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. het bestuur
5.1.2,e
5.1.2,e

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum	20 5.1.2,e 2023
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 handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage	Rapport van bevindingen en beeldverslag
Onderwerp	**Voornemen opleggen last onder dwangsom inzake de woning: 5.1.2,e 5.1.2,e 1056 GB**

Geacht bestuur,

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 deze woning zonder vergunning van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is omgezet of omgezet is gehouden. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Daarom zijn wij voornemens u een last onder dwangsom op te leggen teneinde de overtreding te beëindigen en herhaling van de overtreding te voorkomen. U leest in deze brief de redenen daarvan. Als u van mening bent dat het opleggen van een last onder dwangsom niet terecht is dan kunt u uw zienswijze naar ons opsturen. Informatie hierover vindt u onder het kopje 'Zienswijze' 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.

Het omzetten of omgezet houden in onzelfstandige woonruimten zonder 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 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.

Toegestuurde stukken

Op 17 mei 2022 is een bestuurlijke boete opgelegd alsmede een last onder dwangsom in verband met (gedeeltelijke) onttrekking van de woonruimte aan de woonruimtevoorraad vanwege

kortdurend verblijf, zonder onttrekkingsvergunning. U heeft in het kader van voornoemde besluiten diverse stukken verstuurd met het oog op het bewijzen dat de woning niet gebruikt wordt voor kortdurend verblijf, maar dat de (drie) bewoners in de woning wonen. De besluiten van 17 mei 2022 (betreffende onttrekking) zijn op 11 augustus 2022 ingetrokken.
U stuurde een verklaring van 5.1.2,e toe, ondertekend op 28 juni 2022, waarin wordt vermeld dat: "Ik vanaf januari 2021 huurster ben van de woning aan de Admiraal de Ruijterweg 5.1.2,e in Amsterdam; Ik met de verhuurder heb afgesproken dat ik tot februari 2023 in de woning kan wonen". Tevens heeft u een verklaring van 5.1.2,e overgelegd, ondertekend op 29 juni 2022, waarin staat dat: "Ik huurster ben van de woning aan de 5.1.2,e 5.1.2,e in Amsterdam; ik woon hier vanaf januari 2021 (en dus meer dan zes maanden) en sta ook ingeschreven in de woning; Ik woon hier tot februari 2023 en vind het fijn om hier langere tijd te wonen". Verder heeft u stukken gestuurd waaruit blijkt dat beide vrouwen (meer dan zes maanden) de huur hebben overgemaakt naar de bankrekening van 'Erven van hr HNJ van Zijl'. Voor 5.1.2,e geldt een bedrag van € 640,- per maand en voor 5.1.2,e een bedrag van € 520,- per maand.

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 c van de wet, van een zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten is omgezet of omgezet is gehouden, doordat deze aan meer dan het aantal toegestane personen (drie huishoudens) in gebruik is gegeven, die de aanwezige wezenlijke voorzieningen met elkaar moeten delen en die geen gezamenlijke huishouding voeren. Er is geen sprake van inwoning als bedoeld in artikel 3.1.4, tweede lid sub a en b en derde lid, van de Huisvestingsverordening.

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:

> U bent 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 Huisvestigingswet behoren hiertoe. Zie hiervoor onder meer de uitspraak van de Raad van State van 28 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1912, waarin wordt geoordeeld dat van de eigenaar gevergd mag worden dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het gehuurde pand wordt gemaakt. Ons inziens wist of had u kunnen weten dat de woning in strijd met geldende wet- en regelgeving werd gebruikt. Derhalve wordt u voor de overtreding verantwoordelijk gehouden.

Legalisatieonderzoek
Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is een omzettingsvergunning vereist. Bij brief van 11 augustus 2022 bent u in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken gerekend vanaf de datum van verzending van de brief een aanvraag voor een omzettingsvergunning in te dienen. U heeft op 7 september 2022 een aanvraag ingediend, welke op 29 oktober 2022 is afgewezen in verband met het wijkquotum en pandquotum. Dit betekent dat er geen zicht is op legalisatie van de illegale situatie.

Grondslagen en handhavingsplicht
Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij bevoegd om aan u een last onder bestuursdwang op te leggen. Ingevolge artikel 5:32 lid 1 van de Awb kan een bestuursorgaan dat bevoegd is een last onder bestuursdwang op te leggen in plaats daarvan aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen.

Op grond van de huidige rechtspraak zijn wij, gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, in geval van overtreding in de regel verplicht om van deze bevoegdheid gebruik te maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgezien. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat, hetgeen niet aan de orde is. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Ons is niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van handhavingsmaatregelen moeten doen afzien.

Voornemen handhavend optreden
Gelet op het bovenstaande hebben wij het voornemen handhavend op te treden tegen de genoemde overtredingen.

Concreet zijn wij voornemens u te gelasten om:

- de overtreding van artikel 21 aanhef en onder sub c van de Huisvestingswet ongedaan te maken, door de omzetting of het omgezet houden van zelfstandige naar onzelfstandige bewoning op het onderhavige adres, binnen een termijn van **drie maanden** na verzending van de lastgeving, te beëindigen en beëindigd te houden. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van **€ 42.000,-** (zegge: **tweeënveertigduizend) ineens**.

De hoogte van de dwangsom staat ingevolge artikel 5:32b, derde lid van de Awb in redelijke verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang en tot de beoogde werking van de dwangsom. Hierbij is gekeken naar de geschatte jaaromzet van de (kamer)verhuur in de woning (met een factor 2), waarbij de ernst van de overtreding en de gevolgen daarvan voor het belang dat wordt gediend met de desbetreffende voorschriften zijn verdisconteerd.

Zienswijze
Voordat wij u een last onder dwangsom opleggen, stellen wij u op grond van artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons kenbaar te maken, **binnen twee weken na dagtekening van deze brief**. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam, Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan handhavingwonen@amsterdam.nl.

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

5.1,2,e

Manager woninggebruik en -verbetering
Wonen

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, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden.

Ingevolge **artikel 21 aanhef en sub c 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 van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden.

In 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 pp van de verordening** wordt onder zelfstandige woonruimte verstaan een 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 sub c van de wet. Volgens bijlage 3, tabel 3 behorende bij artikel 4.2.1 van de verordening bedraagt de boete vanaf 1 januari 2022 € 12.570,- voor het omzetten of omgezet houden van woonruimte in maximaal vier kamers. Voor het omzetten of omgezet houden van woonruimte in vijf of meer kamers bedraagt de boete € 21.750,-.

Ingevolge artikel 3.1.4 lid 2 van de verordening is voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten geen vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang er sprake is van inwoning. Hiervan is sprake als:

a. een bestaand huishouden inwoning verleent aan maximaal één ander huishouden; en,
b. op voorhand niet de wens bestaat om het adres met het inwonende huishouden te delen, blijkende uit het feit dat het eerste huishouden in dezelfde samenstelling de woonruimte minimaal twee jaar zonder inwonend huishouden heeft bewoond.

Ingevolge **artikel 3.1.4, derde lid, van de verordening** is het bepaalde in artikel 3.1.4, tweede lid, onderdeel b, niet van toepassing in het geval van mantelzorg of inwoning van eerste- of tweedegraads familieleden.