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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum
Ons kenmerk 5.1,2,e 5.1,2,e
Behandeld door 5.1,2,e gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Rapport van bevindingen en beeldverslag

Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning:** 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

Op 26 november 2011 en 21 maart 2022 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning 5.1,2,e waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woning zonder vergunning is verbouwd tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat is 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.

Het verbouwen van een woning tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat houden 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 5.1,2,e
Volgens de melding zou de woning op 2 hoog verbouwd en gesplitst zijn tot twee zelfstandige woonruimten. 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 u, de 5.1,2,e sinds 20 april 2001, eigenaar bent van de onderhavige woning.
Volgens de Basis Registratie Personen (hierna: BRP) staan er ten tijde van het onderzoek vier 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 54m². Voormelde woning heeft de bestemming 'Wonen'.

Buitendienstonderzoek

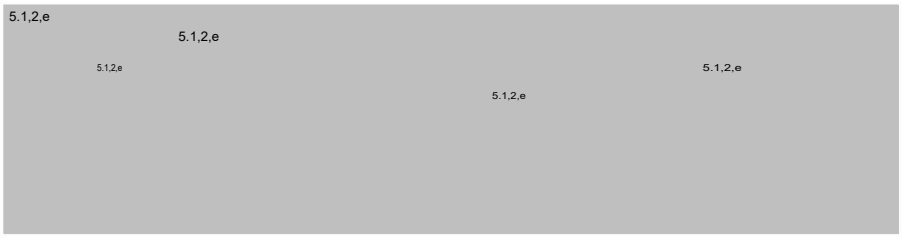
Op 26 november 2021 omstreeks 08.45 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en het doel van hun bezoek uitgelegd. Zij treffen in de woning één persoon aan, te weten de heer 5.1,2,e

5.1,2,e
5.1,2,e

Indeling

De woning bestaat uit twee bouwlagen. Op de eerste bouwlaag bevindt zich een woonkamer met open keuken, een toilet en een wasruimte met een wasmachine. Op de tweede bouwlaag bevindt zich een slaapkamer en badkamer. Op deze bouwlaag bevindt zich ook de toegangsdeur tot het dakterras.

Huisbezoek maart 2022
Op 21 maart 2022 omstreeks 17.50 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 één persoon aan, te weten de heer 5.1,2,e 5.1,2,e



Conclusie en overtreding
Uit de resultaten van het onderzoek stellen wij vast dat de onderhavige woonruimte zonder vergunning, in strijd met het bepaalde in artikel 21 aanhef en onder d van de wet, tot twee of meer zelfstandige woonruimten is verbouwd of in die verbouwde staat is gehouden.

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 eigenaar van de woning 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 als overtreder aangemerkt.
2. Het huurcontract voor de nieuw gevormde zelfstandige woonruimte is gesloten met 5.1,2,e BV (hierna: de B.V.) en de huur wordt ook overgemaakt naar de B.V. U bent enig aandeelhouder en bestuurder van de B.V.

Commented 5.1,2,e: Je had nu maar 1 punt dus dan had het moeten zijn in verband met het volgende. Vanwege mijn aanvulling is het nu wel de volgende zaken in samenhang

Commented 5.1,2,e: Probeer zelf altijd in het kadaster te kijken of de eigenaar natuurlijk persoon verbonden is aan de eventuele beheerder bv, in de zin van aandeelhouder of bestuurder.

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 **€ 18.860,-** daar de zelfstandige woonruimte is verbouwd tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat is 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 handhavingwonen@amsterdam.nl.

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

5.1,2,e

5.1,2,e
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, tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

Ingevolge **artikel 21 aanhef en onder d 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 te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat 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 aanhef en sub d van de wet. Volgens bijlage 3, tabel 2 behorende bij artikel 4.2.1 van de verordening bedraagt de boete vanaf 1 januari 2022 € 18.860,- voor het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten zonder vergunning of het in die verbouwde staat houden.