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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De 5.1,2,e
p/a Next Advocaten
t.a.v. de 5.1,2,e
Ringbaan West 195
5037 PB Tilburg

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum
Ons kenmerk AZA1691-102, 5.1,2,e
ehandeld door 5.1,2,e afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning:** 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

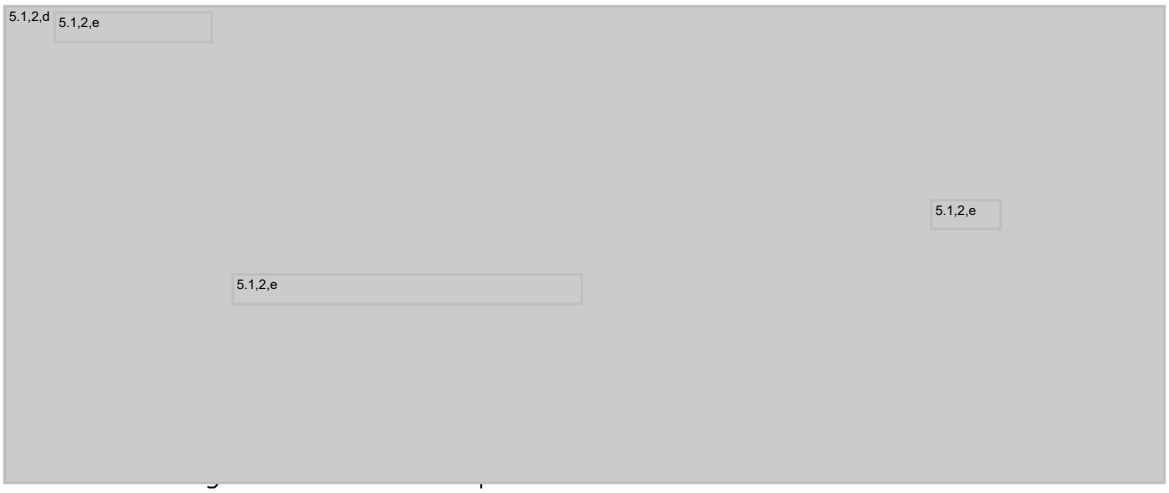
Op 26 november 2021 en 21 maart 2022 is gebleken dat op bovengenoemde woning, waarvan u de eigenaar bent, sprake is van een onrechtmatige verhuursituatie. Vanwege de geconstateerde overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **€ 18.860,-**. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Onderzoek
Aanleiding
Wij, directie Wonen, ontvingen een 'melding woonfraude' over de woning 5.1,2,e
Volgens de melding zou de woning op 2 hoog verbouwd en gesplitst zijn tot twee zelfstandige woonruimten. 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 u, de 5.1,2,e sinds 20 april 2001, eigenaar bent van de onderhavige woning.
Volgens de Basis Registratie Personen (hierna: BRP) staan er ten tijde van het onderzoek vier 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 54m². Voormelde woning heeft de bestemming 'Wonen'.

Buitendienstonderzoek
Op 26 november 2021 omstreeks 08.45 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 één persoon aan, te weten de heer 5.1,2,e



Huisbezoek maart 2022
Op 21 maart 2022 omstreeks 17.50 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam nogmaals een bezoek gebracht aan de beteffende woning. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en het doel van hun bezoek uitgelegd. Zij treffen in de woning één persoon aan, te weten de 5.1,2,e



Indeling
De woning bestaat in totaal uit vier bouwlagen. De eerste twee bouwlagen zijn gevormd tot een zelfstandige woonruimte en in gebruik door de 5.1,2,e en 5.1,2,e Op de eerste bouwlaag bevindt zich een woonkamer met open keuken, een toilet en een wasruimte met een wasmachine. Op de tweede bouwlaag bevindt zich een slaapkamer en badkamer. Op deze bouwlaag bevindt zich ook de toegangsdeur tot het dakterras. Ook de derde en de vierde bouwlaag zijn gevormd tot een zelfstandige woonruimte. Deze zelfstandige woonruimte bestaat uit één slaapkamer, een keuken, toilet en badkamer. De zelfstandige woonruimte is in gebruik door de 5.1,2,e en zijn vriendin.

Conclusie en overtreding
Uit de resultaten van het onderzoek stellen wij vast dat de onderhavige woonruimte zonder vergunning, in strijd met het bepaalde in artikel 21 aanhef en onder d van de wet, tot twee of meer zelfstandige woonruimten is verbouwd of in die verbouwde staat is gehouden.

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 eigenaar van de woning 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 als overtreder aangemerkt.
2. Het huurcontract voor de nieuw gevormde zelfstandige woonruimte is gesloten met 5.1,2,e BV (hierna: de B.V.) en de huur wordt ook overgemaakt naar de B.V. U bent enig aandeelhouder en bestuurder van de B.V.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 26 april 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 uw gemachtigde, de 5.1,2,e bij brief van 6 mei 2022 uw zienswijze ingediend. Zakelijk weergegeven wordt hierin het volgende opgemerkt:

1. Het is u onduidelijk hoe er sprake kan zijn van een overtreding. Volgens u gebruiken de huurders in ieder geval een aantal voorzieningen gemeenschappelijk. Slechts de verklaring van de 5.1,2,e laat zien hoe de bewoning plaats vindt. Daarnaast stelt u dat de derde verdieping niet beschikt over een slaapkamer en een badkamer, waardoor de woning volgens u niet kan worden aangemerkt als een zelfstandige woonruimte.
2. U had niet de intentie om twee zelfstandige woningen te creëren. U bent bereid om de toegangsdeur op de derde etage te verwijderen om daarmee een einde te maken aan de overtreding.
3. De voorgenomen sanctionering en het bedrag van sanctionering staat niet in verhouding tot de overtreding. Op grond van het evenredigheidsbeginsel kan een sanctionering

zonder waarschuwing alleen aan de orde zijn indien er sprake is van een ernstige overtreding.

In uw zienswijze verzoekt u de gemeente Amsterdam om af te zien van het voorgenomen besluit om aan u een bestuurlijke boete op te leggen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij volgen uw stelling niet. De conclusie berust niet slechts op verklaring van de heer 5.1,2,e Allereerst is er een melding bij ons binnen gekomen. Er heeft een administratief onderzoek plaatsgevonden. Daarna zijn de toezichthouders twee keer langs geweest om de volledige situatie in kaart te brengen, hetgeen in rapporten van bevindingen en beeldverslagen is vastgelegd. Bij beide huisbezoeken is er een bewoner aangetroffen en beide bewoners hebben hetzelfde verklaard met betrekking tot het aantal zelfstandige woonruimten. Feit is dat u twee zelfstandige woningen heeft gecreëerd, zonder vergunning. De feitelijke situatie is dat de onderste zelfstandige woning, hetgeen bestaat uit de eerste en de tweede bouwlaag, bewoond wordt door twee heren en de bovenste zelfstandige woning, bestaande uit de derde en de vierde bouwlaag, wordt bewoond door een stel. Het verbouwen of in verbouwde staat houden van een woning tot twee zelfstandige woningen zonder vergunning is de reden tot boeteoplegging.
2. Wij kunnen niet anders oordelen dan dat het tot de verantwoordelijkheidssfeer van de burger behoort om zich adequaat te (laten) informeren over de mogelijkheden die de gemeente biedt, ook op het gebied van woningvorming.
   U doet er goed aan de situatie ongedaan te willen maken. Echter doet dit niet af aan de geconstateerde overtreding. De geconstateerde overtreding is namelijk al begaan en naar aanleiding hiervan wordt de bestuurlijke boete opgelegd.
3. In onderhavige zaak is er sprake van een gefixeerd boetestelsel. Per overtredingsvorm is door de gemeenteraad een vast boetebedrag vastgesteld. Daarin zijn de proportionaliteit en de evenredigheid verdisconteerd. Het verbouwen van een woning tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat houden zonder vergunning wordt beschouwd als een ernstig feit. De samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt namelijk gewijzigd. De huisvestingsverordening biedt geen grond voor het geven van een waarschuwing. Daarbij heeft de gemeenteraad bewust gekozen voor een actief "lik op stuk" beleid met hoge boeten waar een afschrikwekkende werking van uit zou moeten gaan. Uit de jurisprudentie blijkt dat dit beleid niet onredelijk is. De gemeente heeft de politieke keuze gemaakt om in deze tijd streng te handhaven op het onrechtmatig gebruik van woningen, onder andere vanwege de problematische woningmarkt in Amsterdam. Dit effect zou teniet worden gedaan als steeds bij een eerste overtreding een waarschuwing wordt gegeven. Het resultaat zou dan immers zijn dat overtreders de eerste controle afwachten met als gevolg een toename van illegale verhuur.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het besluit tot oplegging en het invorderen van een bestuurlijke boete.

Beslissing

- Wij merken u, de 5.1,2,e geboren op 5.1,2,e te Amsterdam, wonende aan de 5.1,2,e te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 aanhef en sub d van de wet.
  Gebleken is namelijk dat de woonruimte 5.1,2,e zonder vergunning van het college tot twee of meer woonruimten is verbouwd of in die verbouwde staat is gehouden.

  In verband met de geconstateerde overtreding hebben wij besloten om u op grond van artikel 4.2.1 lid 1 van de verordening een bestuurlijke boete op te leggen. Hierbij wordt uitgegaan van het bedrag dat van toepassing is op de overtreding van artikel 21 aanhef en sub d van de wet.

  Gelet op het bovenstaande bedraagt de boete aan de hand van tabel 2 in bijlage 3 bestuurlijke boete ingevolge artikel 4.2.1. van de Huisvestingsverordening **€ 18.860,-** daar de zelfstandige woonruimte zonder vergunning tot twee of meer woonruimten is verbouwd of in die verbouwde staat is gehouden.

- Conform artikel 4:86 van de Awb besluiten wij hierbij eveneens tot invordering van de bestuurlijke boete. Van bijzondere omstandigheden om af te zien van invordering is ons niet gebleken.

  Om die reden dient u het totaalbedrag van **€ 18.860,-** uiterlijk binnen zes weken na dagtekening van dit besluit over te maken zoals staat aangegeven op de factuur die u binnenkort ontvangt. Indien u niet binnen deze termijn betaalt treedt van rechtswege verzuim in. U bent wettelijke rente verschuldigd met ingang van de dag volgend op die waarop de betalingstermijn is verstreken. Ook bent u vanaf deze datum alle verdere op de invordering vallende kosten verschuldigd.

Voor het betalen van de bestuurlijke boete ontvangt u binnenkort een betaalverzoek van de afdeling Incasso & invordering van Belastingen van de gemeente Amsterdam.
U moet de bestuurlijke boete betalen binnen de in dat betaalverzoek gestelde termijn. Doet u dit niet, dan bent u vanaf de dag na het verstrijken van die termijn ook wettelijke rente verschuldigd.
Een betalingsregeling is mogelijk. Neemt u daarvoor contact op met de afdeling Incasso & invordering nadat u het betaalverzoek heeft ontvangen.
U kunt uw verzoek ook per post indienen: Belastingen gemeente Amsterdam, afdeling Incasso & invordering, Postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam.

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

5.1,2,e

5.1,2,e

Wonen

BEZWAARCLAUSULE

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. Dit betekent dat niet tot invordering van de bestuurlijke boete zal worden overgegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

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, tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

Ingevolge **artikel 21 aanhef en onder d 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 te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

In artikel **3.1.1 lid 1 van de verordening** wordt als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d van de Huisvestingswet, alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

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 waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen;

Ingevolge **artikel 1 sub pp van de verordening** wordt onder zelfstandige woonruimte verstaan een 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.

Ingevolge **artikel 4.2.1 van de verordening** kan het college een boete opleggen bij overtreding van artikel 21 aanhef en sub d van de wet. Volgens bijlage 3, tabel 2 behorende bij artikel 4.2.1 van de verordening bedraagt de boete vanaf 1 januari 2022 € 18.860,- voor het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten zonder vergunning of het in die verbouwde staat houden.