Gemeente Amsterdam

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

Nr. 8

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]
T.a.v. [redacted]
Sophialaan 33
1075 BL Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 0 3 AUG. 2018
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door mevrouw [redacted], gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Bovengenoemde woningen moeten conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (verder te noemen: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (verder te noemen: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

Op 9 april 2018 is geconstateerd dat op dit adres sprake is van een onrechtmatige verhuursituatie. Hiervoor hebben wij u op 26 april 2018 een voornemen tot het opleggen van een bestuurlijke boete verstuurd. Wij hebben u daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Uw zienswijze d.d. 25 mei 2018 hebben wij op 30 mei 2018 ontvangen. Verderop in dit besluit zullen wij een reactie op uw zienswijze geven.

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.

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

Op 24 juli 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woningen op het adres [redacted]. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woningen.

Administratief vooronderzoek

Uit het kadaster is gebleken dat [redacted] de eigenaar is van de woning op het adres [redacted]
Volgens de Basisregistratie Personen staan geen personen op het adres [redacted] ingeschreven.

Constatering

Op 9 april 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, de bovengenoemde woningen bezocht. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd. De heer [redacted] heeft aangegeven de eigenaar te zijn van de woningen en hem is de cautie gegeven. Hij heeft de buitendeur, welke toegang geeft tot de woningen [redacted] geopend en heeft de toezichthouders toestemming verleend het pand te betreden. Tevens heeft de heer [redacted] de toegangsdeuren van de woningen in het pand geopend voor de toezichthouders.

Tijdens het buitendienstonderzoek is geconstateerd dat het pand gelegen op het adres [redacted] te Amsterdam bestaat uit 5 bouwlagen. De onderste bouwlaag is een winkel te weten [redacted] De daarboven gelegen bouwlagen zijn woningen.

[redacted] *(eerste verdieping)*
10.2.d en 10.2.g [redacted]

[redacted] *(tweede verdieping)*
10.2.d en 10.2.g [redacted]

[redacted] *(derde verdieping)*
10.2.d en 10.2.g [redacted]

10.2.d en 10.2.g [redacted]

10.2.d en 10.2.g [redacted]

[redacted] *(vierde verdieping)*
10.2.d en 10.2.g [redacted]

Conclusie
Gelet op het complete onderzoeksmateriaal en alle feiten en omstandigheden die daarbij naar voren zijn gekomen, is ons oordeel dat de onderhavige woningen niet voor duurzame/permanente bewoning worden gebruikt. Constateringen die hierbij een rol spelen zijn het gegeven dat er al
10.2.d en 10.2.g [redacted]
[redacted] stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig en/of shortstay gebruik van de woning.
Hiermee zijn de woningen, zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Derhalve is in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub 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, in verband met de volgende zaken die in samenhang moet worden bekeken:

1. Uit het kadaster blijkt dat u eigenaar bent van de woning op het adres: [redacted] te Amsterdam. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de wet behoren hiertoe.

2. U bent verantwoordelijk voor het kort laten verblijven van personen in de woning. De daarvoor geldende voorwaarden heeft u overtreden.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 24 juli 2018 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 hierna Awb niet tot antwoorden verplicht bent.

Naar aanleiding hiervan heeft u op 24 juli 2018 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. Er is geen bevoegdheid om een boete op te leggen vanwege verjaring. De woning wordt al meer dan vijf jaar gebruikt in strijd met de Huisvestingsverordening.

2. De woning op de eerste verdieping is de tweede woning van de [redacted] Hij heeft zijn hoofdverblijf in [redacted]. De persoon die is aangetroffen in de woning is een vriend van [redacted] Ten aanzien van de eerste verdieping is daarom geen sprake van een overtreding.

3. Ten aanzien van de overige drie verdiepingen is evenmin sprake van een overtreding. Er zijn geen personen aangetroffen op deze drie verdiepingen. Dat de woningen op dezelfde wijze zijn ingedeeld, er wifi –en informatiekaartjes aanwezig zijn, bedden beslapen lijken te zijn, gastenboeken aanwezig zijn en personen hebben verklaard dat er af en toe mensen in de woningen verblijven, is onvoldoende bewijs om tot een overtreding te komen.

4. Ten slotte verzoekt u om van de boete af te zien dan wel de boete te matigen. De heer [redacted] heeft namelijk geen financieel voordeel behaald aan het kortstondige verblijf van de [redacted] als logé. Hij is geen professionele verhuurder. Met deze omstandigheden moet rekening gehouden worden bij het bepalen van de hoogte van een boete.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Elke nieuwe handeling waarbij een woning aan wisselende personen voor kortdurend verblijf in gebruik wordt gegeven moet in juridisch opzicht beschouwd worden als een nieuwe overtreding. Dit omdat er steeds een nieuw wilsbesluit aan vooraf gaat. Bovendien is het sinds de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 ingevolge artikel 21 sub a tevens verboden om een woonruimte onttrokken te houden.
   De boete is opgelegd naar aanleiding van de constatering op 9 april 2018. Op grond hiervan waren wij bevoegd om handhavend op te treden. Dat de woning wellicht al langer in strijd met de Huisvestingsverordening wordt gebruikt, doet aan de onderhavige bevoegdheid tot handhaven niet af.

2. Het is mogelijk om een woning in Amsterdam als pied-à-terre te gebruiken. Deze pied-à-terre dient dan uitsluitend voor het verblijf van de eigenaar gebruikt te worden.
   U stelt dat de woning op de eerste verdieping als tweede woning (pied-à-terre) wordt gebruikt door de [redacted] 10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

Een pied-à-terre mag echter niet als logiesverblijf dienen voor een derde. Gelet hierop zijn wij van mening dat deze verdieping hotelmatig wordt gebruikt.

3. 10.2.d en 10.2.g

Gelet hierop, en 10.2.d en 10.2.g zijn wij van mening dat sprake is van hotelmatig gebruik. Dat wij in deze drie woningen niemand hebben aangetroffen, maakt in dit verband niet uit. Wij zien ons gesteund in dit standpunt door de jurisprudentie van de hoogste rechter op dit gebied[1].

4. De Huisvestingsverordening heeft een gefixeerd boetestelsel. Dit betekent dat de boetebedragen vast staan. Per overtreding wordt een boete opgelegd. In dit geval gaat het om vier adressen waar een overtreding is geconstateerd. Slechts in bijzondere omstandigheden kunnen wij boetes matigen of afzien van boeteoplegging. Dit is echter bijna nooit het geval. In de omstandigheden die u naar voren heeft gebracht zien wij geen reden om van boeteoplegging af te zien of de boete te matigen.

Beslissing

- Wij merken u, [redacted], aan de [redacted] aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub a van de wet. Gebleken is namelijk dat u bovengenoemde woonruimte aan de bestemming tot bewoning heeft onttrokken zonder dat hiervoor door Burgemeester en Wethouders een vergunning is verleend.

  In verband met de geconstateerde overtreding hebben wij besloten om u op grond van artikel 4.2.2 van de verordening een bestuurlijke boete op te

[1] Bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:428.

leggen.

Omdat de overtreding heeft plaatsgevonden in 2017 is artikel 4.2.2. van de verordening van toepassing. Gelet op het bovenstaande beboeten wij u aan de hand van tabel 2 in bijlage 3 bestuurlijke boete ingevolge artikel 4.2.2. van de verordening voor een totaalbedrag van: € 20.500. Gezien er sprake is van vier overtredingen, te weten op de [redacted] wordt dit bedrag verviervoudigd. Het boetebedrag stellen wij dan ook vast aan de hand van de tabel die ten tijde van de overtreding gold op een bedrag van € 82.000,-.

- 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 **€ 82.000,-** 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.

Overige informatie

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 5:4 van de Awb jo. artikel 35 lid 1 van de wet jo. artikel 4.2.2. van de verordening.

Naast het opleggen van een bestuurlijke boete, hebben wij de bevoegdheid om een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de boete ontheft u dan ook niet van de verplichting de overtreding te beëindigen.

Ingevolgde artikel 4:87 van de Awb bent u verplicht om de geldsom binnen zes weken te betalen, tenzij de beschikking een later tijdstip vermeldt. Indien u niet binnen de voorgeschreven termijn betaalt, heeft het verzuim krachtens artikel 4:98 van de Awb de verschuldigdheid van wettelijke rente tot gevolg.

De boete kan, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 5:10 lid 2 van de Awb, bij dwangbevel op u als overtreder worden verhaald.

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 hebt ontvangen.
U kunt uw verzoek ook per post indienen; Belastingen gemeente Amsterdam, afdeling Incasso & invordering, Postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam.
Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

Indien u meent dat u door dit besluit in uw belang bent getroffen, kunt u op grond van artikel 7:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het Burgemeester en Wethouders, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam (faxnummer: (020)- 251 4544), bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl. U wordt verzocht een kopie van deze brief bij uw bezwaarschrift te voegen. Het indienen van een bezwaarschrift schorst niet de werking van dit besluit. Dit betekent dat wel tot invordering van de bestuurlijke boete zal worden overgegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.