



**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 POST

Datum

13 JUNI 2019

Ons kenmerk

10.2 e

Behandeld door

mevrouw 10.2 e, afdeling Wonen, 10.2 e
handhavingwonen@amsterdam.nl

Bijlage

Rapport van bevindingen en beeldverslag

Onderwerp

Voornemen opleggen last onder dwangsom inzake de woning: 10.2 e
10.2 e

Geacht bestuur,

Op 3 september 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning op het adres 10.2 e waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woning zonder vergunning van een zelfstandige naar een onzelfstandige woonruimte is omgezet. 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. In deze brief leest u de details van ons voorgenomen besluit.

In Amsterdam gelden er 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.

Het omzetten in onzelfstandige woonruimten zonder 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 een gevoel van onveiligheid opleveren, en hiermee de leefbaarheid aantasten. Naar aanleiding hiervan voert de gemeente een strikt handavingsbeleid bij geconstateerde woonfraude.

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.

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

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 één personen aan, te weten 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 onderhavige adres. Verder geeft mevrouw 10.2 e aan dat zij een individueel huurcontract heeft met de verhuurder van de woning en dat het contact 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 wet, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten heeft omgezet, doordat deze aan meer dan het aantal toegestane personen (meerdere huishoudens) in gebruik is gegeven, die de aanwezige wezenlijke voorzieningen met elkaar moeten delen en die geen gezamenlijke huishouding voeren.

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 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.

Legalisatieonderzoek

Op 7 maart 2019 is per aangetekende post een legalisatiebrief verzonden waarin aan u een termijn van vier weken is gegeven om een aanvraag in te dienen voor een omzettingsvergunning. U heeft van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt. Dit betekent dat er geen zicht is op legalisatie van de illegale situatie.

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 c van de wet ongedaan te maken, door de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige bewoning op het onderhavige adres, binnen een termijn van **twee maanden** 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 **€ 50.000,-** (zegge: **vijftigduizend**) **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 kamerverhuur 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,

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

BIJLAGE

Wettelijk kader

Bovengenoemde woning moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woonruimte 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 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.

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.

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 door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden 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 wensen 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.

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.

