Gemeente Amsterdam

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

Nr. 18

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Resman B.V.
P/a Tomlow Advocaten
T.a.v. de heer mr. 10.2.e
Emmalaan 41
3581 HP Utrecht

AANGETEKEND EN PER POST

Datum	16 JUL 2020
Ons kenmerk	1075 EC 132-2
Behandeld door	de heer 10.2.e, afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage	Rapport van bevindingen en beeldverslag
Onderwerp	**Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning: Koninginneweg 132-2**

Geacht bestuur,

Op 28 oktober 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning Koninginneweg 132-2, waarvan u de eigenaar / verhuurder bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woning zonder vergunning van een zelfstandige naar een onzelfstandige woonruimte 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 boete op te leggen. In deze brief leest u de details van ons voorgenomen besluit.

In Amsterdam gelden er 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

De eigenaar van de woning heeft bij e-mail van 30 juni 2017 aangegeven dat de woning sinds 1985 werd verhuurd aan Heren Dispuut Panda en dat er ongeveer 9 personen (studenten) in de woning zouden wonen. De eigenaar zou meerdere malen door de gemeente zijn aangeschreven om de bewoning zoals deze plaatsvond te beëindigen. Via een uitsterfconstructie zou de eigenaar hebben getracht het pand leeg te krijgen. De eigenaar heeft de gemeente verzocht om de woning te onderzoeken. Daaropvolgend heeft geen onderzoek plaatsgevonden.
Daar bovengenoemde e-mail wijst op mogelijk onrechtmatig gebruik van de woning in het verleden, is een onderzoek ingesteld naar het actuele gebruik van de woning. Er heeft een administratief- en een buitendienstonderzoek plaatsgevonden.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, Resman B.V., sinds 30 september 2014 eigenaar bent 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 3 bouwlagen bestaat, 10 kamers heeft en een oppervlakte heeft van 243 m². Voormelde woning heeft de bestemming 'Wonen'.

Buitendienstonderzoek

Op 28 oktober 2019 omstreeks 09.35 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd. 10.2.d, 10.2.e en 10.2.g

10.2.d, 10.2.e en 10.2.g

10.2.d, 10.2.e en 10.2.g [redacted]

De toezichthouders merken in het rapport van bevindingen op dat de woning niet in goede staat verkeert. Dit blijkt uit onder andere uit plekken die duiden op lekkage, rotte kozijnen, los hangende bedradingen en gaten en scheuren in de muren. Tevens zijn de rookmelders in de gangen verwijderd en zijn er geen rookmelders geplaatst in de slaapkamers.

Indeling:
De woning heeft drie bouwlagen en beschikt over een oppervlakte van 243 m^2.
Op de tweede verdieping heeft de woning drie kamers, een keuken en een toilet.
Op de derde verdieping heeft de woning drie kamers, een woonkamer, een badkamer, een toilet en een berging.
Op de vierde verdieping heeft de woning vier kamers, een keuken en een balkon.

Conclusie en overtreding
Uit de resultaten van het onderzoek stellen wij vast dat u de onderhavige woonruimte, in strijd met het bepaalde in artikel 21 sub c van de wet, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten heeft omgezet of omgezet heeft gehouden, doordat u deze aan meer dan het aantal toegestane personen (vijf huishoudens) in gebruik heeft gegeven, die de aanwezige wezenlijke voorzieningen met elkaar moeten delen en die geen gezamenlijke huishouding voeren. Er is geen sprake van inwoning.

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 Koninginneweg 132-2. Volgens vaste rechtspraak bent u als eigenaar van de woning verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik daarvan. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestigingswet behoren hiertoe;
2. U bent ervan op de hoogte dat de woning door meerdere huishoudens wordt bewoond. Daarvoor is aan u geen omzettingsvergunning verleend;
3. U heeft ten behoeve van de verhuur van uw woning feitelijke en juridische handelingen verricht, waaronder het fungeren als contactpersoon, het ontvangen van de huurpenningen en het beheer van het gezamenlijke huurcontract.

   Ons inziens wist of had u kunnen weten dat uw woning in strijd met geldende wet- en regelgeving werd gebruikt. Derhalve wordt u voor de overtreding verantwoordelijk gehouden.

Voornemen boete
In verband met de geconstateerde overtreding zijn wij voornemens om u op grond van artikel 4.2.2 van de Huisvestingsverordening een bestuurlijke boete op te leggen.

Het boetebedrag bedraagt **€ 18.000,-** daar u de zelfstandige woonruimte heeft omgezet of omgezet heeft gehouden naar vijf of meer kamers.
De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 4.2.2, 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,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

BIJLAGE

Wettelijk kader

Bovengenoemde woning moet 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 (hierna: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, om te zetten of omgezet te houden van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten.

Ingevolge **artikel 21 aanhef en onder 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 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 1 sub kkk van de verordening** wordt onder zelfstandige woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, van de wet verstaan; een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Onder **artikel 1 sub q van de verordening** wordt onder een huishouden verstaan: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

Ingevolge **artikel 1 sub ff van de verordening** wordt onder een onzelfstandige woonruimte verstaan: een woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, 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, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

Ingevolge artikel **4.2.2 van de verordening** kan het college een boete opleggen bij overtreding van artikel 21 sub c van de wet. Volgens bijlage 3, tabel 2 behorende bij artikel 4.2.2 van de verordening bedraagt de boete vanaf 1 januari 2017 € 6.000, voor het omzetten van woonruimte in maximaal vier kamers. Voor het omzetten van woonruimte in vijf of meer kamers bedraagt de boete € 18.000, . Bij een volgende overtreding binnen drie jaar bedraagt de boete € 20.500,-.

Beleidsregels

Voor *hospitaverhuur en/of inwoning* gelden de volgende voorwaarden:

- De verhuurder heeft zelf zijn hoofdverblijf in de woning;
- Er is sprake van onderverhuur aan, of inwoning door, één of maximaal twee huishoudens;

- De verhuurder heeft het exclusieve gebruiksrecht op minimaal 50% van het gebruiksoppervlak (GBO) van de woonruimte;
- Binnen het deel van de woonruimte dat verhuurd wordt aan de onderhuurders is er per onderhuurder gemiddeld 12m² GBO beschikbaar.