Gemeente Amsterdam

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

Nr. 330

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted]
[redacted]
[redacted] Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 17 AUG. 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 [redacted],

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

Naar aanleiding van een "melding woonfraude" over de woning op het adres [redacted] is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het kadaster is gebleken dat de heer [redacted] sinds 28-10-1993 eigenaar is van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u ten tijde van het onderzoek op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit drie bouwlagen en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 80 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Buitendienstonderzoek

Op 13 augustus 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. De toezichthouders hebben aangebeld maar de bel was niet werkzaam. Daarna hebben de toezichthouders aangeklopt en toen heeft een toerist de deur geopend voor de toezichthouders. De eerste verdieping van de woning bestond uit een woonkamer/slaapkamer met een tweepersoonsbed, een twee persoonsslaapbank, een badkamer en een keuken. De tweede verdieping had een woonkamer/slaapkamer met een tweepersoonsbed, een twee persoonsslaapbank, een badkamer en een keuken. De derde

verdieping had een woonkamer/slaapkamer met een tweepersoonsbed, een badkamer en een keuken.

Tijdens het bezoek hebben de toezichthouders twee groepen toeristen aangetroffen. Twee toeristen waren afkomstig uit de en verbleven op de eerste verdieping. Eén toerist was afkomstig uit het en verbleef samen met nog een toerist op de derde verdieping. Deze laatste toerist was niet aanwezig ten tijde van het onderzoek.
10.2.d en 10.2.g

Een plattegrond van de woning is toegevoegd in het beeldverslag.

Conclusie
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat de hotelmatige exploitatie van de onderhavige woning niet onder een legale vorm van toeristische verhuur kan worden geschaard. Zo wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat de bestemming tot bewoning overheersend blijft. Volgens ons beleid moet minimaal 60% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning exclusief door u gebruikt worden en mag maximaal 40% van de totale gebruiksoppervlakte worden gebruikt ten behoeve van uw B&B. Geconstateerd is dat de 60/40-voorwaarde fors is overschreden. Hiermee is in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 21, aanhef en onder a, van de wet.

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, omdat u de hoofdbewoner bent van de woning en tevens exploitant van de B&B.

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,-.

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