AANGETEKEND
Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Amsterdam
Directie Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX AMSTERDAM

vooraf per e-mail: handhavingwonen@amsterdam.nl

Datum	:	6 mei 2022
Onze referentie	:	D107744 / 1325785 - EB / CdK - 5.1,2,e / Amsterdam - boete
Uw referentie	:	zienswijze voornemen boeteoplegging / 5.1,2,e 5.1,2,e
Email	:	5.1,2,e @nextadvocaten.nl
Doorkiesnummer	:	+31 (0)13 465 1235

Geacht college,

Tot mij wendde zich de 5.1,2,e te Amsterdam, die mij uw brief van 26 april jl. ter hand stelde en mij verzocht zijn belangen in casu verder te behartigen. Aan dat verzoek gevolg gevende, verzoek ik u namens mijn cliënt om om de navolgende redenen af te zien van het voornemen om aan mijn cliënt een boete op te leggen voor € 18.860,-- voor het verbouwen en in standhouden van de woning aan de 5.1,2,e te Amsterdam tot twee zelfstandige woningen.

<u>Zelfstandig dan wel onzelfstandig gebruik van de beide ruimtes als woning</u>

1. Uit de gesprekken, die u met de bewoners van het pand aan de 5.1,2,e gevoerd heeft, wordt duidelijk dat sprake is van een woning, waarvan de vertrekken verspreid zijn over twee verdiepingen, die als zodanig beide bestemd zijn voor de functie "*Wonen*" en waarbij de respectieve huurders meerdere ruimtes gebruiken die over de beide verdiepingen verspreid zijn, terwijl de huurders in ieder geval een aantal voorzieningen gemeenschappelijk gebruiken. Uit het aan mijn cliënt toegezonden rapport leid ik af dat de voornaamste steen des aanstoots, zo niet de doorslaggevende factor, voor de onderhavige handhavingsactie gelegen is in het feit dat de derde verdieping een eigen toegang heeft en de bewoners van de beide verdiepingen ieder voor zich beschikken over een afzonderlijke huurovereenkomst met mijn cliënt.

2. Of en zo ja, in hoeverre dit de conclusie wettigt dat sprake is van twee zelfstandige woningen in de door u bedoelde zin, is voor mijn cliënt niet duidelijk en is zonder een nadere toelichting, die ontbreekt, ook niet af te leiden uit het thans voorliggende

NeXT advocaten is een maatschap die uit praktijkvennootschappen bestaat. Op al onze overeenkomsten en dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking en zijn te vinden op de achterzijde van deze brief.

schrijven van 26 april jl., waarin uw college aan mijn cliënt voorhoudt dat sprake is van een overtreding van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en (naar mag worden aangenomen) de daarmee overeenstemmende bepalingen uit de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam.

3. In ieder geval heeft te gelden dat mijn cliënt het pand aan de 5.1,2,e weliswaar verbouwd heeft, maar niet de intentie heeft gehad om twee zelfstandige woningen te creëren, zoals alleen al moge blijken uit het feit dat de "*bewoners van de bovenverdieping*" de benedenverdieping gebruiken voor hun slaapkamer en de (gemeenschappelijke) badkamer, die volgens de door uw college opgenomen verklaringen "*niet afsluitbaar*" zijn, met als bijkomende opmerking: "*dat hoeft ook niet, want wij zijn vrienden van elkaar*".

4. Eigenlijk is de enige opmerking, waaruit (kennelijk) wordt afgeleid dat sprake is van twee zelfstandige woningen, de opmerking van de 5.1,2,e die deze opmerking heeft geplaatst om duidelijk te maken hoe de bewoning naar zijn mening is ingericht Het komt mijn cliënt echter voor dat aan diens opmerking niet de juridische betekenis kan worden gegeven die uw college daar in casu aan meent te moeten geven.

5. Waar het, zo begrijpt mijn cliënt, blijkbaar om gaat, is het feit dat er voor de derde verdiepingen sprake is van een eigen toegangsdeur met een eigen slot en een eigen bel, maar zoals uit de voorliggende rapportage duidelijk wordt beschikt deze verdieping weer niet over een slaapkamer en een badkamer, zodat deze verdieping bezwaarlijk kan worden beschouwd als een zelfstandige woning in de door u bedoelde zin van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. Wanneer deze voorzieningen evenwel een probleem mochten zijn, is mijn cliënt zonder meer bereid om aan deze afzonderlijke toegang een einde te maken door simpelweg het slot te verwijderen dat zich bevindt op de deur die toegang geeft tot de derde verdieping.

6. Wat daar ook van zij, mijn cliënt is in ieder geval van mening dat de voorgenomen sanctionering en zeker het bedrag waarmee gesanctioneerd zou worden in geen verhouding staan tot de beweerdelijke overtreding al was het alleen maar vanwege het feit dat mijn cliënt simpelweg niet vermag in te zien dat sprake is van twee zelfstandige woningen zoals door u bedoeld. Naast het feit dat sprake dient te zijn van een overtreding, alvorens een boete kan worden opgelegd, dient (in het geval voorgaande vraag met ja dient te worden beantwoord) de hoogte van de boete ook te worden gerelateerd aan de ernst van de overtreding en de intenties van de overtreder, waarbij volgens recente jurisprudentie bovendien te gelden heeft dat op grond van het evenredigheidsbeginsel een sanctionering zonder waarschuwing alleen dan aan de orde kan zijn, indien sprake is van een zeer ernstige overtreding die onmiddellijk ingrijpen vereist en ook anderszins de hoogte van de sanctie aan de ernst van de overtreding dient te zijn gerelateerd. De overwegingen, die uw college op dat punt naar voren gebracht heeft in het thans kenbaar gemaakte voornemen tot

boeteoplegging, zijn met deze jurisprudentie niet met overeenstemming.

Namens mijn cliënt verzoek ik u dan ook het onlangs kenbaar gemaakt voornemen te heroverwegen en in afwachting daarvan verblijf ik, namens mijn cliënt,

met vriendelijke groet,
NeXT advocaten

5.1,2,e
advocaat

5.1,2,e

D107744
Afzender:
TDV post en pakketten
Goirkestraat 161 A
5046GG Tilburg

Franco

POSTNL AVG

Aan het college van B&W
Van de gemeente Amsterdam
Postbus 1900
1000BX AMSTERDAM

AD

Alleen Huisadres
Handtekening voor ontvangst

1 Collo



3SFZWN2725378