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
5.1,2,e
5.1,2,e

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 17 MEI 2022
Ons kenmerk AZA1926-88
Behandeld door de 5.1,2,e afdeling Wonen, 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning: 5.1,2,e 5.1,2,e 1056 GB**

Geachte directie,

Op 14 februari 2022 is gebleken dat op bovengenoemde woning, waarvan u de eigenaar bent, sprake is van een onrechtmatige verhuursituatie. Vanwege de geconstateerde overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **€ 21.750,-**. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Onderzoek

Aanleiding

Wij, directie Wonen, ontvingen een 'melding woonfraude' over de woning 5.1,2,e 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 m^2. Voormelde woning heeft de bestemming 'Wonen'.

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

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 2021 en 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 een periode van korter dan zes maanden (kortdurend verblijf) in gebruik is gegeven. Dit blijkt uit het feit dat 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.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 18 maart 2022 hebben wij u geïnformeerd over de constatering van het overtreden voorschrift en ons voornemen u een bestuurlijke boete op te leggen.
Daarbij bent u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze te geven op dit voornemen met de uitdrukkelijke mededeling dat u ingevolge artikel 5:10a van de Algemene Wet Bestuursrecht (hierna: Awb) niet tot antwoorden verplicht bent.

Naar aanleiding hiervan heeft Van Till advocaten namens u bij brief van 22 april 2022 (door ons ontvangen op 28 april 2022) een zienswijze ingediend. Volgens u is er in eerste instantie geen sprake van een overtreding en dient geen boete opgelegd te worden. Indien het college besluit om de boete alsnog op te leggen, dient deze volgens u op grond van bijzondere omstandigheden gematigd te worden. Zakelijk weergegeven wordt hierover in de zienswijze het volgende opgemerkt:

1. Allereerst stelt u dat het besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen op basis van de volgende argumenten. U wil graag de melding inzien om te beoordelen of de verzoeker om handhaving belanghebbende is. Mocht dit niet het geval zijn, dan dient dit besluit volgens u niet-ontvankelijk verklaard te worden. Voorts geeft u aan dat onderhavige woning geen vierkamerwoning betreft en dat er in het Rapport van bevindingen wordt gesproken over "DBI" in plaats van "Brp".
2. Er is geen sprake van onttrekking aangezien de dames 5.1.2,e en 5.1.2,e de woning permanent bewonen, dus tenminste een periode van zes maanden.
3. 5.1.2,e woont wel degelijk op de woning, ondanks dat zij nog is ingeschreven op het adres van haar ouders in 5.1.2,e Zij woont hier nu een jaar en drie maanden. Zij is een huurovereenkomst aangegaan voor twee jaar. 5.1.2,e 5.1.2,e heeft binding met en zorg voor de leefomgeving.
4. 5.1.2,e huurt geen kamer in de woning. De kamer wordt gehuurd door 5.1.2,e dus 5.1.2,e kan de kamer dan ook niet ter eigen beschikking hebben. Haar verblijf in de kamer tast de woonfunctie niet aan. Verder betaalt mevrouw 5.1.2,e geen huur voor de kamer en bent u niet door 5.1.2,e op de hoogte gesteld van het verblijf van 5.1.2,e Er is dan ook geen sprake van onttrekking.
5. Tot slot geeft u aan in overleg te willen gaan met de gemeente om de feitelijke situatie te bespreken en om zodoende samen tot een oplossing te komen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij kunnen ons niet vinden in uw standpunt dat het besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen. In verband met privacy redenen kunnen wij u geen gegevens sturen over de belanghebbende van het handhavingsverzoek. Hierover dient opgemerkt te worden, al zou geen sprake zijn van een belanghebbende in de zin van de Awb, dan is het college alsnog bevoegd om buiten het handhavingsverzoek de zaak in behandeling te nemen. Ook op basis van reguliere meldingen worden er namelijk buitendienstonderzoeken uitgevoerd. In de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) staat geregistreerd dat de woning vier kamers heeft. Uit ons buitendienstonderzoek is gebleken dat de woning bestaat uit één bouwlaag, drie *slaap*kamers en twee ruimtes waarin zich de badkamer en keuken bevinden. Het besluit is opgelegd aan de hand van de feitelijke situatie in de woning en niet enkel op basis van het administratief onderzoek. Onder het kopje "indeling" is dit ook aangegeven. Desondanks staat in onderhavige zaak het aantal slaapkamers niet ter discussie, daar de boete is opgelegd voor onttrekking. Wat betreft "DBI", dit staat voor Dienst Basisinformatie van de Gemeente Amsterdam, hetgeen tegenwoordig BI heet (Basis Informatie). Het Brp is een systeem binnen BI (voormalige DBI).
2. 5.1,2,e verblijft permanent in de woning. De kamer van 5.1,2,e wordt echter momenteel door iemand anders in gebruik gegeven. De onttrekking is in deze zaak niet gericht op het verblijf van 5.1,2,e en 5.1,2,e maar op het gebruik van de woonruimtes van 5.1,2,e en voornamelijk mevrouw 5.1,2,e
3. Door 5.1,2,e is verklaard dat er nog een derde persoon, 5.1,2,e wekelijks in de woning verblijft en niet dagelijks. Dit verklaart wellicht ook het gegeven dat zij nog bij haar ouders is ingeschreven en daar haar hoofdverblijf heeft. Niet is gebleken dat 5.1,2,e een huurovereenkomst voor twee jaar is aangegaan.
4. 5.1,2,e huurt officieel geen kamer in de woning maar heeft de kamer van 5.1,2,e volgens eigen verklaring een paar dagen per week in gebruik en ook voor een korte periode. Door het huidige gebruik van deze kamer, wordt de kamer niet permanent in gebruik gegeven. Het onttrekken van een deel van de woonruimte is ook woningonttrekking. Dat er geen huur is betaald, is niet relevant voor het vaststellen van de overtreding. U had als eigenaar van de woning tevens actief toezicht moeten houden op het feitelijke gebruik van de woning.
5. Het is een goede zaak dat u voornemens bent de onrechtmatige situatie op te lossen. Het is echter niet gebruikelijk om hiervoor met ons in overleg te gaan. Wel kunt u bezwaar maken tegen de opgelegde boete. U wordt dan in de gelegenheid gesteld om tijdens de hoorzitting uw situatie toe te lichten. Tijdens de hoorzitting zal ook een medewerker van afdeling handhaving aanwezig zijn die het besluit vertegenwoordigt.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien, dan wel over te gaan tot matiging van het besluit tot oplegging en het invorderen van een bestuurlijke boete.

Beslissing

- Wij merken u, 5.1,2,e gevestigd te 5.1,2,e aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 aanhef en sub a van de wet.
  Gebleken is namelijk dat de woonruimte, dan wel een deel van de

woonruimte, 5.1,2,e 5.1,2,e zonder vergunning van het college anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning is onttrokken of onttrokken is gehouden.

In verband met de geconstateerde overtreding hebben wij besloten om u op grond van artikel 4.2.1 lid 1 van de verordening een bestuurlijke boete op te leggen. Hierbij wordt uitgegaan van het bedrag dat van toepassing is op de overtreding van artikel 21 aanhef en sub a van de wet.

Gelet op het bovenstaande bedraagt de boete aan de hand van tabel 2 in bijlage 3 bestuurlijke boete ingevolge artikel 4.2.1. van de Huisvestingsverordening **€ 21.750,-** daar de zelfstandige woonruimte aan de bestemming tot bewoning is onttrokken of onttrokken is gehouden doordat deze voor een ander doel dan voor permanente bewoning in gebruik is gegeven, te weten voor verblijf voor een periode van korter dan zes maanden (kortdurend verblijf).

- Conform artikel 4:86 van de Awb besluiten wij hierbij eveneens tot invordering van de bestuurlijke boete. Van bijzondere omstandigheden om af te zien van invordering is ons niet gebleken.

  Om die reden dient u het totaalbedrag van **€ 21.750,-** uiterlijk binnen zes weken na dagtekening van dit besluit over te maken zoals staat aangegeven op de factuur die u binnenkort ontvangt. Indien u niet binnen deze termijn betaalt treedt van rechtswege verzuim in. U bent wettelijke rente verschuldigd met ingang van de dag volgend op die waarop de betalingstermijn is verstreken. Ook bent u vanaf deze datum alle verdere op de invordering vallende kosten verschuldigd.

Voor het betalen van de bestuurlijke boete ontvangt u binnenkort een betaalverzoek van de afdeling Incasso & invordering van Belastingen van de gemeente Amsterdam.
U moet de bestuurlijke boete betalen binnen de in dat betaalverzoek gestelde termijn. Doet u dit niet, dan bent u vanaf de dag na het verstrijken van die termijn ook wettelijke rente verschuldigd. Een betalingsregeling is mogelijk. Neemt u daarvoor contact op met de afdeling Incasso & invordering nadat u het betaalverzoek heeft ontvangen.
U kunt uw verzoek ook per post indienen: Belastingen gemeente Amsterdam, afdeling Incasso & invordering, Postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam.

Hoogachtend,

5.1,2,e

5.1,2,e

en wethouders van Amsterdam,

g