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.
Ter attentie van het bestuur
p/a dhr. 5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 16 AUG. 2018
Ons kenmerk 1012 ES 159-C
Behandeld door de heer 5.1.2,e gemeente Amsterdam, Wonen, 020 5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning:** 5.1.2,e

Geacht bestuur,

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

Op 26 juni 2018 is geconstateerd dat op dit adres sprake is van een onrechtmatige woonsituatie. Hiervoor hebben wij u op 25 juli augustus 2018 een voornemen tot het opleggen van een bestuurlijke boete gestuurd. Wij hebben u daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Dat heeft uw advocaat, 5.1.2,e 6 augustus 2018 gedaan. Verderop in dit besluit zullen wij een reactie op uw zienswijze geven.

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 aanhef en onder 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.

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

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.

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 en onder 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 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 om 08:20 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam 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 en onder 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:NL:RVS:2015:31

Zienswijze en cautie

Bij brief van 8 augustus 2018 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 hierna Awb niet tot antwoorden verplicht bent.

Naar aanleiding hiervan heeft namens u mr. 5.1.2,e u op 6 augustus 2018 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. U meent dat van woningonttrekking geen sprake kan zijn, nu de woning structureel verhuurd wordt als woonruimte. U merkt op dat de woning eind juni leeg zou komen te staan om vervolgens gerenoveerd te worden.

2. U meent dat van hotelmatig gebruik van de woning geen sprake kan zijn. U stelt dat het aantal verbleven nachten, de bekendheid met de naderende renovatie en het feit dat de huurder de personen toegang tot de woning heeft verschaft deze stelling ondersteunen.

3. U meent dat de aangetroffen personen geen toeristen zijn. Navraag bij de huurder heeft uitgewezen dat zij werken voor de onderneming van de huurder.

4. U acht het onredelijk dat u wordt aangesproken op schending van de wettelijke voorschriften. U stelt geen weet te hebben gehad van het feit dat de huurder reeds vertrokken was en de woning voor korte tijd in gebruik te hebben gegeven aan derden.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Bij de vaststelling of sprake is van woningonttrekking kijken wij naar het feitelijk gebruik van de woning. Woningen moeten (permanent) worden bewoond. Dit betekent dat de bewoners er voor minimaal zes maanden moeten wonen. Elk ander gebruik van woningen is verboden, tenzij daarvoor een vergunning is verleend. Voor verhuur voor korter dan zes maanden is dus ook een vergunning nodig. U heeft een dergelijke vergunning niet.
   Door onze toezichthouders is geconstateerd dat er in uw woning verschillende mensen voor korte tijd, variërend van één tot acht dagen, verbleven. De hoedanigheid van de personen (toeristen dan wel werknemers) maakt niet uit. Het gaat erom dat geen sprake was van permanente bewoning. Wij spreken in een geval als dit van hotelmatig gebruik. U heeft geen vergunning om de woning hotelmatig te gebruiken. Daarmee is de woning zonder vergunning onttrokken aan de woningvoorraad en is er een overtreding begaan.

2. Als eigenaar van de woning is het uw plicht om goed op de hoogte te zijn van alle regels en voorwaarden wanneer u uw appartement gaat verhuren. Er mag volgens vaste jurisprudentie van u verwacht worden dat u toezicht houdt op de rechtmatige exploitatie van de woning. Uw stelling dat u afspraken had gemaakt met de huurder is onvoldoende om de overtreding niet aan u toe te rekenen. Het feit dat u deze woning exploiteert in een professionele capaciteit weegt daarbij extra zwaar mee.

3. U heeft in uw zienswijze verwezen naar de uitspraak van de voorzieningenrechter van 1 augustus 2018. De voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat op het onderhavige adres sprake is van een logiesfunctie. Dit betekent dat in uw woning sprake was van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen en niet van permanente bewoning. Wij zien ons daarom in de onderhavige zaak gesterkt door de uitspraak van de voorzieningenrechter.

Beslissing

- Wij merken u, 5.1.2,e gevestigd aan de 5.1.2,e te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 aanhef en onder a van de wet. Gebleken is namelijk dat u bovengenoemde woonruimte aan de bestemming tot bewoning heeft onttrokken zonder dat hiervoor door Burgemeester en Wethouders een vergunning is verleend.

  In verband met de geconstateerde overtreding hebben wij besloten om u op grond van artikel 4.2.2 van de verordening een bestuurlijke boete op te leggen.

  Omdat de overtreding heeft plaatsgevonden in 2018 is artikel 4.2.2. van de verordening van toepassing. Gelet op het bovenstaande beboeten wij u aan de hand van tabel 2 in bijlage 3 bestuurlijke boete ingevolge artikel 4.2.2. van de verordening voor een totaalbedrag van: € 20.500. Het boetebedrag stellen wij dan ook vast aan de hand van de tabel die ten tijde van de overtreding gold op een bedrag van € 20.500,-.

- 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 **€ 20.500,-** 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.

Overige informatie

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

Ingevolgde artikel 4:87 van de Awb bent u verplicht om de geldsom binnen zes weken te betalen, tenzij de beschikking een later tijdstip vermeldt. Indien u niet binnen de voorgeschreven termijn betaalt, heeft het verzuim krachtens artikel 4:98 van de Awb de verschuldigdheid van wettelijke rente tot gevolg.
De boete kan, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 5:10 lid 2 van de Awb, bij dwangbevel op u als overtreder worden verhaald.

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 hebt 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,

WBS

D.A.

5.1.2.e

5.1.2.e

Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

Indien u meent dat u door dit besluit in uw belang bent getroffen, kunt u op grond van artikel 7:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het Burgemeester en Wethouders, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam (faxnummer: (020)- 251 4544),
5.1.2.e @amsterdam.nl. U wordt verzocht een kopie van deze brief bij uw bezwaarschrift te voegen. Het indienen van een bezwaarschrift schorst niet de werking van dit besluit. Dit betekent dat wel tot invordering van de bestuurlijke boete zal worden overgegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.