Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Abbas B.V.
p/a Oass Advocaten
t.a.v. dhr. 5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 25 JULI 2018
Ons kenmerk 1012 ES 159C
Behandeld door de heer 5.1.2,e gemeente Amsterdam, Wonen, 020 5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl
Bijlage 1 rapport van bevindingen
Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning:** 5.1.2,e

Geachte heer, geachte mevrouw,

Bovengenoemde woning moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

Wettelijk kader
Ingevolge artikel 1 lid 1 aanhef onder sub j van de van de wet wordt woonruimte gedefinieerd als een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Volgens artikel 21 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 burgemeester en wethouders aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.

Ingevolge artikel 3.1.1 eerste lid 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.

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

Ingevolge artikel 3.1.2 eerste en tweede lid van de verordening is het in beginsel verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 eerste lid zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft.

Woningonttrekking is het aan de woningvoorraad onttrekken van woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning.

Bewoning in de zin van de wet heeft een permanent karakter en de bewoner moet de intentie hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen.

Ingevolge artikel 4.2.2 eerste lid van de verordening kunnen burgemeester en wethouders een boete opleggen bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet. Volgens tabel 2 in bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2 tweede lid van de verordening bedraagt de boete voor onttrekking €20.500,- per overtreding.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 5:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) jo. artikel 35 lid 1 van de wet jo. artikel 4.2.2 van de verordening.

Onderzoek

Aanleiding

In het kader van het project "Spookburgers" worden adressen geselecteerd om mensen, die voor de overheid en het bedrijfsleven onvindbaar zijn, uit de anonimiteit te halen. Huisbezoeken worden ingezet om het aantal spookburgers terug te dringen.

De afdeling Wonen van de gemeente Amsterdam doet in bovengenoemd project onderzoek naar de feitelijke woonsituatie van de woning op het adres 5.1.2,e (hierna: de woning).

Administratief vooronderzoek

Uit onderzoek in het kadaster is gebleken dat 5.1.2,e B.V, gevestigd aan de 5.1.2,e te Amsterdam, de eigenaar van de woning is.

Volgens onderzoek in de Basisregistratie Personen staan er geen personen ingeschreven op het adres van de woning.

Constatering

Op 26 juni 2018 omstreeks 08:20 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, de bovengenoemde woning bezocht. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd.

In de woning zijn vier personen aanwezig afkomstig uit Roemenië aangetroffen en één persoon afkomstig uit Albanië.

Van de personen die aan de voorzijde van de woning zijn aangetroffen verblijft er één reeds zeven nachten. De andere persoon verklaart pas één nacht in de woning overnacht te hebben. De kosten per nacht voor verblijf in de woning bedragen voor beide personen €10,-.

De persoon die in de slaapkamer in het midden van het appartement is aangetroffen heeft verklaard één nacht in de woning te hebben geslapen. De persoon heeft verklaard toerist te zijn en €10,- contant te betalen per nacht voor verblijf in de woning.

De twee personen aan de achterzijde van de woning verblijven sinds 22 juni 2018 in de woning. Zij verklaren dat een bekende de woning voor acht nachten heeft aangeboden en dat zij niets hoeven te betalen voor hun verblijf.

Conclusie

Gelet op het feit dat in de woning toeristen zijn aangetroffen die de gehele woning tot hun beschikking hadden, er niemand staat ingeschreven en er geen aanwijzingen zijn van permanente bewoning door een hoofdbewoner, stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik van de woning. Hiermee is de woning zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken.

Hiermee is in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet , aangezien de woning op een hotelmatige wijze wordt geëxploiteerd.

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.

Toerekening/ 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. Uit het kadaster blijkt dat u de eigenaar bent van de woning. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de wet behoren hiertoe. Wij verwijzen u in dit verband op de volgende uitspraken van de hoogste bestuursrechter in dit soort zaken, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De uitspraken zijn te vinden via www.rechtspraak.nl:
    - ECLI:NL:RVS:2014:2853
    - ECLI:NL:RVS:2015:288
    - ECLI:NLRVS:2015:31

Voornemen
In verband met de geconstateerde overtreding zijn wij voornemens om u op grond van artikel 4.2.2 verordening een bestuurlijke boete op te leggen.
Omdat de overtreding heeft plaatsgevonden in 2018 is artikel 4.2.2 van de verordening Amsterdam 2016 van toepassing. Het boetebedrag stellen wij dan ook vast aan de hand van de tabel bestuurlijke boete die ten tijde van de overtreding geld vast op een bedrag van: €20.500,-.

Zienswijze en cautie
Voordat wij u een boete opleggen, stellen wij u op grond van de artikelen 4:8 en 4:9 van de Awb in de gelegenheid 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 schriftelijke zienswijze dient binnen twee weken na verzending van deze brief door ons te zijn ontvangen. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam
Afdeling Wonen
Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan 5.1.2.e @amsterdam.nl.
Ook kunt u uw zienswijze mondeling aan ons kenbaar maken. Hiervoor kunt u contact opnemen via het telefoonnummer 020 251 4192.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1.2.e

5.1.2.e
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen