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
t.a.v. de directie
5.1.2,e
5.1.2,e

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum	18 MAART 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
Bijlage	Rapport van bevindingen en beeldverslag
Onderwerp	**Voornemen opleggen last onder dwangsom inzake de woning:** 5.1.2,e 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 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 2020 (hierna: de verordening).

Alle woningen in Amsterdam moeten worden gebruikt voor permanente bewoning. Woningen die niet permanent worden bewoond, maar (gedeeltelijk) op een andere wijze worden gebruikt, zijn (gedeeltelijk) onttrokken aan de bestemming tot bewoning. Dit levert een overtreding op van de wet en de verordening.

De onttrekking van woningen aan de woonruimtevoorraad zonder benodigde 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

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

een gevoel van onveiligheid opleveren, en hiermee de leefbaarheid aantasten. Naar aanleiding hiervan voert de gemeente een strikt handhavingsbeleid bij geconstateerde woonfraude.

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.

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 kortdurend verblijf in gebruik is gegeven. Dit blijkt uit het feit dat Mevrouw 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. Ons inziens wist of had u kunnen weten dat de woning in strijd met de geldende wet- en regelgeving werd gebruikt;

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. De 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.

Voornemen handhavend optreden
Gelet op het bovenstaande hebben wij het voornemen handhavend op te treden tegen de genoemde overtredingen.

Concreet zijn wij voornemens u te gelasten 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 (kamer)verhuur 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.

Zienswijze
Voordat wij u een last onder dwangsom opleggen, stellen wij u op grond van artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons kenbaar te maken, **binnen twee weken na dagtekening van deze brief**. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam, Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan handhavingwonen@amsterdam.nl.

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

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.