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 11 AUG. 2022
Ons kenmerk AZA1926-124
Behandeld door De 5.1.2,e gemeente Amsterdam, 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

Geacht bestuur,

Op 14 februari 2022 is gebleken dat op bovengenoemde woning, waarvan u eigenaar bent, sprake was van een onrechtmatige verhuursituatie. Vanwege de geconstateerde overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **€ 12.570,-**. 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'.

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

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

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 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:

1. In de woning wonen drie personen, te weten 5.1,2,e (ingeschreven), 5.1,2,e (ingeschreven) en 5.1,2,e 5.1,2,e heeft bij het huisbezoek van 14 februari 2022 aangegeven in de woning te wonen,

over een huurcontract te beschikken en de huur direct naar u over te maken. 5.1.2,e en 5.1.2,e hebben bij verklaringen van 28 juni 2022 en 29 juni 2022 aangegeven dat zij in de woning wonen. Voorts zijn betalingsbewijzen overgelegd waarmee duidelijk is geworden dat laatstgenoemde twee bewoners de huur naar u over hebben gemaakt;

2. U bent 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 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.

Betreffende de bewoning van 5.1.2,e wijzen wij u er op dat het verplicht is dat bewoners op het adres ingeschreven staan waar zij wonen.

Zienswijze en caution
Bij brief van 18 maart 2022 hebben wij u geïnformeerd over de constatering van een overtreding op grond van artikel 21 aanhef en onder sub a, van de Huisvestingswet, en het voornemen om aan u een bestuurlijke boete alsmede een last onder dwangsom 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 uw advocate, mevrouw 5.1.2,e namens u bij e-mail van 22 april 2022 een zienswijze ingediend. In de bestuurlijke boete van 17 mei 2022 en de last onder dwangsom van 17 mei 2022 is ingegaan op de punten genoemd in de zienswijze.

Verdere verloop van de zaak

- 20 mei 2022: verzoek van uw advocate om de begunstigingstermijn als genoemd in de last onder dwangsom, met twee weken, te verlengen;
- 24 mei 2022: mededeling vanuit de gemeente dat wij niet ingaan op het verzoek om telefonisch overleg over de zaak;
- 31 mei 2022: verlenging begunstigingstermijn door de gemeente, met meer dan twee weken, tot en met 16 juni 2022;
- 15 juni 2022: nogmaals verzoek van uw advocate om verlenging van de (verlengde) begunstigingstermijn en in overleg te treden over de situatie. Bij deze e-mail heeft uw advocate betalingsbewijzen meegestuurd van 5.1.2,e en 5.1.2,e 5.1.2,e en heeft uw advocate aangegeven dat beide personen in de woning wonen;
- 15 juni 2022 en 16 juni 2022: antwoord van de gemeente dat de begunstigingstermijn reeds is verlengd en dat deze niet nogmaals verlengd wordt;

- 16 juni 2022: pro-forma bezwaar ingediend door uw advocate tegen de opgelegde last onder dwangsom. Daarbij heeft uw advocate aangegeven een voorlopige voorzieningenprocedure te starten indien de begunstigingstermijn, op 16 juni 2022, niet zou worden verlengd;
- 22 juni 2022: telefonisch gesprek tussen uw advocate, 5.1.2,e (Juridisch Bureau) en de 5.1.2,e (Wonen). Vanuit de gemeente is per e-mail aan uw advocate verzocht om extra stukken om het verzoek tot verlenging van de begunstigingsstermijn te beoordelen. Hierbij is opgemerkt dat de in de zienswijze aangekondigde verklaring van 5.1.2,e nooit is meegezonden, met het verzoek om dit alsnog te doen. Verder is bevestigd dat het adres vóór de beoordeling van het verzoek niet door de toezichthouders van de gemeente bezocht zou worden;
- 29 juni 2022: e-mail van uw advocate met een ondertekende verklaring van 5.1.2,e 5.1.2,e d.d. 28 juni 2022, alsmede een ondertekende verklaring van mevrouw 5.1.2,e 5.1.2,e d.d. 29 juni 2022, waarin beide verklaren dat zij in de woning wonen;
- 21 juli 2022: e-mail van het Juridisch Bureau aan uw advocate waarin staat dat de gemeente mogelijk redenen ziet om de besluiten met onttrekking als grondslag in te trekken. Verder is medegedeeld dat wel mogelijk sprake is van onrechtmatige verhuur op grond van omzetting, dat het bezwaar werd aangehouden en dat op 9 augustus 2022 overleg zal worden gevoerd over de zaak;
- Op 9 augustus 2022 heeft een telefoongesprek plaatsgevonden tussen mevrouw 5.1.2,e (Juridisch Bureau), uw advocate, 5.1.2,e en de heer 5.1.2,e (beiden werkzaam bij Wonen). Hierbij is aan uw advocate medegedeeld dat de besluiten gebaseerd op onttrekking, te weten de boete en last onder dwangsom van 17 mei 2022, zullen worden ingetrokken. Verder is aangegeven dat sprake is van een onrechtmatige situatie op grond van omzetting, op basis waarvan de gemeente voornemens is om handhavend op te treden. Uw advocate heeft aangegeven dat zij het niet eens is met de gang van zaken, zij heeft aangegeven dat de gegevens omtrent onttrekking reeds bekend waren bij Toezicht & Handhaving. De handhaving op basis van deze grondslag is echter toch doorgezet, wat onnodig veel tijd en (bijkomende) kosten voor u tot gevolg heeft gehad. Uw advocate heeft voorts opgemerkt dat u voornemens bent om de woning te verkopen.

Betreffende hetgeen uw advocate heeft opgemerkt kunnen wij aangeven dat wij het betreuren dat de procedure volgens u onnodig veel tijd heeft gekost en dat u van mening bent dat de procedure heeft gezorgd voor (bijkomende) kosten. Wij kunnen over de procedure aangeven dat er vóór het opleggen van de bestuurlijke boete en de last onder dwangsom van 17 mei 2022, zoals blijkt uit de reactie op uw zienswijze in beide besluiten, geen reden was om het handhavingstraject te staken. Pas na het opleggen van beide besluiten zijn bewijsstukken naar de gemeente verstuurd waarmee aannemelijk is gemaakt dat 5.1.2,e en 5.1.2,e (permanent) in de woning wonen en geen sprake was van onttrekking (maar van omzetting). Op 15 juni 2022 zijn namelijk betalingsbewijzen van hen naar de gemeente verstuurd en op 29 juni 2022 verklaringen van hen dat zij in de woning wonen. Helaas zijn dergelijke bewijsstukken, of andere bewijsstukken zoals de huurcontracten van de drie vrouwen, niet eerder naar de gemeente verstuurd, bijvoorbeeld samen met de zienswijze. Indien dat wel het geval was

geweest dan hadden de besluiten gebaseerd op onttrekking voorkomen kunnen worden en was deze procedure dus in een eerder stadium beëindigd. De situatie waarin pas achteraf, nadat de besluiten zijn verstuurd, bewijsstukken worden verstuurd waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat geen sprake is van onttrekking, brengt niet met zich mee dat wij dienen af te zien van handhaving op grond van andere overtredingen welke zijn bewerkstelligd onder uw verantwoordelijkheid, zoals in het onderhavige geval omzetting zonder vergunning. U bent eigenaar van het gehele pand 5.1,2,e 5.1,2,e Slechts ten aanzien van 5.1,5 en 5.1,2,e beschikt u over een omzettingsvergunning. Desondanks is de woning 5.1,2,e 5.1,2,e door u, althans onder uw verantwoordelijkheid, verhuurd aan drie personen (drie huishoudens). Hiermee is sprake van overtreding van het bepaalde in artikel 21, aanhef en onder sub c, van de Huisvestingswet. Voor deze overtreding bent u verantwoordelijk. U had voor het overgaan tot de verhuur aan drie huishoudens over een omzettingsvergunning dienen te beschikken. Bij overtreding van voornoemde wetsbepaling wordt in beginsel een bestuurlijke boete opgelegd. Een bestuurlijke boete is een bestraffende sanctie. Het doel daarvan is onder andere het vormen van een prikkel voor eigenaren om zich te houden aan de wet- en regelgeving, alsmede een prikkel om er op toe te zien dat de woning rechtmatig wordt gebruikt. Dat u uw eigenaarsverantwoordelijkheid bent nagekomen is in het onderhavige geval niet gebleken. Er is daarom geen reden om geen bestuurlijke boete aan u op te leggen. Dat u voornemens bent om het appartement te verkopen, nadat wij de overtreding reeds hebben geconstateerd, doet aan uw verantwoordelijkheid voor de overtreding en het opleggen van een bestuurlijke boete niet af.

Beslissing

- Wij merken u, 5.1,2,e gevestigd aan de 5.1,2,e 5.1,2,e te 5.1,2,e aan als aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 aanhef en sub c van de wet.
  Gebleken is namelijk dat de woonruimte 5.1,2,e 5.1,2,e zonder vergunning van het college van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte is omgezet of omgezet 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.

  Gelet op het bovenstaande bedraagt de boete aan de hand van tabel 3 in bijlage 3 bestuurlijke boete ingevolge artikel 4.2.1. van de Huisvestingsverordening **€ 12.570,-** daar de zelfstandige woonruimte is omgezet of omgezet is gehouden naar maximaal vier kamers.

- 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 **€ 12.570,-** 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.



van Amsterdam,

Wonen

BEZWAARCLAUSULE

Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb
U logt in met uw DigiD of E-herkenning.

Na het indienen van uw bezwaar informeert de gemeente u over de manier waarop uw bezwaarschrift wordt behandeld.

Mogelijk kunt u niet beschikken over DigiD. Dan kunt u bezwaar maken per post.
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- eventueel uw e-mailadres.

Bij verzending per post geldt als verzenddatum van uw bezwaar de poststempel op uw bezwaarschrift.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Schorsende werking
Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit. Dit betekent dat niet tot invordering van de bestuurlijke boete zal worden overgegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening
Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden geschorst en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen, bijvoorbeeld om onomkeerbare situaties te voorkomen Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht, team Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:
http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website:
www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.