Gemeente Amsterdam

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

ONTVANGEN OP
19 MEI 2022

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1.2,e
P/a Van Till Advocaten
t.a.v. 5.1.2,e
De Lairessestraat 131-135
Postbus 75731
1070 AS Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 17 MEI 2022
Ons kenmerk 1056 5.1.2,e
Behandeld door de 5.1.2,e afdeling Wonen, 5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl

Onderwerp **Besluit tot oplegging van een last onder dwangsom inzake de woning: Admiraal de Ruijterweg** 5.1.2,e

Geachte directie,

Op 14 februari 2022 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning 5.1.2,e 5.1.2,e waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woning zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning is onttrokken of onttrokken is gehouden. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Daarom hebben wij besloten u een last onder dwangsom op te leggen teneinde de overtreding te beëindigen en herhaling van de overtreding te voorkomen. In deze brief leest u de details van ons besluit.

Onderzoek
Aanleiding
Wij, directie Wonen, ontvingen een 'melding woonfraude' over de woning Admiraal de Ruijterweg 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'.

De gemeente respecteert uw privacy. Hoe wij met uw gegevens omgaan kunt u lezen op www.amsterdam.nl/privacy.

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 2021en 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.

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 a van de wet, zonder vergunning, aan de bestemming tot bewoning is onttrokken of onttrokken is gehouden, doordat de woning niet voor permanente bewoning maar voor een periode van korter dan zes maanden (kortdurend verblijf) in gebruik is gegeven. Dit blijkt uit het feit dat 5.1,2,e en 5.1,2,e niet staan ingeschreven op het onderhavige adres. Verder is verklaard dat 5.1,2,e niet dagelijks in de woning verblijft. 5.1,2,e heeft verder zelf verklaard niet langdurig in de woning te verblijven maar voor een periode van zes maanden en voor maar twee dagen in de week.

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 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 Huisvestingswet behoren hiertoe.

Legalisatieonderzoek
Woningonttrekking
Voor het gebruik van (een gedeelte van) een woning voor een periode van korter dan zes maanden (kortdurend verblijf) kan geen vergunning worden verleend. Het is niet mogelijk om deze situatie te legaliseren. Het betreft een illegale situatie welke dient te worden beëindigd en beëindigd te worden gehouden.

Woningomzetting/kamerverhuur
Wij merken op dat het niet alleen verboden is om (een gedeelte van) een woning te gebruiken voor verblijf voor een periode korter dan zes maanden (kortdurend verblijf), maar dat het in beginsel ook verboden is om een woning te gebruiken voor permanente bewoning door meer dan één huishouden. Deze regelgeving omtrent woningomzetting kunt u onder andere terugvinden op de website van de gemeente Amsterdam en staat eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Grondslagen en handhavingsplicht
Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij bevoegd om aan u een last onder bestuursdwang op te leggen. Ingevolge artikel 5:32 lid 1 van de Awb kan een bestuursorgaan dat bevoegd is een last onder bestuursdwang op te leggen in plaats daarvan aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen.

Op grond van de huidige rechtspraak zijn wij, gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, in geval van overtreding in de regel verplicht om van deze bevoegdheid gebruik te maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgezien. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat, hetgeen niet aan de orde is. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Ons is niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van handhavingsmaatregelen moeten doen afzien.

Zienswijze
Bij brief van 18 maart 2022 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 Van Till advocaten namens u bij brief van 22 april 2022 (door ons ontvangen op 28 april 2022) een zienswijze ingediend. Volgens u is er in eerste instantie geen sprake van een overtreding en dient geen boete opgelegd te worden. Indien het college besluit om

de boete alsnog op te leggen, dient deze volgens u op grond van bijzondere omstandigheden gematigd te worden. Zakelijk weergegeven wordt hierover in de zienswijze het volgende opgemerkt:

1. Allereerst stelt u dat het besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen op basis van de volgende argumenten. U wil graag de melding inzien om te beoordelen of de verzoeker om handhaving belanghebbende is. Mocht dit niet het geval zijn, dan dient dit besluit volgens u niet-ontvankelijk verklaard te worden. Voorts geeft u aan dat onderhavige woning geen vierkamerwoning betreft en dat er in het Rapport van bevindingen wordt gesproken over "DBI" in plaats van "Brp".
2. Er is geen sprake van onttrekking aangezien de dames 5.1,2,e en 5.1,2,e de woning permanent bewonen, dus tenminste een periode van zes maanden.
3. 5.1,2,e woont wel degelijk op de woning, ondanks dat zij nog is ingeschreven op het adres van haar ouders in 5.1,2,e Zij woont hier nu een jaar en drie maanden. Zij is een huurovereenkomst aangegaan voor twee jaar. 5.1,2,e 5.1,2,e heeft binding met en zorg voor de leefomgeving.
4. 5.1,2,e huurt geen kamer in de woning. De kamer wordt gehuurd door 5.1,2,e dus 5.1,2,e kan de kamer dan ook niet ter eigen beschikking hebben. Haar verblijf in de kamer tast de woonfunctie niet aan. Verder betaalt mevrouw 5.1,2,e geen huur voor de kamer en bent u niet door 5.1,2,e op de hoogte gesteld van het verblijf van 5.1,2,e Er is dan ook geen sprake van onttrekking.
5. De herstelsanctie dient achterwege te blijven vanwege bijzonder omstandigheden. Er is geen sprake van een overtreding dan wel recidive. Daarnaast is de hoogte van de voorgenomen dwangsom onevenredig hoog evenals de begunstigingstermijn niet evenredig.
6. Tot slot geeft u aan in overleg te willen gaan met de gemeente om de feitelijke situatie te bespreken en om zodoende samen tot een oplossing te komen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij kunnen ons niet vinden in uw standpunt dat het besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen. In verband met privacy redenen kunnen wij u geen gegevens sturen over de belanghebbende van het handhavingsverzoek. Hierover dient opgemerkt te worden, al zou geen sprake zijn van een belanghebbende in de zin van de Awb, dan is het college alsnog bevoegd om buiten het handhavingsverzoek de zaak in behandeling te nemen. Ook op basis van reguliere meldingen worden er namelijk buitendienstonderzoeken uitgevoerd. In de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) staat geregistreerd dat de woning vier kamers heeft. Uit ons buitendienstonderzoek is gebleken dat de woning bestaat uit één bouwlaag, drie *slaap*kamers en twee ruimtes waarin zich de badkamer en keuken bevinden. Het besluit is opgelegd aan de hand van de feitelijke situatie in de woning en niet enkel op basis van het administratief onderzoek. Onder het kopje "indeling" is dit ook aangegeven. Desondanks staat in onderhavige zaak het aantal slaapkamers niet ter discussie, daar de boete is opgelegd voor onttrekking. Wat betreft "DBI", dit staat voor Dienst Basisinformatie van de Gemeente Amsterdam, hetgeen

tegenwoordig BI heet (Basis Informatie). Het Brp is een systeem binnen BI (voormalige DBI).

2. 5.1,2,e verblijft permanent in de woning. De kamer van 5.1,2,e wordt echter momenteel door iemand anders in gebruik gegeven. De onttrekking is in deze zaak niet gericht op het verblijf van 5.1,2,e en 5.1,2,e maar op het gebruik van de woonruimtes van 5.1,2,e en voornamelijk mevrouw 5.1,2,e
3. Door 5.1,2,e is verklaard dat er nog een derde persoon, 5.1,2,e wekelijks in de woning verblijft en niet dagelijks. Dit verklaart wellicht ook het gegeven dat zij nog bij haar ouders is ingeschreven en daar haar hoofdverblijf heeft. Niet is gebleken dat 5.1,2,e een huurovereenkomst voor twee jaar is aangegaan.
4. 5.1,2,e huurt officieel geen kamer in de woning maar heeft de kamer van 5.1,2,e volgens eigen verklaring een paar dagen per week in gebruik en ook voor een korte periode. Door het huidige gebruik van deze kamer, wordt de kamer niet permanent in gebruik gegeven. Het onttrekken van een deel van de woonruimte is ook woningonttrekking. Dat er geen huur is betaald, is niet relevant voor het vaststellen van de overtreding. U had als eigenaar van de woning tevens actief toezicht moeten houden op het feitelijke gebruik van de woning.
5. De last onder dwangsom die is opgelegd heeft tot doel om de geconstateerde overtreding zo spoedig mogelijk te beëindigen en herhaling van de overtreding te voorkomen. Dat er reeds een boete is opgelegd maakt niet dat de last niet opgelegd kan worden dan wel moet worden gematigd. De boetebeschikking en de last onder dwangsom zijn namelijk verschillende handhavingsmiddelen en dienen van elkaar gescheiden te worden. De boete is een punitieve sanctie en de last onder dwangsom betreft een herstelsanctie. De hoogte van de voorgenomen dwangsom is gerelateerd aan de inkomsten die uit de verhuur van de woning worden verkregen. Hierbij is niet van belang of sprake is van een recidive.
6. Het is een goede zaak dat u voornemens bent de onrechtmatige situatie op te lossen. Het is echter niet gebruikelijk om hiervoor met ons in overleg te gaan. Wel kunt u bezwaar maken tegen de opgelegde boete. U wordt dan in de gelegenheid gesteld om tijdens de hoorzitting uw situatie toe te lichten. Tijdens de hoorzitting zal ook een medewerker van afdeling handhaving aanwezig zijn die het besluit vertegenwoordigt.

Besluit

In verband met het voorgaande gelasten wij u om:

- de overtreding van artikel 21 aanhef en onder sub a van de Huisvestingswet ongedaan te maken, door 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. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van **€ 40.000,-** (zegge**: veertigduizend) ineens**.

De hoogte van de dwangsom staat ingevolge artikel 5:32b, derde lid van de Awb in redelijke verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang en tot de beoogde werking van de dwangsom. Hierbij is gekeken naar de geschatte jaaromzet van de kamerverhuur in de woning

(met een factor 2), waarbij de ernst van de overtreding en de gevolgen daarvan voor het belang dat wordt gediend met de desbetreffende voorschriften zijn verdisconteerd.

Overige informatie
Verbeuring van een last onder dwangsom geschiedt van rechtswege. Dit betekent dat u direct tot betaling van de dwangsom verplicht bent, indien niet binnen de gestelde termijn aan het gelaste is voldaan. Ingevolge artikel 5.33 Algemene wet bestuursrecht dient u verbeurde dwangsommen te betalen binnen 6 weken nadat deze van rechtswege zijn verbeurd. De inning van de verbeurde dwangsom wordt zo nodig in handen gesteld van een door ons in te schakelen deurwaarder.

Indien de dwangsom is verbeurd en er niet (volledig) aan de lastgeving is voldaan, hebben wij de bevoegdheid opnieuw een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet van de verplichting om aan de lastgeving te voldoen.

De dwangsom kan nadat deze is verbeurd, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 4:119 lid 1 jo. Artikel 4:120 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, bij dwangbevel op de overtreder worden verhaald.

Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

5.1.2,e

5.1.2,e

b.a.

Manager woninggebruik en -verbetering
Wonen

BEZWAARCLAUSULE

(T) Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb
U logt in met uw DigiD of E-herkenning.

Na het indienen van uw bezwaar informeert de gemeente u over de manier waarop uw bezwaarschrift wordt behandeld.

Mogelijk kunt u niet beschikken over DigiD. Dan kunt u bezwaar maken per post.
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- eventueel uw e-mailadres.

Bij verzending per post geldt als verzenddatum van uw bezwaar de poststempel op uw bezwaarschrift.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Schorsende werking
Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Spoed? Voorlopige voorziening
Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden geschorst en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen, bijvoorbeeld om onomkeerbare situaties te voorkomen Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht, team Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:
http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website:
www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

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, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden.

Ingevolge **artikel 21 aanhef en 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 het college van burgemeester en wethouders anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat onder wonen wordt verstaan het gebruik van een woning met als doel aldaar gedurende langere tijd de meeste tijd hoofdverblijf te houden met als verdere kenmerken: inschrijving in de basisregistratie persoonsgegevens, binding met en zorg voor de woonomgeving en gebruik door dezelfde personen volgens een vast patroon (ECLI:NL:RVS:2017:3313).

Uit de Memorie van Toelichting blijkt dat er geen sprake is van onttrekking wanneer een bewoner zich op het adres inschrijft in de Basis Registratie Personen en de woning gebruikt voor bewoning voor een periode van zes maanden (Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 26).

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.

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.

Ingevolge **artikel 1 sub nn van de verordening** wordt onder zelfstandige woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, van de wet verstaan; 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.