



**Gemeente
Amsterdam**

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

10.2 g

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum **12 JULI 2019**
Ons kenmerk **10.2 e**
Behandeld door mevrouw [redacted] gemeente Amsterdam, Wonen, **10.2 e**
handhavingwonen@amsterdam.nl
Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning: 10.2 e**

Geacht bestuur,

Op 3 september 2018 is gebleken dat op bovengenoemde woning, waarvan u 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 **€ 6000,-**. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Onderzoek

Aanleiding

Op 27 juli 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres **10.2 e**. Volgens de melder zou er sprake zijn van illegale bewoning. 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. 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, **10.2 g**, samen met Bomacil Vastgoed B.V. eigenaar bent van de onderhavige woning.

Volgens de Basis Registratie Personen (hierna: BRP) staan er ten tijde van het onderzoek drie personen ingeschreven op de woning. Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit één bouwlaag bestaat en een oppervlakte heeft van 216 m². Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

THE
LIBRARY OF THE
BOSTON PUBLIC LIBRARY
ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION
1900

BOSTON, U.S.A.

THE
LIBRARY OF THE
BOSTON PUBLIC LIBRARY
ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION
1900

Buitendienstonderzoek

Op 3 september 2018 omstreeks 17:55 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd. Zij treffen in de woning twee personen aan, te weten mevrouw 10.2 e en mevrouw 10.2 e

Mevrouw 10.2 e verklaart dat zij samen met twee andere personen in de woning woonachtig is. Zij noemt hierbij de namen van haar medebewoners mevrouw 10.2 e en mevrouw 10.2 e. Mevrouw 10.2 e staat nog niet ingeschreven op het onderhavig adres. Verder geeft mevrouw 10.2 e aan dat zij een individueel huurcontract heeft met de verhuurder van de woning en dat het contract met de verhuurder goed is.

Voorts verklaart mevrouw 10.2 e dat zij een bedrag van € 750,- betaalt aan huur voor de middelste kamer en dat zij dit bedrag rechtstreeks overmaakt aan de verhuurder. Mevrouw 10.2 e vervolgt en zegt dat de kleinste kamer voor € 725,- wordt verhuurd en de grootste kamer voor € 775,-. De hoogte van de huur is afhankelijk van de grootte van de kamer. Tot slot vertelt mevrouw 10.2 e dat de woning bestaat uit één bouwlaag. Ook vertelt zij dat de woning een woonkeuken, toilet, badkamer en drie slaapkamers heeft.

Conclusie en overtreding

Uit de resultaten van het onderzoek stellen wij vast dat u de onderhavige woonruimte, in strijd met het bepaalde in artikel 21, aanhef en onder c van de Huisvestingswet 2014, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten heeft omgezet of omgezet heeft gehouden, 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 en die geen gezamenlijke huishouding voeren. Er is geen sprake van inwoning.

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 10.2 e. Volgens vaste rechtspraak bent u als eigenaar van de woning verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw woning;
2. De woning wordt bewoond door drie personen die geen gezamenlijke huishouding voeren;
3. Er is geen sprake van inwoning.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 7 maart 2019 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 uw advocaat, de heer 10.2 e op 10 mei 2019 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. Uit rechtspraak volgt dat het bedrag van de boete in het individuele geval mede afhankelijk is van de ernst van de overtreding, het behaalde voordeel uit de overtreding of de overtreding is begaan in de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten en het feit of er recidive heeft plaatsgevonden.
2. In onderhavig geval heeft u er geen een financieel voordeel van gekregen, want een woonruimte van groot 180 m², kost in Amsterdam gemiddeld € 3.000,- ex voorzieningen.
3. U stelt dat u de huurovereenkomst van één van de drie huurders heeft opgezegd. Tevens bent u gestart met het zoeken van een vervangende woonruimte voor de andere twee huurders welke zij dan binnen een korte termijn probeert uit te plaatsen. U stelt dat u, door het opzeggen van een van de huurders en het uitplaatsen van de andere huurders, niet meer in overtreding zal zijn.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. De boetebeschikking betreft in het huidige geval een gefixeerd boetestelsel. De hoogte van de bestuurlijk boete is hierbij bij wettelijk voorschrift vastgesteld. Uit uw ingediende zienswijze blijkt niet dat er sprake is van een bijzondere omstandigheid zoals bedoeld in artikel 5:46 lid 3 Awb.
2. Dat u geen financieel voordeel heeft gekregen door het verhuren van de woonruimte, neemt niet weg dat er sprake is van de overtreding. De boete ziet op de overtreding van het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten zonder omzettingsvergunning. De hoogte van de huurprijs staat los van de geconstateerde overtreding.
3. Dat u de overtreding herstelt, doet niet af van het feit dat de overtreding heeft plaatsgevonden. Een boete is een bestraffende sanctie en staat los van een eventuele herstelsanctie/herstelmaatregel. De boete is aan u opgelegd naar aanleiding van de geconstateerde overtreding tijdens het huisbezoek van 3 september 2018.

Beslissing

- Wij merken u, 10.2 g, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21, aanhef en onder c van de wet.

Gebleken is namelijk dat u bovengenoemde woonruimte zonder vergunning van het college van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte omgezet heeft of omgezet heeft gehouden.

In verband met de geconstateerde overtreding hebben wij besloten om u op grond van artikel 4.2.2 lid 1 van de verordening een bestuurlijke boete op te

leggen.


Gelet op het bovenstaande bedraagt de boete aan de hand van tabel 2 in bijlage 3 bestuurlijke boete ingevolge artikel 4.2.2. van de Huisvestingsverordening € 6.000,- daar u de zelfstandige woonruimte heeft omgezet of omgezet heeft gehouden naar maximaal 4 kamers.

- 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 € 6.000 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.

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



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

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

Voor vragen over dit besluit kunt u contact opnemen met de afdeling Toezicht en Handhaving van Wonen: 020 251 4192.

BIJLAGE

Wettelijk kader

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 (hierna: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, om te zetten of omgezet te houden van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten.

Ingevolge **artikel 21 aanhef en onder 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 burgemeester en wethouders van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden.

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 rekenuur 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 1 sub kkk 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 q van de verordening** wordt onder een huishouden verstaan: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wens te voeren.

Ingevolge **artikel 1 sub ff 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.

Ingevolge **artikel 4.2.2 van de verordening** kan het college een boete opleggen bij overtreding van artikel 21 sub c van de wet. Volgens bijlage 3, tabel 2 behorende bij artikel 4.2.2 van de verordening bedraagt de boete vanaf 1 januari 2017 € 6.000,- voor het omzetten van woonruimte in maximaal vier kamers. Voor het omzetten van woonruimte in vijf of meer kamers bedraagt de boete € 18.000,-. Bij een volgende overtreding binnen drie jaar bedraagt de boete € 20.500,-.

Beleidsregels

Voor *hospitaverhuur en/of inwoning* gelden de volgende voorwaarden:

- De verhuurder heeft zelf zijn hoofdverblijf in de woning;
- Er is sprake van onderverhuur aan, of inwoning door, één of maximaal twee huishoudens;

- De verhuurder heeft het exclusieve gebruiksrecht op minimaal 50% van het gebruiksoppervlak (GBO) van de woonruimte;
- Binnen het deel van de woonruimte dat verhuurd wordt aan de onderhuurders is er per onderhuurder gemiddeld 12m² GBO beschikbaar.

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.

Naast het opleggen van een bestuurlijke boete, hebben wij de bevoegdheid om een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de boete ontheft u dan ook niet van de verplichting de overtreding te beëindigen.

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.