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
t.a.v. de directie
5.1,5

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 5.1,5 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 Admiraal de Ruijterweg 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:

Gemeente Amsterdam
Directie Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan 5.1,2,e @amsterdam.nl.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1,2,e

5.1,2,e

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.