Gemeente Amsterdam

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

Nr. 15

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 26 APR. 2018

Ons kenmerk [redacted]

Behandeld door [redacted] gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl

Bijlage Rapport van bevindingen en een beeldverslag

Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woningen:** [redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Bovengenoemde woningen moeten 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/privacywzs.

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

Wij hebben een melding ontvangen inzake een mogelijk onrechtmatige situatie op het adres [redacted] Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woningen.

Administratief vooronderzoek

Uit het kadaster is gebleken dat [redacted] sinds 18-12-2013, de eigenaar is van de woningen op de adressen [redacted]

Volgens de Basisregistratie Personen *(hierna: BRP)* staat er niemand op de adressen ingeschreven.

Constatering

Op 9 april 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, de bovengenoemde woningen bezocht. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd. De heer [redacted] heeft aangegeven de eigenaar te zijn van de woning, er is cautie verleend. De heer heeft de buitendeur, welke toegang geeft tot de woningen [redacted] geopend en heeft de toezichthouders toestemming verleend het pand te betreden. Tevens heeft de heer [redacted] de toegangsdeuren van de woningen in het pand geopend voor de toezichthouders.

Tijdens het buitendienstonderzoek is geconstateerd dat het pand gelegen op het adres [redacted] te Amsterdam bestaat uit 5 bouwlagen. De onderste bouwlaag is een winkel te weten [redacted] De daarboven gelegen bouwlagen zijn woningen.

(eerste verdieping)

10.2.d en 10.2.g

(tweede verdieping)

10.2.d en 10.2.g

(derde verdieping)

10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

[redacted] *(vierde verdieping)*

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Conclusie

Gelet op het feit dat is geconstateerd dat de woningen niet voor duurzame/permanente bewoning worden gebruikt concluderen wij dat er in de vier woning sprake is van onttrekking van woningen aan de woonruimtevoorraad. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

Wij merken hierbij tevens op dat er geen sprake kan zijn van short stay (te weten kortdurig verblijf), aangezien er voor de adressen [redacted] geen short stay vergunningen zijn verleend.

Gelet op het vorenstaande, oordelen wij dat zich een overtreding van artikel 21 van de Huisvestingswet heeft voorgedaan, nu woonruimte was onttrokken zonder de daarvoor benodigde onttrekkingsvergunning.
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 de BV, in verband met de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. Uit het Kadaster blijkt dat de BV eigenaar is van de woningen. Als eigenaar is de BV 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 vier overtredingen, te weten op de [redacted] wordt dit bedrag verviervoudigd en wordt vastgesteld op een totaalbedrag van: **€82.000,-**

Zienswijze en caution
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.

Tot slot

Op 9 april 2018 is het pand voor dezelfde constatering afgesloten door middel van spoedeisende bestuursdwang. Wij wijzen u erop dat deze procedure los staat van onderhavige procedure.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen