Gemeente Amsterdam

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

Nr. 20

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 GEWONE POST

Datum 25 SEP. 2020
Ons kenmerk 384137_1_12
Behandeld door de heer 10.2.e, gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning: Koninginneweg 132-2, 1075 EC**

Geacht bestuur,

Op 28 oktober 2019 is gebleken dat op bovengenoemde woning, waarvan u de eigenaar / verhuurder bent, sprake is van een onrechtmatige verhuursituatie. Vanwege de geconstateerde overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **€ 18.000,-**. In deze brief leest u de details van ons besluit.

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

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 m².
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 de onderhavige woonruimte, in strijd met het bepaalde in artikel 21 aanhef en onder c van de wet, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten is omgezet of omgezet is gehouden, doordat deze aan meer dan het aantal toegestane personen (vijf 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.

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.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 16 juli 2020 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 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet tot antwoorden verplicht bent.

Naar aanleiding hiervan heeft uw advocaat, de heer mr. 10.2.e, bij brief van 29 juli 2020 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. Dat Resman B.V. niet aangemerkt dient te worden als overtreder. Resman B.V. heeft geen individuele huurcontracten gesloten met de bewoners van de woning Koninginneweg 132-2 ten behoeve van het verhuren van onzelfstandige woonruimten. Resman B.V. heeft de woning, waar sinds decennia studenten van dispuut P.A.N.D.A. wonen, op 30 september 2014 in verhuurde staat gekocht. De verhuur is (mondeling) voortgezet. Resman B.V. beschikt niet over een schriftelijke huurovereenkomst. Door de koop van een woning in verhuurde staat is Resman B.V. geconfronteerd met een bestaande situatie, waarop geen invloed kon worden uitgeoefend en welke niet door Resman B.V. in het leven is geroepen. Dispuut P.A.N.D.A., dan wel de bewoners, hebben het exclusieve gebruiksrecht van de woning en de beschikkingsbevoegdheid daarover. Daar sprake is van onduidelijkheid over de huurder(s) van de woning en de personalia van de bewoners heeft Resman B.V. de bewoners om deze informatie verzocht. De bewoners hebben deze informatie niet willen verstrekken en weigerden hun medewerking aan een inspectie van de woning. In een lopend geschil heeft Resman B.V. daarom een reconventionele vordering ingesteld teneinde deze gegevens te verkrijgen. Verder geeft Resman B.V. aan dat het lastig is om woningen te controleren aangezien bewoners recht hebben op rustig huurgenot en het recht op privacy. Hierdoor zijn regelmatige controles niet toegestaan. Resman B.V. verwijst in dat verband naar twee uitspraken;
2. Dat het opleggen van een bestuurlijke boete aan Resman B.V. in strijd is met het legalisatiebeginsel. De woning Koninginneweg 132-2 is een aantal decennia terug omgezet naar onzelfstandige woonruimten. Dat was niet in strijd met de toenmalige regelgeving. Per 1 juli 2017 is het verboden geworden (in verband met de Veegwet) om een woonruimte zonder vergunning omgezet te houden. Resman B.V. had vanwege voornoemde omstandigheden in redelijkheid de mogelijkheid moeten zijn geboden om de overtreding te beëindigen. Resman B.V. vraagt de wet- en regelgeving (waaronder het overgangsrecht) op sinds de jaren '80;
3. Dat hoewel er geen zicht op legalisatie bestaat, dit niet betekent dat het opleggen van een bestuurlijke boete aan Resman B.V. gerechtvaardigd is;
4. Dat het enkel opleggen van een boete aan Resman B.V. strijdig is met het verbod van willekeur. Het beeld komt naar voren dat de gemeente bewoners (en mogelijk andere verantwoordelijke personen) ongemoeid laat daar deze van goede wil zouden zijn. Resman B.V. vraagt of nog meer personen verantwoordelijk zijn gehouden voor de geconstateerde overtreding.

Op basis van voornoemde punten verzoekt Resman B.V. dat geen bestuurlijke boete wordt opgelegd.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Eigenaren / verhuurders hebben een zorgplicht voor het rechtmatig gebruik van hun woning(en). Er mag van hen verwacht worden dat zij zich tot op zekere hoogte over het rechtmatig gebruik van hun woning(en) informeren. Bij een overtreding van de Huisvestingswet worden eigenaren / verhuurders aangemerkt als overtreder als zij de verboden handeling zelf hebben verricht, alsmede in het geval een handeling van een derde aan hen kan worden toegerekend (functioneel daderschap). Zij zijn niet verantwoordelijk voor onrechtmatig gebruik bewerkstelligd door derden indien zij aannemelijk kunnen maken dat zij daarvan niet wisten en niet konden weten.
   Er is geconstateerd dat de woning Koninginneweg 132-2 zonder vergunning is omgezet of omgezet is gehouden van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten. Dat de overtreding vóór de koop van de woning door Resman B.V. zou zijn bewerkstelligd doet niet af aan de verantwoordelijkheid van Resman B.V. voor deze woning (vanaf de koop daarvan) en de geconstateerde overtreding. Resman B.V. heeft zelf aangegeven dat de woning reeds decennia wordt gebruikt als studentenwoning door leden van dispuut P.A.N.D.A. en dat er in de woning 9 personen woonden. Resman B.V. wist derhalve dat er in de woning meerdere huishoudens verbleven. Indien Resman B.V. dat niet wist, had Resman B.V. daarvan kunnen weten. Dat Resman B.V. zelf geen individuele huurovereenkomsten met de bewoners zou zijn aangegaan wil niet zeggen dat de woning rechtmatig werd gebruikt en dat Resman B.V. heeft voldaan aan diens zorgplicht voor het rechtmatig gebruik van de woning. Resman B.V. had zich als eigenaar / verhuurder van de woning tot op zekere hoogte dienen te informeren over het gebruik van de woning. Dat Resman B.V. daartoe de nodige inspanningen heeft verricht, of deze in tegenstelling tot iedere andere eigenaar niet heeft kunnen verrichten (vanwege onder andere de genoemde rechten van de bewoners zoals het privacyrecht), is niet gebleken. Bovendien was er een concrete aanleiding voor Resman B.V. om de woning te controleren, waaronder het gebruik van de woning door een studentenvereniging, de grootte van de woning en het aantal kamers, alsmede onduidelijkheid over de huurders / het huurcontract. Verder heeft Resman B.V. niet onderbouwd met nadere bewijsstukken dat de bewoners vóór de constatering van de overtreding hun gegevens niet wilden verstrekken en niet wilden meewerken aan een inspectie van de woning. Het in een reconventionele procedure vorderen van informatie van de bewoners, nadat de overtreding al was geconstateerd, is te laat.
   Uit het voorgaande volgt dat niet aannemelijk is gemaakt dat Resman B.V. (niet wist en ook) niet kon weten van het onrechtmatig gebruik. Resman B.V. is derhalve verantwoordelijk voor het onrechtmatig gebruik van de woning Koninginneweg 132-2 en dient als overtreder te worden aangemerkt;
2. De regels betreffende het gebruik van woningen (in Amsterdam) wijzigen veelvuldig. Het is mogelijk dat een situatie die in het verleden was toegestaan, op enig moment wordt verboden. Naar de op de onderhavige situatie van toepassing zijnde wet- en regelgeving is sprake van een overtreding op grond van het bepaalde in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet. De wet- en regelgeving die daaraan vooraf is gegaan (teruggaand tot in de jaren '80), is niet meer van toepassing en daarmee niet relevant. In artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet, is zowel het zonder vergunning omzetten als het

omgezet houden van een woonruimte verboden. Deze bepaling werkt niet met terugwerkende kracht. Voor bepaalde gevallen is overgangsrecht geformuleerd. Dit is bijvoorbeeld het geval voor woongroepen die zich vóór 1 januari 2017 hebben gemeld bij de gemeente. In het onderhavige geval is echter geen overgangsrecht van toepassing. Ons inziens is de wet- en regelgeving niet in strijd met het legalisatiebeginsel. Vanwege het "lik op stuk beleid" dat door de gemeente Amsterdam wordt gevoerd, wordt bij de constatering dat een woning onrechtmatig wordt gebruikt direct een bestuurlijke boete opgelegd. De bestuurlijke boete betreft een bestraffende sanctie. Hierdoor is het niet mogelijk om na de constatering van de overtreding deze eerst te beëindigen alvorens er een bestuurlijke boete wordt opgelegd;

3. Het traject van het legaliseren van een situatie door middel van het verkrijgen van een (omzettings)vergunning staat los van het traject van de bestuurlijke boete. De bestuurlijke boete ziet op het moment waarop de onrechtmatige situatie is geconstateerd. Indien geen vergunning kan worden verkregen voor bewoning van de woning door meerdere huishoudens dan dient het aantal huishoudens teruggebracht te worden naar één. Door een einde te maken aan de onrechtmatige situatie kan de eigenaar verder handhavend optreden mogelijk voorkomen;
4. Bij de constatering van een overtreding van het bepaalde in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet, wordt nagegaan welke personen aangemerkt kunnen worden als overtreder. In gevallen waarin zowel de eigenaar als de huurder verantwoordelijk is voor de overtreding, wordt aan beide een bestuurlijke boete opgelegd. In het onderhavige geval is geconstateerd dat de woning Koninginneweg 132-2 zonder vergunning is gebruikt voor bewoning door meerdere huishoudens. Daarmee staat de overtreding vast. Op basis van de onderliggende stukken, te weten het rapport van bevindingen van 28 oktober 2019, het daarbij behorende beeldverslag en het administratief onderzoek, is onderzocht welke personen aangemerkt konden worden als overtreder. Of er andere personen naast Resman B.V. als overtreders zijn aangeschreven en welke personen dat zijn, kan in verband met de privacy niet worden medegedeeld. Het beeld dat de heer mr. 10.2.e in zijn e-mail schetst van 2 juni 2020 (productie 22 van de zienswijze), dat in verband met de goede wil van dispuut P.A.N.D.A. (en mogelijk andere personen) niet jegens hen wordt gehandhaafd, is daarmee onjuist. Bovendien is dispuut P.A.N.D.A. pas na de constatering van de overtreding in beeld gekomen door de aanvraag van een omzettingsvergunning. Eventuele handelingen (om de overtreding te beëindigen) na de constatering van de overtreding hebben echter geen invloed op het aanmerken van een persoon als overtreder en het opleggen van de bestuurlijke boete.

   Ons inziens vormen de door u in uw zienswijze aangedragen omstandigheden geen omstandigheden waardoor dient te worden afgezien van het opleggen van de boete.

Beslissing

- Wij merken u, Resman B.V., gevestigd aan de Vijzelmolenlaan 6 F, 3447 GX te WOERDEN, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 aanhef en onder c van de wet.
  Gebleken is namelijk dat bovengenoemde woonruimte 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 4.2.2 lid 1 van de verordening een bestuurlijke boete op te leggen.
Gelet op het bovenstaande bedraagt de boete aan de hand van tabel 2 in bijlage 3 bestuurlijke boete ingevolge artikel 4.2.2. van de Huisvestingsverordening **€ 18.000,-** daar de zelfstandige woonruimte is omgezet of omgezet is gehouden naar vijf of meer 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 **€18.000,-** 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.

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.

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

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

Bezwaarclausule

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 college van burgemeester en wethouders, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam of

uw bezwaarschrift versturen naar: bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl. Ook kunt u online bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/wo. U wordt verzocht een kopie van deze brief bij uw bezwaarschrift te voegen. 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.
Voor vragen over dit besluit kunt u contact opnemen met de afdeling Toezicht en Handhaving van Wonen: 020 251 4192.

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 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 € 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.

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. art kel 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.