SCHOORL
ADVOCATUUR

Panamalaan 4 M
1019 AZ Amsterdam
Telefoon: 020- 217 0173
Fax: 020- 217 0174
mail@schoorladvocatuur.nl
www.schoorladvocatuur.nl

B&W gemeente Amsterdam

Hoofd Toezicht & Handhaving

per e-mailbericht:
handhavingwonen@amsterdam.nl

Amsterdam, 6 maart 2019

Uw kenmerk :
Ons kenmerk :
Email : mail@schoorladvocatuur.nl
Inzake : / B&W Amsterdam
Zienswijze inzake voornemen tot invordering last onder dwangsom

Geachte heer, mevrouw,

Ondergetekende dient hierbij, namens de heer , wonende te een zienswijze in tegen uw voornemen van 26 februari jl. tot het invorderen van verbeurde dwangsommen inzake de woningen te Amsterdam. Een afschrift van het voornemen is hierbij gevoegd **(productie 1).** Cliënt kiest uitdrukkelijk domicilie op bovenvermelde kantooradres.

Bij de zienswijze wordt uitgegaan van de volgende feiten en omstandigheden:

1. Cliënt is geen commerciële vastgoedverhuurder die zijn inkomsten heeft uit het beleggen en verhuren van panden.

2. Naar aanleiding van het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom bij brief van 23 oktober 2018 is namens cliënt een zienswijze ingediend met een toelichting op vooraankondiging opleggen last onder dwangsom inzake de woning Deze zienswijze is ingediend namens de zoon van cliënt, de

3. Cliënt heeft bij brief van 5 december 2018 de brief ontvangen met het besluit inzake de opgelegde last onder dwangsom en de daaraan gekoppelde begunstigingstermijn.

4. Naar aanleiding van deze brief is met de behandelend ambtenaar gecommuniceerd en telefonisch overleg geweest.
Deze communicatie wordt namens cliënt aangemerkt als het instellen van bezwaar. Namens cliënt is dit bezwaar nader toegelicht en aangevuld in de brief van 6 maart 2019. Een kopie van deze brief met producties is bijgevoegd als **productie 2.**

SCHOORL
ADVOCATUUR

De inhoud van deze brief met producties wordt hier integraal herhaald en als ingelast beschouwd.

5. Uit productie 2 blijkt dat na het opleggen van de last onder dwangsom overleg is geweest met de behandelend ambtenaar [redacted] waarbij is meegedeeld dat overleg is geweest met de huurders van de woningen [redacted] en [redacted] Dit overleg heeft geresulteerd in een beëindiging van de huurovereenkomsten. Voorts is de woning [redacted] niet meer in eigendom is bij cliënt. Tot slot is opdracht gegeven tot het ongedaan maken van de samenvoeging van de woningen [redacted] en [redacted]

6. De last onder dwangsom is een bevel tot ongedaanmaking van een overtreding en een verplichting tot betaling van een geldsom als dat bevel niet wordt uitgevoerd. Uit de correspondentie in de bezwaarprocedure blijkt dat gehoor wordt gegeven aan dit bevel tot ongedaan making opgelegd op 5 december 2018 en dat maatregelen zijn getroffen dit bevel uit te voeren, door middel van beëindiging van de huurovereenkomsten met de huurder en het voorbereiden en laten uitvoeren van werkzaamheden aan de woningen, zodat deze weer overeenkomstig de eisen van verweerder kunnen worden verhuurd.

Zienswijzen:

<u>Onzorgvuldige voorbereiding van het voornemen tot invordering:</u>

7. De ontwikkelingen en afspraken die tot stand zijn gekomen na de oplegging van de last bij besluit van 5 december 2018, zijn ten onrechte niet meegenomen bij de constatering van 13 februari 2019 en maken ten onrechte geen onderdeel uit van het voornemen van 26 februari jl. waarbij het voornemen tot invordering verbeurde dwangsommen inzake de woningen wordt aangekondigd.

Cliënt is het standpunt toegedaan dat bij de constatering van 13 februari 2019 uit gegaan is van een onjuiste vaststelling van feiten en omstandigheden, nu de betreffende toezichthouders ten onrechte niet op de hoogte waren van de ontwikkelingen in deze zaak.
Dit klemt te meer nu in de communicatie bij brief van 9 februari 2019 door de behandelend ambtenaar [redacted] het volgende wordt meegedeeld:

"Als u een termijn kunt aangeven wanneer u denkt de verbouwing afgerond te hebben kunnen wij hier rekening mee houden voor her-controle."

Waarop namens cliënt op 4 februari 2019 als volgt wordt gereageerd:

[redacted]

Naar aanleiding van de afspraken die wij gemaakt hebben om trend de dwangsom die is op gelegd op boven genoemde adres, om u op de hoogte te houden van de vorderingen stuur ik deze mail.

[redacted]

SCHOORL
ADVOCATUUR

Inmiddels is het aantal bewoners op de adressen [redacted] terug gebracht tot 2 inschrijvingen per adres, dit is ook in het inschrijvingsregister opgenomen en gewijzigd, helaas was het niet mogelijk om bij het stadsdeelkantoor hier van een uitdraai te krijgen en mee te nemen, maar dit zou u zelf ter controle kunnen opvragen.

Wat betreft de renovatie en het splitsing van de adressen is de status als volgt, De woning op het adres [redacted] is inmiddels verkocht en de overdracht zal plaatsvinden op 18 Februari 2019, Daarna zal er direct worden gestart met het aanvragen van een wijziging in de splitsingsacte, wanneer dit geregeld is (afhankelijk van medewerking VVE) zal er aan de renovatie begonnen worden.

Ik hoop u zo voldoende op de hoogte gebracht te hebben, mochten er nog vragen zijn of behoefte aan meer informatie dan hoor ik het graag."

8. Geconcludeerd dient te worden opgemerkt dat een constatering op 13 februari 2019 bij deze afspraken niet aan de orde diende te zijn, nu namens cliënt afspraken zijn gemaakt over een opschorting van de begunstigingstermijn en een her-controle.
   Er is sprake van onzorgvuldige voorbereiding van het voornemen. Bij deze feiten en omstandigheden kan het voornemen geen doorgang vinden.

Namens cliënt wordt verzocht om een mondelinge behandeling van de zienswijzen, ten einde alle informatie, die vooralsnog niet in deze zaak aan de orde is geweest te bespreken. De aanwezigheid van de heer [redacted] de behandelend ambtenaar waarmee namens cliënt afspraken zijn gemaakt naar aanleiding verstrekte informatie over het plan van aanpak, is daarbij van belang.

Hoogachtend,

[redacted]

PRODUCTIE 1

Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

26 FEB. 2019

Datum
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door [redacted] afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl

Onderwerp **Aankondiging voornemen tot invordering verbeurde dwangsom inzake de woningen** [redacted]

Geachte [redacted]

Bij besluit van 5 december 2018 hebben wij u een last onder dwangsom opgelegd wegens overtreding van de Huisvestingswet. Hierin bent u gelast om:

- De overtreding van artikel 21, aanhef en onder sub c van de huisvestingswet ongedaan te maken, door de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige bewoning van de woningen [redacted] binnen een termijn van **twee maanden** na verzending van het formele besluit, te beëindigen en beëindigd te houden. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van € [redacted], - (zegge: [redacted]) ineens.

- De overtreding van artikel 21, aanhef en onder sub b van de huisvestingswet ongedaan te maken, door de samenvoeging van de woningen [redacted] binnen een termijn van twee maanden na verzending van het formele besluit, te beëindigen, beëindigd te houden.

Indien u niet of niet volledig aan binnen de gegeven begunstigingstermijn aan de opgelegde lasten zou voldoen, dan zou een totaal aan dwangsommen van € [redacted] (zegge: [redacted]) van **rechtswege ineens verbeuren.**

U heeft geen bezwaar ingediend tegen het besluit van 5 december 2018. Hiermee is dit besluit in rechte onaantastbaar geworden.

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

Hercontrole

Na het verstrijken van de begunstigingstermijn is op 13 februari 2019 een hercontrole uitgevoerd. Tijdens deze hercontrole is het volgende geconstateerd.

- (1). Artikel 21 aanhef en onder c Huisvestingswet

Tijdens de hercontrole van 13 februari 2019 is gebleken dat er in de woning op het adres in totaal zeven personen woonachtig zijn.

Met toestemming van één van de bewoners met de naam , is een foto genomen van een scherm met daarop te zien de leden van de WhatsApp-groep met de namen van de actuele bewoners. Dit zijn:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

Gebleken is dat u nog steeds zonder vergunning, de woning verhuurt aan meerdere huishoudens die de wezenlijke voorzieningen zoals de keuken en badkamer met elkaar moeten delen. Tevens is gebleken dat naar aanleiding van ons eerdere bezoek recent personen zijn uitgeschreven die nog wel in de woning wonen. Er zijn bewoners intern van woonruimte verhuisd om te doen lijken dat er aan de voorwaarden van de huisvestingsverordening- en beleidsregels voldaan wordt. In januari 2019 zijn er nieuwe bewoners ingetrokken, dan wel voor een verblijf van maximaal zes maanden. Tevens verblijven er personen zonder huurcontract maar via een kerkgenootschap die volgens de bewoners geen huur betalen. Hiermee is echter niet voldaan aan de last tot beindiging van de overtreding van artikel 21 aanhef en onder c van de huisvestingswet.

De overtreding van artikel 21, aanhef en onder sub c van de huisvestingswet is niet (tijdig) beëindigd.De dwangsom ad is van rechtswege verbeurd.

- (2). Artikel 21 aanhef en onder b Huisvestingswet

Tijdens de hercontrole op 13 februari 2019 is gebleken dat de bewoners nog steeds gebruik maken van de verschillende woonlagen verspreid over de woningen . Hieruit is op te maken dat de illegale samenvoeging tot heden nog niet ongedaan gemaakt is. Navraag bij het stadsdeel leert ons dat tot heden geen aanvraag voor een verbouw en/of splitsingsvergunning is ingediend. Er is hierdoor geen zicht op legalisatie van de illegale samenvoeging.

De overtreding van artikel 21, aanhef en onder sub b van de huisvestingswet is niet beëindigd.

De dwangsom ad s van rechtswege verbeurd.

Dwangsommen verbeurd
De termijn waarbinnen u als overtreder de lasten kon uitvoeren zonder dat een dwangsom wordt verbeurd is in het besluit van 5 december 2018 vastgesteld op twee maanden na dagtekening van het besluit. Die termijn is op 6 februari 2019 verstreken.

Nu u niet, althans niet volledig en tijdig, aan de opgelegde lasten heeft voldaan, is een totaalbedrag van € - aan dwangsommen van rechtswege verbeurd.

Voornemen tot invordering verbeurde dwangsom
Wij zijn voornemens te besluiten om de van rechtswege verbeurde dwangsommen € -. (zegge:) ineens in te vorderen.

Bij een besluit omtrent invordering van een verbeurde dwangsom, dient aan het belang van de invordering een zwaarwegend gewicht te worden toegekend. Een andere opvatting zou afdoen aan het gezag dat behoort uit te gaan van een besluit tot oplegging van een last onder dwangsom. Steun voor dit uitgangspunt kan worden gevonden in de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 5:37, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) . Hierin is vermeld dat een adequate handhaving vergt dat opgelegde sancties ook worden geëffectueerd en dus dat verbeurde dwangsommen worden ingevorderd.
Slechts in bijzondere omstandigheden kan geheel of gedeeltelijk van invordering worden afgezien. Hiervan is echter niet gebleken.

Zienswijze
Wij stellen u in de gelegenheid om uiterlijk binnen <u>één</u> week na dagtekening van deze brief schriftelijk uw zienswijze te geven op dit voornemen. Vermeldt u hierbij altijd het kenmerk van de brief. Indien u geen zienswijze geeft dan zullen wij een besluit nemen op basis van de bij ons bekende gegevens.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

PRODUCTIE 2

SCHOORL
ADVOCATUUR

Panamalaan 4 M
1019 AZ Amsterdam
Telefoon: 020- 217 0173
Fax: 020- 217 0174
mail@schoorladvocatuur.nl
www.schoorladvocatuur.nl

College van burgemeester en wethouders
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

tevens per e-mailbericht:
Bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl

Amsterdam, 6 maart 2019

Uw kenmerk :
Ons kenmerk :
Email : mail@schoorladvocatuur.nl
Inzake : / B&W Amsterdam
Aanvulling van de gronden

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij heeft zich gewend de heer , wonende te), cliënt, met het verzoek zijn belangen te behartigen in het navolgende.

1. Bij besluit van 5 december 2018 is door het college van burgemeester en wethouders, verweerder, een last onder dwangsom opgelegd inzake het samenvoegen van de woningen te Amsterdam zonder vergunning en het omzetten van deze woningen van zelfstandige naar onzelfstandige woningen zonder vergunning. **(productie 1)**

2. Onder het besluit van 5 december 2018 staat de volgende bezwaarclausule: *"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 college van burgemeester en wethouders, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam (faxnummer: (020)- 251 4544), bezwaarenberoep.wonen@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"*

3. In deze bezwaarclausule is een e-malladres opengesteld voor het maken van bewaar.

4. Bij e-mailbericht van 8 januari 2019 is namens cliënt een bezwaarschrift ingediend. Naast dit bezwaar is verzocht om verlenging van de begunstigstermijn **(productie 2)**.
In dit bezwaar is meegedeeld dat het aantal bewoners in de woningen zal worden teruggebracht, de samenvoeging van de woningen ongedaan zal worden gemaakt

SCHOORL ADVOCATUUR

In dit bezwaar is meegedeeld dat het aantal bewoners in de woningen zal worden teruggebracht, de samenvoeging van de woningen ongedaan zal worden gemaakt en [redacted] zal worden verkocht.

5. De behandelend [redacted] heeft op dit bezwaar geantwoord met het verzoek aan cliënt een termijn aan te geven wanneer de verbouwing is afgerond zodat hier rekening mee gehouden kan worden voor de her-controle **(productie 3)**.

6. Bij e-mail van 4 februari 2019 wordt de behandeld [redacted] nogmaals op de hoogte gesteld van de stand van zaken op dat moment, zoals afgesproken naar aanleiding van de e-mailwisseling op 8 en 9 januari 2019 **(productie 4)**.

7. Uit de correspondentie van 8 januari, 9 januari en 4 februari 2019 blijkt dat cliënt binnen de wettelijke bezwaartermijn van zes weken een e-mail heeft verstuurd aan verweerder. De behandelend ambtenaar van de zaak, [redacted] heeft de e-mail beantwoord en is in overleg gegaan over de begunstingstermijn.

8. De behandelend ambtenaar [redacted] verwijst in zijn e-mail van 9 januari 2019 abusievelijk naar de mogelijkheid van bezwaar tegen het besluit van 5 december 2018.
   Artikel 6:5 Awb bepaalt in de aanhef dat het bezwaarschrift ondertekend dient te zijn. De e-mail van 8 januari 2019 bevat reeds de naam en adres, de dagtekening, omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar was gericht en de gronden van bezwaar.
   In dit geval had de behandelend ambtenaar [redacted] derhalve de e-mailberichten, productie 2 en productie 3, in handen van de commissie bezwaar en beroep dienen te stellen en diende cliënt door de commissie in de gelegenheid te worden gesteld het verzuim van de handtekening te herstellen binnen een daartoe door de commissie gestelde termijn.

9. Het is cliënt thans niet duidelijk of deze correspondentie de commissie bezwaar en beroep alsnog heeft bereikt.

Op grond van het bovenstaande is sprake van de volgende <u>stand van zaken</u>:

10. Het bezwaar namens cliënt van 8 januari 2019 dient alsnog in behandeling te worden genomen en aan cliënt dient een termijn te worden gegund het verzuim te herstellen.

11. Namens cliënt wordt aangeven dat deze brief als herstel van het verzuim kan worden aangemerkt, in de zin dat ondergetekende als gemachtigde optreedt en met de ondertekening van deze brief het verzuim van de ondertekening hierbij herstelt.

12. Namens cliënt is reeds aangegeven dat de samenvoeging van de woningen [redacted] ongedaan wordt gemaakt. Namens cliënt is opdracht gegeven aan een aannemer voor het begeleiden en uitvoeren van deze werkzaamheden. Uw dienst ontvangt een rapport van constatering bij gereedmelding.

SCHOORL
ADVOCATUUR

13. Met de huurders van de woningen [redacted] is overleg gevoerd op 18 december 2018. In dit overleg is aan de huurders meegedeeld dat de woonsituatie zal wijzigen en dat dit zal leiden tot beëindiging van de huurovereenkomsten. De huurders hebben hier mondeling mee ingestemd.
Namens cliënt is deze beëindiging van de huurovereenkomsten schriftelijk bevestigd en is de datum dat de huurders de woningen dienen te verlaten gesteld op 1 juli 2019.

14. Dit overleg heeft geleid tot <u>vertrek</u> van de volgende huurders:
- [redacted]
- [redacted] verblijft tot en met 7 maart 2019 op de kamer van [redacted] zelf is tot en met die datum niet aanwezig

15. De in woning [redacted] nog aanwezige huurders zijn:
[redacted]

16. De in woning [redacted] nog aanwezige huurders zijn
[redacted]

17. Dhr. [redacted] zou reeds vertrokken zijn, doch de oplevering van nieuwe woningeruimte liet op zich wachten en is alsnog geeffectueerd **(productie 5).**

18. De woning [redacted] te Amserdam is verkocht en op 18 februari 2019 geleverd **(productie 6).** Vanaf deze datum is cliënt geen eigenaar meer van deze woning.

19. <u>De begunstigstermijn</u>:
Op 9 januari 2019 heeft de behandelend ambtenaar [redacted] naar aanleiding van het bezwaar op 8 januari 2019 geïnformeerd naar de termijn waarop werkzaamheden c.q. de verbouwing zouden kunnen worden uitgevoerd.
Deze werkzaamheden zien op het splitsen in appartementsrecht van de [redacted] met de [redacted]. Deze werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd als de huurders het gehuurde hebben verlaten. Verwacht wordt dat de huurders per 1 juli 2019 de woningen verlaten en dat een aanvang genomen kan worden met de uitvoering van de werkzaamheden.
Een aannemer heeft opdracht gekregen voor het voorbereiden van deze werkzaamheden met bijbehorende vergunningen.

20. <u>Verzoek opschorting begunstigingstermijn</u>:
Op grond van het bovenstaande wordt verzocht om opschorting van de begunstigingstermijn tot 1 oktober 2019.

Gronden van bezwaar:

21. Cliënt is naar aanleiding van de opgelegde last onder dwangsom in overleg gegaan met de huurders van de woningen met de aankondiging dat de woonsituatie zal wijzen. Dit overleg heeft geresulteerd op het vertrek van een aantal huurders.

SCHOORL
ADVOCATUUR

Voorts is de woning [redacted] niet langer in eigendom bij cliënt. Tot slot wordt een splitsing van het pand in appartementsrechten ten aanzien van de [redacted] voorbereid.
Cliënt is van mening dat deze aanpak leidt tot de door verweerder gewenste situatie. Deze aanpak is echter niet meegewogen in bij het opleggen van de last onder dwangsom.

22. Cliënt wenst de gronden van zijn bezwaar mondeling toe te lichten op een hoorzitting.

REDENEN WAAROM:
Cliënt verzoekt tot heroverweging van het bestreden besluiten en opschorting van de begunstigingstermijn tot 1 oktober 2019voor het legaliseren van de situatie.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

PRODUCTIE 1

Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 05 DEC. 2018
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door [redacted] afdeling Wonen, 020 251 4192,
handhavingwonen@amsterdam.nl

Onderwerp Last onder dwangsom inzake de woningen: [redacted]

Geachte heer [redacted]

Op 2 augustus 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woningen op het adres [redacted] waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woningen zonder vergunning van een zelfstandige naar een onzelfstandige woonruimte zijn omgezet. Tevens is gebleken dat de woningen [redacted] zijn samengevoegd. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 van de Huisvestingswet. Daarom hebben wij besloten u een last onder dwangsom op te leggen teneinde de overtredingen te beëindigen en herhaling van de overtredingen te voorkomen. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Wettelijk kader
In artikel 3.1.1 lid 1 van de Huisvestingsverordening (hierna: 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.

Omzetting
Ingevolge artikel 21, aanhef en onder sub c 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 zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

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

Ingevolge artikel 1 sub jjj van de verordening wordt onder zelfstandige woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, van de wet verstaan; een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Onder artikel 1 sub p van de verordening wordt onder een huishouden verstaan: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

Ingevolge artikel 1 sub ee van de verordening wordt onder een onzelfstandige woonruimte verstaan: een woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, 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, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

Samenvoeging
Ingevolge artikel 21, aanhef en onder sub b van de wet is het verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de verordening daartoe met het oog op behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van het college anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden.

Onderzoek
Aanleiding
Naar aanleiding van een melding over verhuur aan meerdere personen heeft de gemeente Amsterdam Wonen onderzoek verricht naar de woningen aan de

Administratief vooronderzoek:
Uit raadpleging van het Kadaster en de *Basisregistraties Adressen en Gebouwen* (BAG) blijkt dat u, de heer eigenaar bent van de woningen aan de

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit twee bouwlagen bestaat en een oppervlakte heeft van .
Uit raadpleging van Basisregistratie Personen (BRP) blijkt dat er ten tijde van het onderzoek de volgende personen op de adressen staan ingeschreven:

1.
2.
3.
4.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) blijkt dat de woning uit twee bouwlagen bestaat en een oppervlakte heeft van 52 vierkante meter. Voormelde woningen hebben de bestemming 'wonen'

Uit raadpleging van Basisregistratie Personen (BRP) blijkt dat er ten tijde van het onderzoek de volgende personen op de adressen staan ingeschreven:

1.
2.
3.

Constatering
Op 2 augustus 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam onderzoek gedaan naar het feitelijk gebruik van de woningen Tijdens het onderzoek treffen zij de heer Versloot aan, die woonachtig is in . Tevens treffen zij mevrouw en de heer aan. Met hun goedkeuring zijn de woningen bekeken. Hieronder staan de bevindingen die tijdens het huisbezoek zijn opgedaan beschreven.

geeft aan dat zij met zes personen in het pand wonen en ingeschreven staan. woont sinds een maand niet meer op het adres. De geeft verder aan dat het huis een beetje vreemd is ingericht doordat er een opening is gemaakt op waardoor men van en de kan lopen en andersom.

Indeling
bestaat uit twee bouwlagen.
Op de bevinden zich twee slaapkamers. Daar slapen de heer en de heer . Ook bevindt zich hier een badkamer. Op de van de woning op de bevindt zich de woonkamer met keuken. Gebleken is dat op de zolderkamer die behoort bij de woning de heer zijn slaapkamer heeft. Deze kamer is bereikbaar via een interne trap.

Indeling
, gelegen op bevindt zich één slaapkamer, hier slaap de heer

, gelegen op de , bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Twee slaapkamers die behoren tot de woning Hier slapen mevrouw en de heer

Van:
Verzonden: dinsdag 8 januari 2019 17:32
Aan: handhavingwonen
Onderwerp:

Beste

Graag zou ik een afspraak maken naar aanleiding van de 2 dwangsommen die opgelegd zijn aan mijn vader , ik hoop dat dit kan in week 5, de week van 28 Januari.
Ik heb u collega een aantal weken geleden gesproken en naar aanleiding van het gesprek twee acties ondernomen.
1, We hebben het aantal bewoners gecontroleerd dit bleken er per adres 3 te zijn, waarbij er op 1 adres 4 waren ingeschreven maar deze persoon woonde inmiddels in London.
Dit hebben we terug gebracht naar 2 per adres om zo binnen de norm van maximaal 2 per appartement.
2, verder zal ik het bovenste appartement kopen van mijn vader met als doel het volledig te gaan renoveren, dit appartement zal op korte termijn dan ook leeg komen voor verbouwing.

Verder hebben we geconstateerd dat de appartementen zijn samengevoegd voor gezamenlijk gebruik, dit zal na de verkoop weer worden hersteld en afhankelijk van een lopende aanvraag tot wijziging van de splitsingsakte zal het probleem met de zolderkamer behorende bij het appartement op verdieping 1 en 2 opgelost worden.

Het is echter niet juist en aantoonbaar nooit zo geweest dat te bij de rekening kan van de huurders kan en is dus ook niet instaat het geld er af te halen.

Graag zou ik met mijn bezoek bovenstaande zaken nader toelichten en aantonen.

Gr

<image001.jpg>

PRODUCTIE 2

geeft tijdens het huisbezoek aan dat u de woning aan de reeds tien jaar verhuurt en dat u later ook de woning bent gaan verhuren.

De twee woningen zijn eigenlijk één woning en er is met medeweten en goedkeuring van u op een stuk muur verwijderd in het trappenhuis van waardoor de beide woningen toegankelijk zijn door alle bewoners U bent bij deze werkzaamheden zelf naar de woning gekomen.

De huur bedraagt € inclusief per maand per kamer. Iedere bewoner stort maandelijks dit huurbedrag naar de gezamenlijke bankrekening genaamd U heeft als eigenaar toegang tot deze rekening en haalt steeds het totale huurbedrag van deze rekening af.

De voorzieningen in beide woningen zoals de woonkamer, de badkamer, het toilet en keukens worden met alle bewoners gedeeld.

Conclusie
Uit de resultaten van het onderzoek stellen wij vast dat u de woonruimte aan te Amsterdam, in strijd met het bepaalde in artikel 21, aanhef en onder sub b van de wet heeft samengevoegd. U heeft voor deze samenvoeging geen vergunning.

Eveneens blijkt dat u in strijd met het bepaalde in artikel 21, aanhef en onder sub c van de wet, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten heeft omgezet, doordat u deze aan meer dan het aantal toegestane personen (meerdere huishoudens) in gebruik heeft gegeven, die de aanwezige wezenlijke voorzieningen met elkaar moeten delen.

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. Volgens vaste rechtspraak bent u als eigenaar van de woning verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning.

De combinatie van de overtredingen van onvergunde samenvoeging en onvergunde omzetting merken wij aan als een verzwarende factor in de verwijtbaarheid van uw handelen.

Legalisatie gecombineerd gebruik niet mogelijk
Het samenvoegen van de woningen is slechts vergunbaar indien er reële compensatie wordt geboden voor de wegvallende woning. Door de afdeling Vergunningen van stadsdeel kan er een afweging gemaakt worden die tot een vergunning zou kunnen leiden.

Stel dat er een vergunning wordt verleend voor de samenvoeging dan zal vervolgens een omzettingsaanvraag moeten worden ingediend voor zes onzelfstandige woonruimten.
De afdeling Vergunningen van Stadsdeel verleent slechts omgevingsvergunninngen tot een maximum van vier onzelfstandige woonruimten. Het gecombineerde gebruik van de woning zoals wij deze hebben aangetroffen is daarom niet vergunbaar.
Hierdoor is er geen zicht op legalisatie.

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.

Zienswijze
Bij brief van 23 oktober 2018 hebben wij u geïnformeerd over de constatering van het overtreden voorschrift en ons voornemen u een last onder dwangsom op te leggen. Daarbij bent u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze te geven op dit voornemen.

Naar aanleiding hiervan heeft u op 31 oktober 2018 per e-mail zakelijk en voor zover relevant weergegeven, het volgende opgemerkt:

Het is niet uw bedoeling om de twee appartementen samen te voegen tot één geheel. U heeft het appartement op verhuurd aan Bij dit appartement hoort nog een kamer, met eigen trap, op Het heeft u verhuurd aan Voorts schrijft u dat er geen sprake is van een samenvoeging van de panden, maar dat er vanwege de brandveiligheid een doorgang is gemaakt in het appartement op de derde verdieping naar een zolderkamer op de welke toebehoort tot de woning
Tenslotte stelt u dat u de woning verhuurde aan twee bewoners namelijk de heer en de heer

Met betrekking tot deze zienswijze merken wij het volgende op:

Uit het onderzoek is gebleken dat de woningen omgezet zijn van zelfstandige naar woningen naar woningen met onzelfstandige woonruimten, zonder de aanwezigheid van de benodigde vergunningen. Voorts blijkt uit uw zienswijze dat het volgens u vanwege de brandveiligheid noodzakelijk was om de doorgang naar de vierde verdieping te maken. Dit doet niet af aan het feit

dat hierdoor de woningen zijn samengevoegd door het doorbreken van de muur en het afsluiten van de inwendige trap van de woning naar de zolderkamer, waarbij er ook een sprake is van een overtreding van het Bouwbesluit.

Uit het huisbezoek is gebleken dat u op de hoogte was dat de woning door meer dan twee personen bewoond wordt.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het besluit tot oplegging van een last onder dwangsom.

Besluit
In verband met het voorgaande gelasten wij u om:

- De overtreding van artikel 21, aanhef en onder sub b van de wet ongedaan te maken, door de samenvoeging van de woningen en binnen een termijn van twee maanden na verzending van het formele besluit, te beëindigen, beëindigd te houden. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van ineens.

- De overtreding van artikel 21, aanhef en onder sub c van de wet ongedaan te maken, door de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige bewoning van de woningen Nieuwe binnen een termijn van twee maanden na verzending van het formele besluit, te beëindigen en beëindigd te houden. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van ineens.

Bij het vaststellen van de hoogte van de dwangsom is gekeken naar de geschatte jaaromzet van de kamerverhuur in de woning (vermenigvuldigd met factor 2), de ernst van de overtreding en de gevolgen daarvan voor het belang dat wordt gediend met de desbetreffende voorschriften

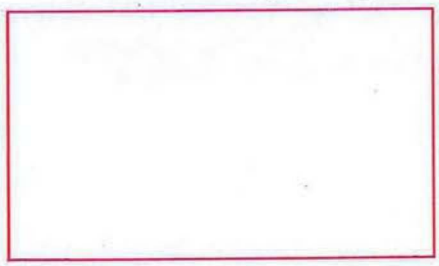
Overige informatie
Verbeuring van een last onder dwangsom geschiedt van rechtswege. Dit betekent dat u direct tot betaling van de dwangsom verplicht bent, indien niet binnen de gestelde termijn aan het gelaste is voldaan. Ingevolge artikel 5:33 Algemene wet bestuursrecht dient u verbeurde dwangsommen te betalen binnen 6 weken nadat deze van rechtswege zijn verbeurd. De inning van de verbeurde dwangsom wordt zo nodig in handen gesteld van een door ons in te schakelen deurwaarder.

Indien de dwangsom is verbeurd en er niet (volledig) aan de lastgeving is voldaan, hebben wij de bevoegdheid opnieuw een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet van de verplichting om aan de lastgeving te voldoen.

De dwangsom kan nadat deze is verbeurd, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 4:119 lid 1 jo. Artikel 4:120 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, bij dwangbevel op de overtreder worden verhaald.

Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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



Bezwaarclausule

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 college van burgemeester en wethouders, Postbus 2990, 1000 BX Amsterdam (faxnummer: (020)- 251 4544), bezwaarenberoep.wonen@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.

Als onverwijlde spoed dat vereist, kan na indiening van een bezwaarschrift bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden gevraagd. Dat kan via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikking over een elektronische handtekening (DigiD). De precieze voorwaarden staan op genoemde site. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden.

PRODUCTIE 2

Van:
Verzonden: dinsdag 8 januari 2019 17:32
Aan: handhavingwonen
Onderwerp:

Beste

Graag zou ik een afspraak maken naar aanleiding van de 2 dwangsommen die opgelegd zijn aan mijn vader , ik hoop dat dit kan in week 5, de week van 28 Januari.
Ik heb u collega een aantal weken geleden gesproken en naar aanleiding van het gesprek twee acties ondernomen.
1, We hebben het aantal bewoners gecontroleerd dit bleken er per adres 3 te zijn, waarbij er op 1 adres 4 waren ingeschreven maar deze persoon woonde inmiddels in London.
Dit hebben we terug gebracht naar 2 per adres om zo binnen de norm van maximaal 2 per appartement.
2, verder zal ik het bovenste appartement kopen van mijn vader met als doel het volledig te gaan renoveren, dit appartement zal op korte termijn dan ook leeg komen voor verbouwing.

Verder hebben we geconstateerd dat de appartementen zijn samengevoegd voor gezamenlijk gebruik, dit zal na de verkoop weer worden hersteld en afhankelijk van een lopende aanvraag tot wijziging van de splitsingsakte zal het probleem met de zolderkamer behorende bij het appartement op verdieping 1 en 2 opgelost worden.

Het is echter niet juist en aantoonbaar nooit zo geweest dat te bij de rekening kan van de huurders kan en is dus ook niet instaat het geld er af te halen.

Graag zou ik met mijn bezoek bovenstaande zaken nader toelichten en aantonen.

Gr

<image001.jpg>

PRODUCTIE 3

Van: handhavingwonen <handhavingwonen@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 9 januari 2019 08:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Geachte heer [redacted]

De dwangsommen inzake de [redacted] zijn inmiddels opgelegd. U kunt hiertegen in bezwaar gaan zoals genoemd in de aan uw vader verzonden brief van 5 december 2018.

Echter uit uw e-mail begrijp ik dat voor de woning [redacted] het aantal bewoners is teruggebracht naar twee personen, dat de woning [redacted] door u gekocht en verbouwd zal worden.

Tenslotte vermeldt u dat de samenvoeging van de woningen [redacted] ongedaan gemaakt zal worden, als daarna ook de woning [redacted] weer op legale wijze bewoond gaat worden zou dit kunnen betekenen dit er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in de last van 5 december 2018. Dit zou moeten blijken uit een onaangekondigde her-controle.

Als u een termijn kunt aangeven wanneer u denkt de verbouwing afgerond te hebben kunnen wij hier rekening mee houden voor her-controle.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Toezicht & Handhaving Wonen
E-mail: handhavingwonen@amsterdam.nl
Tel: 020-2514192

Gemeente Amsterdam
Werkdagen: ma,di,wo,do

PRODUCTIE 4

Van:
Onderwerp: Dwangsom
Datum: 4 februari 2019 om 10:58:21 CET
Aan: "'handhavingwonen@amsterdam.nl'" <handhavingwonen@amsterdam.nl>
Kopie:

Geachte

Naar aanleiding van de afspraken die wij gemaakt hebben om trend de dwangsom die is op gelegd op boven genoemde adres, om u op de hoogte te houden van de vorderingen stuur ik deze mail.

Inmiddels is het aantal bewoners op de adressen terug gebracht tot 2 inschrijvingen per adres, dit is ook in het inschrijvingsregister opgenomen en gewijzigd, helaas was het niet mogelijk om bij het stadsdeelkantoor hier van een uitdraai te krijgen en mee te nemen, maar dit zou u zelf ter controle kunnen opvragen.

Wat betreft de renovatie en her splitsing van de adressen is de status als volgt, De woning op het adres is inmiddels verkocht en de overdracht zal plaatsvinden op 18 Februari 2019, Daarna zal er direct worden gestart met het aanvragen van een wijziging in de splitsingsacte, wanneer dit geregeld is (afhankelijk van medewerking VVE) zal er aan de renovatie begonnen worden.

Ik hoop u zo voldoende op de hoogte gebracht te hebben, mochten er nog vragen zijn of behoefte aan meer informatie dan hoor ik het graag.

Tot slot heb ik nog een vraag aan u, is de inhoud van deze aan gestuurde dwangsom openbaar?, hij word namelijk geconfronteerd met een schrijven van de bewoners op de begane grond waar uit blijkt dat zij inhoudelijk op de hoogte zijn van deze dwangsom.

In afwachting van u reactie,

Met vriendelijke groet,

PRODUCTIE 5

Van:
Onderwerp: verkoop **Amsterdam**
Datum: 12 februari 2019 15:46:09 CET
Aan: 'Ben

Geachte heer en mevrouw

Bij deze nodig ik u uit voor de ondertekening op mijn kantoor van de hierna te melden akte:

dag : maandag
datum : 18 februari 2019
tijd : 10.00 uur

akten : levering te Amsterdam

ingesloten : een concept van de akte van levering
: de nota van afrekening met bijlagen**

mede te brengen : **geldig legitimatiebewijs**

Met vriendelijke groet,

Niet aanwezig op maandag en donderdag

Deze e-mail bevat vertrouwelijke informatie die uitsluitend is bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent, is het openen, doorzenden of op andere wijze openbaar maken van de inhoud van deze e-mail uitdrukkelijk verboden en onrechtmatig. Indien deze e-mail per abuis door u is ontvangen, wordt u verzocht direct de afzender daarover te informeren, door de e-mail te beantwoorden en het bericht te verwijderen. Blokhuis en Duinstra Notariskantoor en/of medewerkers zijn niet aansprakelijk voor de onjuiste of niet complete verzending van deze e-mail of enige bijlage(n) en zijn evenmin aansprakelijk voor enige vertraging van de ontvangst.

This e-mail and any attachment may contain confidential and privileged material intended for the addressee only. If you are not the addressee, you are notified that no part of the e-mail or any attachment may be disclosed, copied or distributed, and that any other action related to this e-mail or attachment is strictly prohibited, and may be unlawful. If you have received this e-mail by error, please notify the sender immediately by return e-mail, and delete this message. Blokhuis en Duinstra Civil Law Notaries and/or its employees shall not be liable for the incorrect or incomplete transmission of this e-mail or any attachments, nor responsible for any delay in receipt.

PRODUCTIE 6

Van: Personal
Datum: 6 maart 2019 om 10:56:38 CET
Aan:
Onderwerp: Moved out of the house

Hello
has informed me to notify you that I have moved out of the house as of 05-03-2019 and I will stop paying rent from now on.
Thank you for your hospitality and I hope the housing goes well. Let me know if you need any more information from me.