VAN TILL
ADVOCATEN

5.1,2,e - 135
1075 HJ Amsterdam

Postbus 75731
1070 AS Amsterdam
T +31 (0)20 470 01 77
F +31 (0)20 671 09 74
E info@vantill.nl
W www.vantill.nl
KVK 343 753 88

Stichting derdengelden:
IBAN NL70 ABNA 043 870 4983
BIC ABNANL2A

PER POST
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Amsterdam
Afdeling Handhaving
t.a.v. de 5.1,2,e
Postbus 1900
1000 BX AMSTERDAM

Vooruit per e-mail: handhavingwonen@amsterdam.nl

Amsterdam, 13 februari 2023

E-mail : 5.1,2,e
Betreft : Zienswijze namens 5.1,2,e
Uw ref : 1056 5.1,2,e 5.1,2,e

ZIENSWIJZE

Geacht college,

Hierbij dien ik namens de besloten vennootschap 5.1,2,e (hierna: cliënte), gevestigd te 5.1,2,e en voor deze zaak woonplaats kiezende op mijn kantooradres, een zienswijze in tegen de voorgenomen last onder dwangsom van 20 januari 2023 (met kenmerk 1056 5.1,2,e 5.1,2,e). Uw voornemen wordt als **bijlage 1** overgelegd. Bij e-mail van 26 januari 2023 heeft u cliënte uitstel van de termijn voor het indienen van een zienswijze verleend (zie **bijlage 2**).

Hieronder volgt een korte beschrijving van de feiten, gevolgd door het wettelijk kader en een beschrijving van de zienswijzen.

Feiten

1. Cliënte is eigenaar en verhuurder van de woning aan de Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e te Amsterdam (hierna: woning). Cliënte verhuurt de woning voor permanente bewoning.

2. Op 16 april 2021 is een omgevingsvergunning verleend (met kenmerk: Z2021-W000142 / 5733751), voor het omzetten van de bergruimte op zolder naar een

Op alle door Van Till advocaten te verrichten werkzaamheden zijn haar Algemene Voorwaarden en Privacy Statement van toepassing. Deze kunnen worden geraadpleegd en gedownload op www.vantill.nl. De Algemene Voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en aanwijzing van de rechtbank te Amsterdam als uitsluitend bevoegde rechter.
All work performed by Van Till advocaten is governed by its Terms of Business and its Privacy Statement, which are available on and can be downloaded from www.vantill.nl.
The Terms of Business contain a limitation of liability and the nomination of the court of Amsterdam, The Netherlands, as the exclusive jurisdiction.

woonfunctie en het oprichten van een zelfstandige woning op de locatie Admiraal De Ruijterweg 5.1.2,e te Amsterdam. Dit besluit staat in rechte vast.

3. De gemeente Amsterdam heeft in het kader van een 'melding woonfraude' over de woning aan de 5.1.2,e 5.1.2,e onderzoek gedaan naar het feitelijk gebruik van deze woning. Het onderzoek bestond uit een administratief- en een buitendienstonderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het Rapport van Bevindingen van 14 februari 2021 (hierna: het rapport). Op 14 februari 2022 heeft een huisbezoek plaatsgevonden. Op het moment van het huisbezoek stonden in de DBI (lees: Basisregistratie personen) op het adres woning drie personen ingeschreven. Blijkens het rapport hebben twee toezichthouders zich gelegitimeerd en voorgesteld. Geconstateerd is dat de woning bestaat uit één etage en vier kamers. Bewoonster 5.1.2,e heeft verklaard dat zij hier met twee personen, of eigenlijk drie personen wonen en dat 5.1.2,e hier niet woont. Kortgezegd heeft bewoonster 5.1.2,e verklaard dat zij denkt dat ze er twee dagen per week is en dat zij verblijft in de kamer van 5.1.2,e en dat zij geen huur hoeft te betalen en/of andere bijdrages.

4. Reeds op 18 maart 2022 heeft het college cliënte bij brief laten weten voornemens te zijn een bestuurlijke boete op te leggen. Eveneens op 18 maart 2022 heeft het college cliënte bij brief laten weten voornemens te zijn een last onder dwangsom op te leggen om de onttrekking of het onttrokken houden van de woonruimte op het onderhavige adres aan de bestemming tot bewoning, in verband met verblijf voor een periode korter dan zes maanden, binnen een termijn van één week na verzending van de lastgeving, te beëindigen en beëindigd te houden. Als cliënte hier niet of niet volledig aan voldoet, zou cliënte een dwangsom van € 40.000,00 ineens verbeuren. Het college stelt verder dat geen sprake is van concreet zicht op legalisatie.

   Op 17 mei 2022 heeft u besloten de last onder dwangsom op te leggen. Dat besluit is op 11 augustus 2022 ingetrokken.

5. Cliënte heeft op 7 september 2022 een aanvraag ingediend voor een omzettingsvergunning. Deze aanvraag is afgewezen in verband met het wijkquotum en pandquotum. Dit betekent dat er volgens het college geen zicht is op legalisatie van de zogenaamde illegale situatie.

6. Uit de resultaten van het onderzoek van het college wordt vastgesteld dat de woonruimte aan de Admiraal de Ruijterweg 5.1.2,e te Amsterdam 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.

7. Cliënte is het hiermee oneens en brengt hiertegen de volgende zienswijze in.

Wettelijk kader

8. Artikel 21, eerste lid onder c van de Huisvestingswet 2014 (hierna: 'de Huisvestingswet') luidt:

> *'1. Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders: (...) c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;'*

9. Artikel 21, tweede lid, van de Huisvestingswet luidt:

> *'2. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening gevallen aanwijzen waarvoor een vrijstelling geldt of waarin een ontheffing kan worden verleend van een verbod als bedoeld in het eerste lid. Aan een vrijstelling of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.'*

10. Artikel 3.1.4 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: **'de Huisvestingsverordening'**) luidt als volgt:

> *'1. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen omzettingsvergunning als bedoeld artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang de woonruimte door ten hoogste twee volwassenen wordt bewoond.*
>
> *2. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen omzettingsvergunning als bedoeld artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang er sprake is van inwoning. Hiervan is sprake als:*
> *a. een bestaand huishouden inwoning verleent aan maximaal één ander huishouden; en,*
> *b. op voorhand niet de wens bestaat om het adres met het inwonende huishouden te delen, blijkende uit het feit dat het eerste huishouden in dezelfde samenstelling de woonruimte minimaal twee jaar zonder inwonend huishouden heeft bewoond.*
>
> *3. Het vorige lid, onderdeel b, is niet van toepassing in het geval van mantelzorg of inwoning van eerste- of tweedegraads familieleden.'*

11. Uit de toelichting bij artikel 3.1.2 van de Huisvestingsverordening volgt:

> *'Omzetting tot twee bewoners (zesde lid)*

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is conform de Huisvestingswet een omzettingsvergunning nodig. Voor bewoning voor drie of meer personen (niet zijnde een huishouden) geldt in Amsterdam een verplichte omzettingsvergunning (zie artikel 3.3.11. e.v.). Voor omzetting vanwege bewoning door twee personen geldt geen vergunningplicht. De gemeente Amsterdam wil twee vrienden die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan een stel. Temeer ook omdat hierbij geen leefbaarheidseffecten optreden.'

Zienswijze

A. Geen sprake van een overtreding

12. Uit het voornemen (p. 3) volgt dat de volgende overtredingen aan cliënte worden toegerekend (onderstreping toegevoegd):

'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 ben derde lid, van de Huisvestingsverordening.'

13. Niet in geschil is dat ten tijde van het onderzoek op 14 februari 2022 sprake was van bewoning door drie personen, te weten: 5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e

14. Bij brief van 5 december 2022 zijn huurders, 5.1,2,e mevrouw 5.1,2,e en 5.1,2,e ervan op de hoogte gesteld dat de huur van de door hen gehuurde woonruimte aan de 5.1,2,e wordt opgezegd per 1 februari 2023, conform de huurovereenkomst. Een afschrift van de opzegging van de huurovereenkomst wordt als **bijlage 3** overgelegd.

15. Per 1 januari 2023 is cliënte een huurovereenkomst aangegaan met twee huurders: mevrouw D.J. de Jong en 5.1,2,e (de oude huurders hadden zelf per 1 januari 2023 opgezegd, waardoor de woning eerder opgeleverd kon worden). Dit betekent dat op het adres aan de Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e twee (en dus niet drie of meer) personen woonachtig zijn, dan wel staan ingeschreven. De nieuwe huurovereenkomst wordt overgelegd als **bijlage 4**.

16. Gelet op artikel 3.1.4 van de Huisvestingsverordening geldt dat voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten geen omzettingsvergunning als bedoeld artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, noodzakelijk is mits en zolang de woonruimte door ten hoogste twee volwassenen wordt bewoond.

17. Het voorgaande betekent dat géén sprake is van een overtreding van artikel 21, eerste lid, onder c, van de Huisvestingswet (of van enig gevaar op het ontstaan van een overtreding van deze bepaling), omdat van omzetting dan wel omgezet houden geen sprake is. Het college dient aldus af te zien van het opleggen van de voorgenomen last onder dwangsom.

18. Voor zover het college zich op het standpunt blijft stellen dat sprake is van strijd met artikel 21, eerste lid, onder a, van de Huisvestingswet, het volgende.

B. Bijzondere omstandigheden: evenredigheid

19. De herstelsanctie dient achterwege te blijven vanwege bijzondere omstandigheden.

20. Het college baseert het voornemen enkel op basis van het bezoek dat op 14 februari 2022 (op een dag na een jaar (**!**) geleden) heeft plaatsgevonden. In dit geval is geen sprake van een overtreding in de zin van artikel 21, eerste lid, onder c, van de Huisvestingswet (**zie onder randnummers 12-19**). Daarnaast is geen sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel. Uit een recente uitspraak van de Afdeling volgt dat bij herstelsancties vol (indringend) aan de evenredigheid moet worden getoetst en dat voor de evenredigheidstoets drie stappen moet worden doorlopen, te weten: 1) geschiktheid, 2) noodzakelijkheid en 3) evenwichtigheid.[1]

21. Gelet hierop is het voorgenomen dwangsombesluit in strijd met het evenredigheidsbeginsel. Het voorgenomen besluit treft namelijk geen doel. Er is immers géén sprake van een overtreding in de zin van artikel 21, eerste lid, onder c, van de Huisvestingswet (**zie onder randnummer 12-19**). Daarbij heeft de voorgenomen last verstrekkende gevolgen voor cliënte en haar huurders. Laatstgenoemden moeten weer op zoek naar andere woonruimte in Amsterdam. Om deze redenen kan het voorgenomen dwangsombesluit niet worden aangemerkt als noodzakelijk en evenwichtig.

22. Verder is de hoogte van de voorgenomen dwangsom (van € 42.000,00) onevenredig hoog. Te meer omdat géén sprake is van een overtreding van artikel 21, eerste lid, onder c, van de Huisvestingswet. Gelet op de lopende huurovereenkomst is een begunstigingstermijn van drie maanden bovendien niet evenredig. Ten opzichte van de huurders is deze (moeilijk) uitvoerbaar en wat betreft de directe gevolgen voor alle betrokkenen onevenredig nadelig.

---

[1] ABRvS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is geen sprake van een overtreding. Cliënte verzoekt u dan ook niet over te gaan tot het opleggen van een last onder dwangsom.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e

Bijlagen (4):

Bijlage 1: Uw voornemen d.d. 20 januari 2023
Bijlage 2: Uw e-mail d.d. 26 januari 2023
Bijlage 3: Opzegging huurovereenkomst oude huurders
Bijlage 4: Huurovereenkomst nieuwe huurders

Van Till Advocaten

Bijlage 1

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
5.1,5
5.1,2,e
5.1,2,e

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum	20 5.1,2,e 2023
Ons kenmerk	1056 5.1,2,e
Behandeld door	De 5.1,2,e gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl
Bijlage	Rapport van bevindingen en beeldverslag
Onderwerp	**Voornemen opleggen last onder dwangsom inzake de woning: Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e 1056 GB**

Geacht bestuur,

Op 14 februari 2022 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woning zonder vergunning van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten 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 last onder dwangsom op te leggen teneinde de overtreding te beëindigen en herhaling van de overtreding te voorkomen. U leest in deze brief de redenen daarvan. Als u van mening bent dat het opleggen van een last onder dwangsom niet terecht is dan kunt u uw zienswijze naar ons opsturen. Informatie hierover vindt u onder het kopje 'Zienswijze' 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 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

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 m². 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 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.

Toegestuurde stukken

Op 17 mei 2022 is een bestuurlijke boete opgelegd alsmede een last onder dwangsom in verband met (gedeeltelijke) onttrekking van de woonruimte aan de woonruimtevoorraad vanwege

kortdurend verblijf, zonder onttrekkingsvergunning. U heeft in het kader van voornoemde besluiten diverse stukken verstuurd met het oog op het bewijzen dat de woning niet gebruikt wordt voor kortdurend verblijf, maar dat de (drie) bewoners in de woning wonen. De besluiten van 17 mei 2022 (betreffende onttrekking) zijn op 11 augustus 2022 ingetrokken.
U stuurde een verklaring van 5.1.2,e toe, ondertekend op 28 juni 2022, waarin wordt vermeld dat: "Ik vanaf januari 2021 huurster ben van de woning aan de 5.1.2,e 5.1.2,e in Amsterdam; Ik met de verhuurder heb afgesproken dat ik tot februari 2023 in de woning kan wonen". Tevens heeft u een verklaring van 5.1.2,e overgelegd, ondertekend op 29 juni 2022, waarin staat dat: "Ik huurster ben van de woning aan de 5.1.2,e 5.1.2,e in Amsterdam; ik woon hier vanaf januari 2021 (en dus meer dan zes maanden) en sta ook ingeschreven in de woning; Ik woon hier tot februari 2023 en vind het fijn om hier langere tijd te wonen". Verder heeft u stukken gestuurd waaruit blijkt dat beide vrouwen (meer dan zes maanden) de huur hebben overgemaakt naar de bankrekening van 'Erven van hr HNJ van Zijl'. Voor 5.1.2,e geldt een bedrag van € 640,- per maand en voor 5.1.2,e een bedrag van € 520,- per maand.

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:

> 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.

Van Till Advocaten

Bijlage 2

Van: handhavingwonen <handhavingwonen@amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 26 januari 2023 16:30
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Onderwerp: zienswijze voornemen last onder dwangsom Admiraal de Ruijterweg 5.1.2,e

Geachte 5.1.2,e

Wij spraken zojuist over de brief voornemen last onder dwangsom van 20 januari 2023 inzake Admiraal de Ruijterweg 5.1.2,e

In deze brief is een termijn gegeven om een zienswijze in te dienen van twee weken. De termijn zal verstrijken op 3 februari 2023.

Wij hebben afgesproken dat de termijn verlengd wordt tot en met 13 februari 2023.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Gemeente Amsterdam, Wonen
Toezicht & Handhaving

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

Van Till Advocaten

Bijlage 3

5.1,5
5.1,5

5.1,2,e
5.1,2,e

Wilnis, 5 december 2022

AANTEKENEN en PER GEWONE POST

Mevrouw 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e van
5.1,2,e 5.1,2,e
5.1,2,e 5.1,2,e
5.1,2,e

Betreft	:	Opzegging huurovereenkomst voor bepaalde tijd
Uw referentie	:	woonruimte Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e
Debiteurnummer	:	17373

Geachte dames,

Hierbij berichten wij u de huur van de door u gehuurde woonruimte aan de 5.1,2,e 5.1,2,e te Amsterdam op te zeggen per **1 februari 2023**, conform de 2-jarige huurovereenkomst voor bepaalde tijd.

Wij verzoeken u rond half januari contact op te nemen met 5.1,2,e op telefoonnummer 5.1,2,e voor het maken van een afspraak voor de oplevering.

Vertrouwende dat u van deze opzegging goede nota zult nemen, verblijven wij,

hoogachtend en met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e

Van Till Advocaten

Bijlage 4

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

ONDERGETEKENDEN:

5.1,2,e
de 5.1,2,e
gevestigd/wonende te 5.1,2,e

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

5.1,2,e
Geboren 5.1,5

5.1,2,e
Geboren op 5.1,5 5.1,5

, hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar
- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst met een looptijd van twee (2) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van zelfstandige woonruimte;
- indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend **Admiraal de Ruijterweg** 5.1,2,e **te Amsterdam.**
De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst niet een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden
2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponeerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging
Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar
- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar of korter (zelfstandige woonruimte, te weten twee jaar, ingaande op 01-01-2023 en lopende tot 1-01-2025.

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan twee jaren en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit: de huurprijs

4.2 De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.

4.3 De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.
Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.

4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder 5.1,2,e middel van overschrijving op **rekeningnummer NL 63 RABO** 5.1,2,e **ten name te** 5.1,2,e **onder vermelding van 'huur** 5.1,2,e 5.1,2,e **'.**

- **4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€ 5.1,5 ,-
- het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter	€ 0,-
- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde	€ 0,-
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen:	€ 5.1,5

(Zegge: tweeduizend euro)

- **4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 januari 2023 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1,5 Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 januari 2023.

Huurprijswijziging

- **5.1** Indien het gehuurde een woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli 2023 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.
- **5.2** Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per 1 juli 2023 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal 4%.

5.1,5

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter
6. Huurder zal zorgdragen voor de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Servicekosten
- **7.** Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde: nvt

Belastingen en andere heffingen
8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder
- **9.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: 5.1,2,e 5.1,2,e

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom
- **10.1** Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 5.1,5 (zegge: tweeduizend euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.

10.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

Bijzondere bepalingen
11.1 Huisdieren zijn niet toegestaan in het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurder.

11.2 Het is verboden om in het gehuurde en in de algemene ruimte behorend bij het gehuurde te roken.

11.3 Het is niet toegestaan waar dan ook in (delen van) het gehuurde, waaronder begrepen de tuin, berging, schuur en zolder, hennep te kweken, drogen of knippen in geen enkele hoeveelheid, dan wel andere activiteiten te doen of laten verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, waaronder begrepen het opslaan of handelen van drugs. -huurder zal in of vanuit de woning geen criminele activiteiten verrichten en/of toestaan; - het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van huurder; indien huurder ten aanzien van voorgenoemde voorwaarden in gebreke blijft, heeft de verhuurder het recht de huurovereenkomst te ontbinden.

11.4 De huurder is verplicht op verzoek van verhuurder, deze of zijn gemachtigde in de gelegenheid te stellen het gehuurde te bezichtigen, te inspecteren en maatregelen te nemen ter voorkoming van schade.

11.5 Verhuurder houdt zich nadrukkelijk het recht voor om de huurovereenkomst voor bepaalde tijd te beëindigen na verstrijken van de huurtermijn.

11.6 Indien huurder een huurderwisseling wenst van een of meerdere van de huurders, is schriftelijk toestemming van verhuurder vereist. Verhuurder is gerechtigd om geen medewerking te verlenen. Bij een eventuele huurderwisseling is er niet sprake van een nieuwe huurovereenkomst maar van een contractsoverneming.

11.7 Huurder is verplicht het gehuurde bij voortduring in goede staat van onderhoud te houden en zorg te dragen voor het uitvoeren van alle onderhoud en herstellingen, welke volgens de wet of het plaatselijk gebruik voor rekening zijn van huurder, waaronder geacht wordt te zijn begrepen het onderhoud van vloeren, het schoonhouden en ontstoppen van putten, closets, gootstenen en wastafels, goten en andere afvoeren en afwateringen, de reparaties aan de binnen aan- en afvoerleidingen van water, het onderhoud van en de reparatie aan gas- en elektrische leidingen, telefooninstallaties, kranen, hang- en sluitwerk, stopcontacten, schakelaars,

5.1,5

closetreservoirs en closets, wastafels, gootstenen en ander sanitair, de keukeninrichting, zulks onverschillig door welke oorzaken deze reparaties noodzakelijk zijn geworden.

11.8 Bij het verlaten van de woning dient de gehele woning schoon te worden opgeleverd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats: datum: plaats: datum:

Amsterdam 18 december 2022

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

(huurder) (verhuurder)

Bijlagen:

[ ] Proces-verbaal van oplevering

[ ] Algemene Bepalingen huurovereenkomst woonruimte (ROZ) d.d. 20 maart 2017