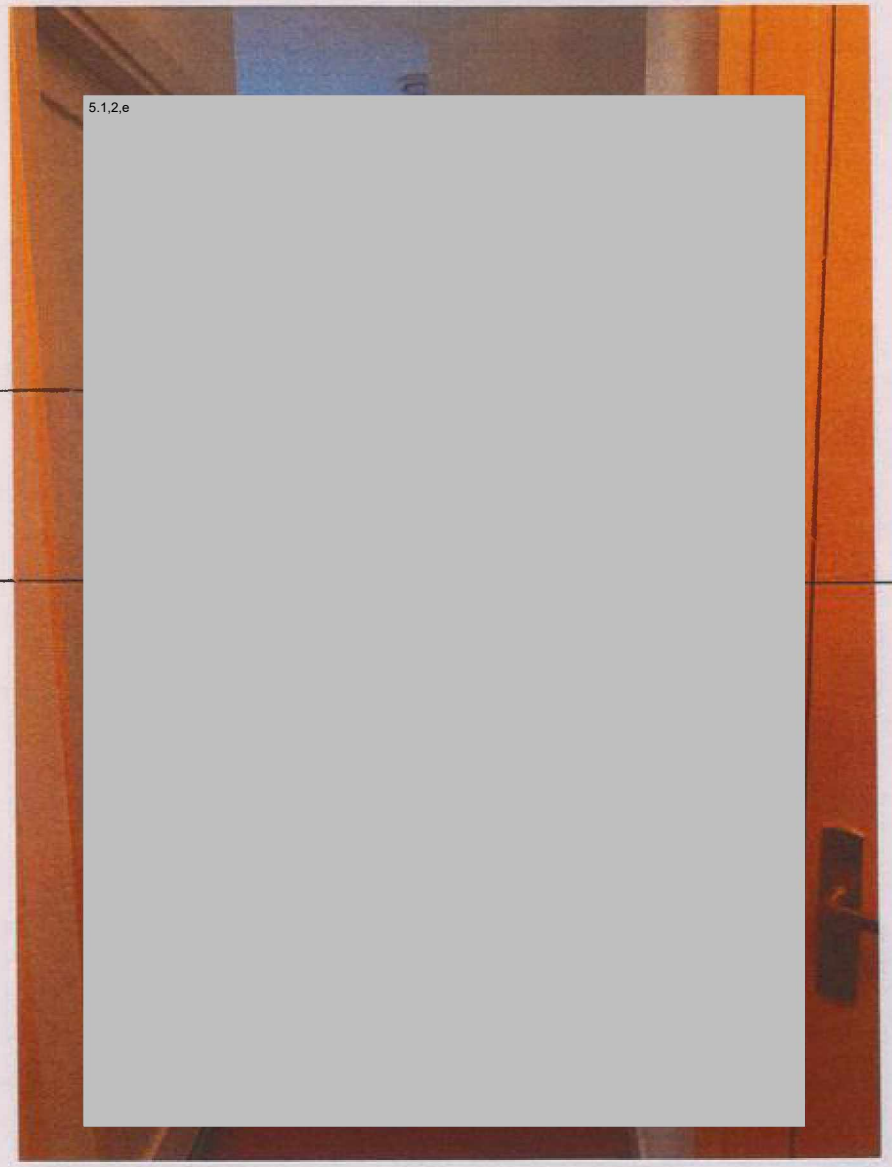
Badkamer

Kast

Toegangsdeur

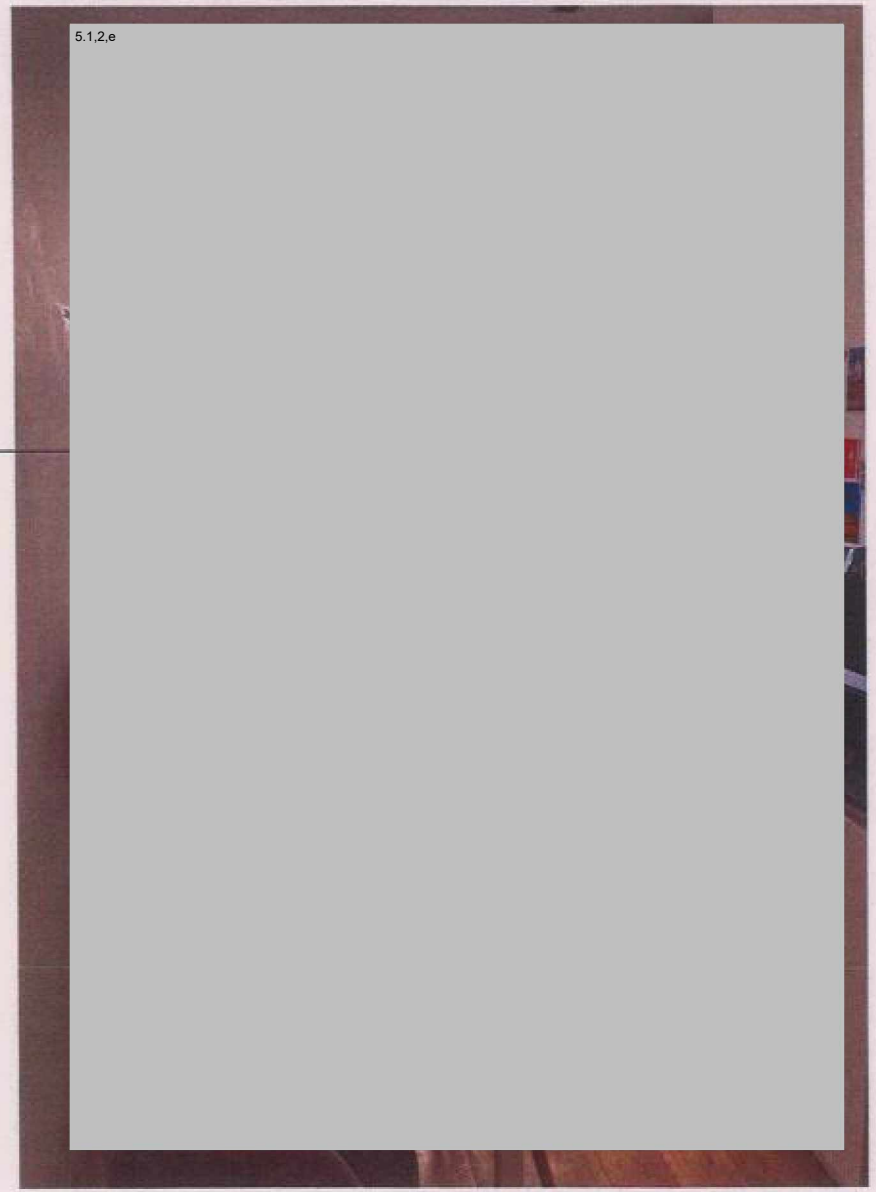
5.1,2,e 5.1,2,e

Zicht op hal naar keuken



5.1,2,e 5.1,2,e

Zicht op keuken



Deur naar balkon

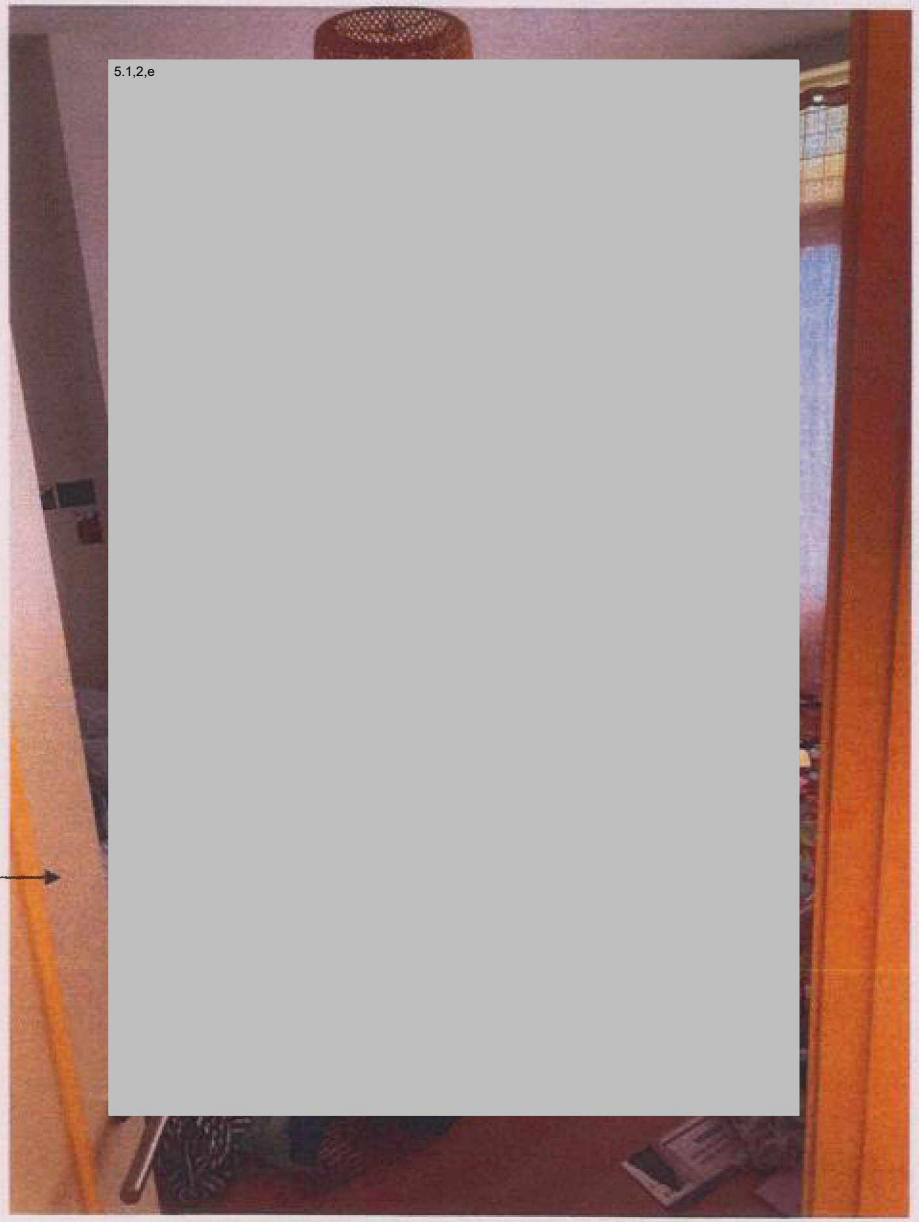
5.1,2,e 5.1,2,e

Zicht op badkamer



5.1,2,e 5.1,2,e

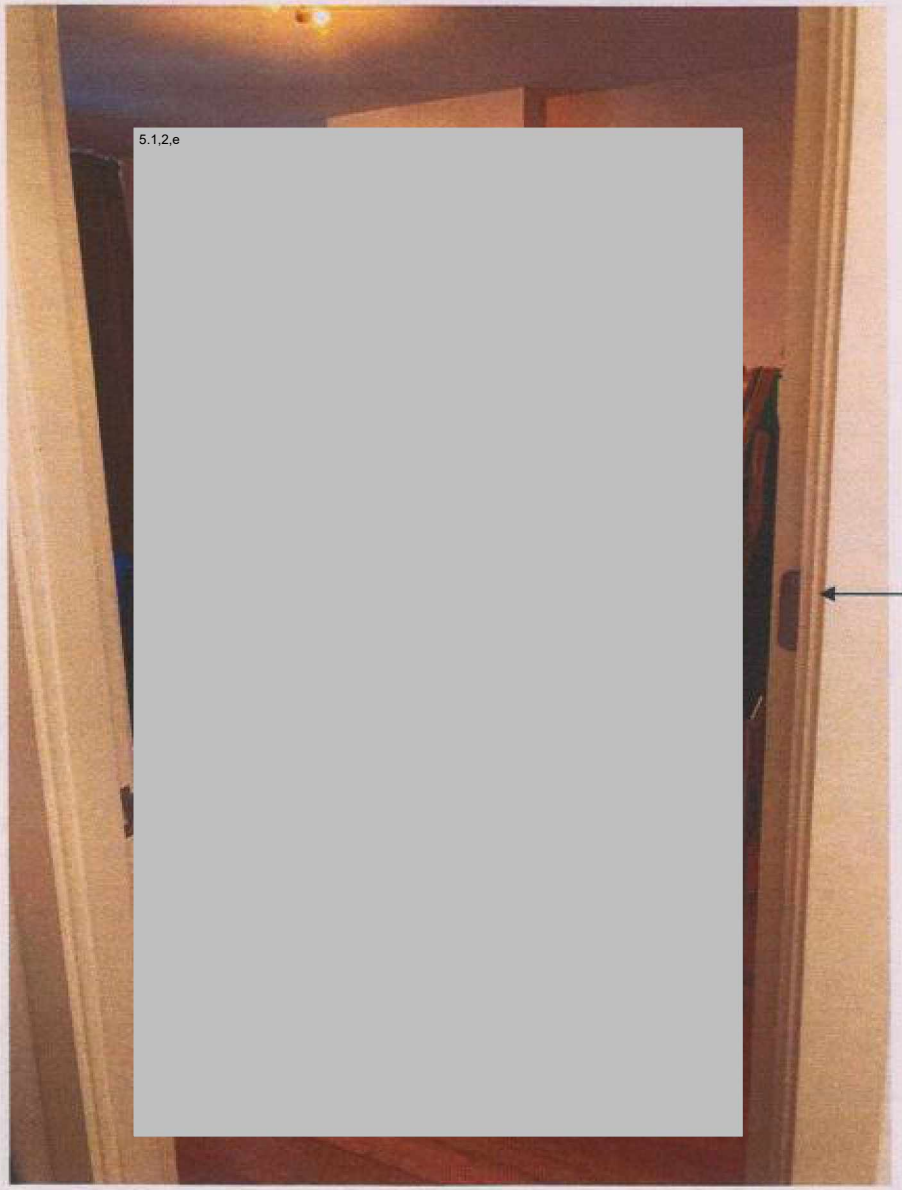
Slaapkamer 5.1,2,e



Tweepersoons-
bed

5.1,2,e 5.1,2,e

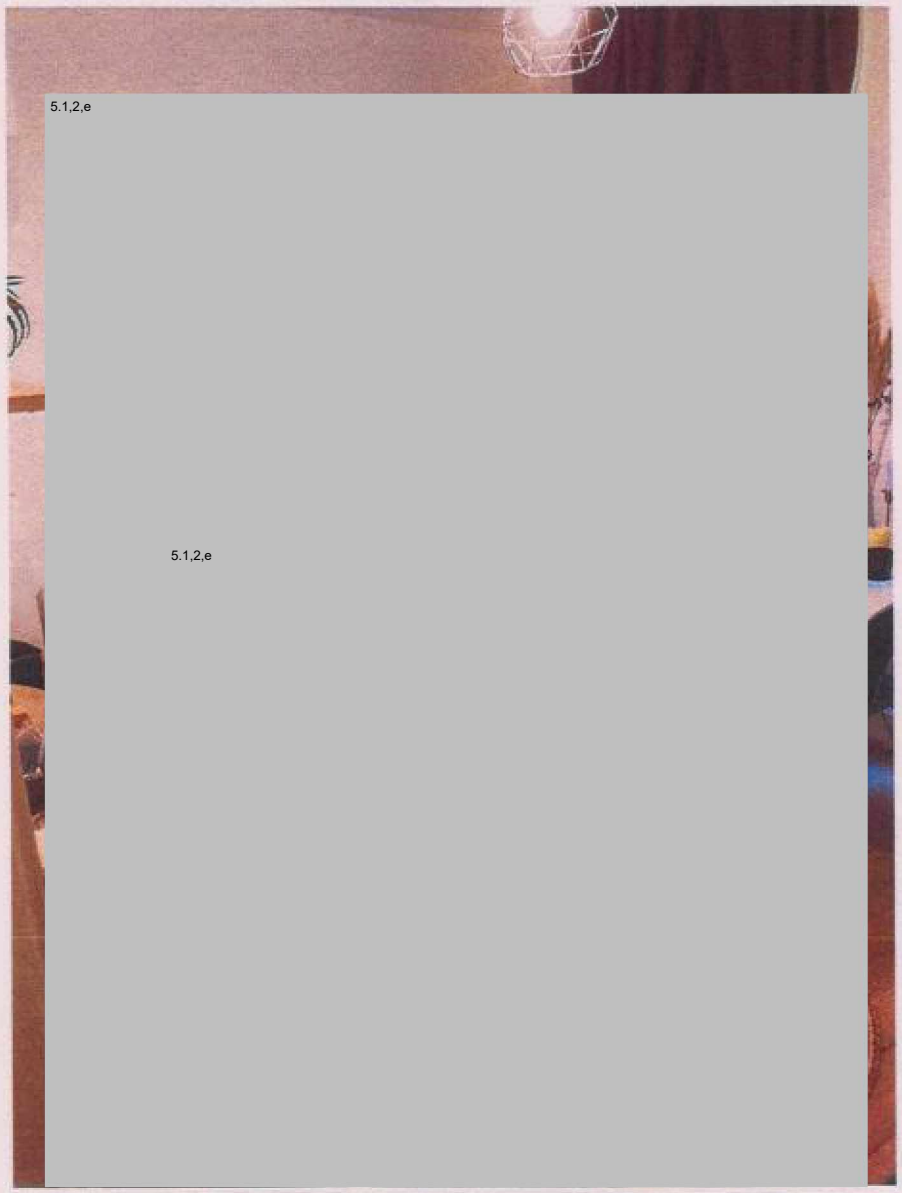
Slaapkamer mvr. 5.1,2,e



5.1,2,e 5.1,2,e

Slaapkamer gebruikt door mvr. 5.1,2,e en Mvr. 5.1,2,e

Tweepersoons-
bed →



5.1,2,e 5.1,2,e