Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 06 MEI 2021
Ons kenmerk 5.1,2,e

Behandeld door 5.1,2,e Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

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

Geachte 5.1,2,e

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte, waarvan u verhuurder bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet).
Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **11.600,- euro**. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Woonruimten zijn bedoeld om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woonruimten. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien u in het bezit bent van een daartoe benodigde onttrekkingsvergunning en voldoet aan de daarin gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften kunt u onder andere ook vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening).

Wanneer woonruimten in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, is er sprake van illegale woningonttrekking. Het onttrekken van woonruimten uit de woonruimtevoorraad is in een stad met een grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. Onrechtmatig gebruik van woonruimten 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 handhavingsbeleid bij geconstateerde woonfraude.

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

Onderzoek
Naar aanleiding van een digitaal onderzoek is gebleken dat de onderhavige woonruimte wordt aangeboden voor vakantieverhuur. Als gevolg hiervan is besloten om nader onderzoek te doen naar de onderhavige woonruimte.

Administratief vooronderzoek
Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, 5.1,2,e eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek twee personen, waaronder ook u, op het adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 48 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'Wonen'.

Verder is gebleken dat de gehele woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op Airbnb als "5.1,2,d".

Uit onze administratie is gebleken dat u niet in het bezit bent van een vergunning voor vakantieverhuur.

Digitaal onderzoek



<u>Omschrijving woning:</u>
De toezichthouder heeft geconstateerd dat de onderhavige woning volgens de advertentie wordt omschreven als:

Hi there! I am renting my beautiful renovated apartment which is located in a nice and quite neighbourhood (Rivierenbuurt) on walking distance to the Pijp area and 5-10 minutes cycling to the city centre. You will feel home in my apartment!

De ruimte
The apartment is 50m2 and entails a livingroom and two separate bedrooms. One bedroom has a matrimonial bed, the other bedroom has a single bed.
The livingroom is nicely decorated with a marble dining table and 2 comfortable leather couches. The TV has a lot of channels, so you can watch maybe something from home :-)

There is a well-equipped kitchen with a 5-pit gas, oven, dish washing machine and large fridge. From the kitchen you can enter the balcony. If the sun is out, you can enjoy it on the balcony from early morning untill 6pm. The bathroom is small, but has a comfortable shower.

Conclusie

Gelet op het feit dat u de onderhavige woning via de website van Airbnb heeft verhuurd, terwijl u niet in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning, is de woonruimte op illegale wijze aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Het voorgaande is in strijd met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet.

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. Indien de woning, waarover u de feitelijke beschikking heeft als eigenaar en hoofbewoner, zonder de vereiste vergunning wordt verhuurd, wordt dat u toegerekend. U bent immers als eigenaar en hoofdbewoner verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning en wordt als eigenaar en hoofdbewoner, met het gebruiksrecht op de woning, aangemerkt als overtreder. Tevens kan, gelet op dat feit, de toeristische verhuur niet anders dan met uw medeweten geschieden.
2. U verricht de feitelijke handelingen die verband houden met de toeristische verhuur. U wordt als host genoemd op de website van Airbnb. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

Zienswijze en caution

Bij brief van 26 november 2020 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 u op 17 december 2020, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. U stelt dat er door de gemeente een onjuiste conclusie is getrokken door te stellen dat de woning aan de woningvoorraad is onttrokken. U geeft aan dat u tussen de periode van 1 juli 2020 en 2 november 2020 de woning slechts één keer heeft verhuurd. De verhuur van de woning heeft daarmee een sterk incidenteel karakter. Het voorgaande blijkt eveneens uit het Airbnb-profiel van u, waaruit blijkt dat er over een periode van vijf jaar slechts 27

recensies zijn achtergelaten. U heeft relatief weinig inkomsten gegenereerd uit de verhuur, en de verhuur heeft nimmer een bedrijfsmatig karakter gehad. Daarnaast heeft u altijd uw hoofdverblijf gehad in de woning en stond ook eveneens ingeschreven in de BRP. U merkt op dat u zich altijd netjes heeft gehouden aan de geldende wet- en regelgeving. U stelt dat u niet op de hoogte was van de veranderende wet- en regelgeving, mede omdat u een turbulent jaar achter de rug heeft gehad. U geeft aan dat u wegens persoonlijke omstandigheden, uw werk op de Intensive Care en alle daarbij komende spanningen bent vergeten om de wet- en regelgeving in de gaten te houden. Het was geenszins uw intentie om de woning aan de woonruimtevoorraad te onttrekken. U bent van mening dat er in strijd is gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2. U stelt dat de vergunningsplicht niet nader is omgeschreven in de Huisvestingsverordening 2016. De vergunningsplicht was niet herleidbaar naar de verordening en daarom had u de informatie hieromtrent alleen van de website van de Gemeente Amsterdam kunnen halen. Hiermee is er volgens u in strijd gehandeld met het rechtszekerheidsbeginsel.
3. U stelt dat deze casus vraagt om maatwerk. U wijst daarbij op het feit dat de woning slechts één keer is verhuurd en dat de boete van 6.000 euro al tot een voldoende afschrikwekkend effect zal leiden. U stelt dat er een zorgvuldige belangenafweging dient te worden gemaakt door de gemeente. De hoogte van de boete dient volgens u afgestemd te worden op de zwaarte van de overtreding en de beoogde afschrikkende werking, en deze geabstraheerd dient te worden van de omstandigheden waaronder de overtreding is begaan. U stelt eveneens dat de hoogte van de boete in strijd is met het evenredigheidsbeginsel, omdat de boete vanwege bijzondere omstandigheden te hoog is. De boete dient te worden vernietigd of in ieder geval gematigd te worden. Uit de memorie van toelichting blijkt vervolgens dat een bestuursorgaan slechts beoordelingsvrijheid hebben als het gaat om de rechterlijke toetsing tot het opleggen van een punitieve sanctie en dat de rechter zijn oordeel in de plaats mag stellen van het bestuursorgaan. Tevens noemt u een uitspraak van de Raad van State van 2 december 2020 en stelt dat de boete daar gematigd is omdat de gemeente niet kon aantonen dat er sprake was van overlast en dat bij incidentele verhuur van de woning geen sprake zou zijn van het ongecontroleerd verdwijnen van woningen uit de woningvoorraad. U stelt daarbij dat er geen sprake is van een negatief effect op de woningvoorraad en stelt daarbij dat het beleid van de gemeente juridisch ontoelaatbaar is, omdat het beleid niet langer is te verenigen met het evenredigheidsbeginsel volgens de RvS.
4. U stelt dat de overheidsinmenging op grond van artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM een ieder recht heeft op een ongestoord genot van zijn eigendom en de inmenging alleen beperkt mag inmengen in het betreffende genot. U stelt dat dit betekend dat de overheid enkel mag inmengen indien de woning bedrijfsmatig verhuurd zou worden. Daarnaast wijst u ook op artikel 8 EVRM waarin het recht op privé leven in staat opgenomen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Indien u uw woning verhuurt aan toeristen, bent u zelf verantwoordelijk om de wet- en regelgeving hieromtrent in de gaten te houden. Eenmalige of incidentele verhuur zonder te beschikking te hebben over een daartoe vereiste vergunning, wordt ook onder woningonttrekking geschaard.[1] Hiermee heeft u een overtreding begaan van artikel 21 aanhef en onder a van de Huisvestingswet. Doelbewust handelen is geen vereiste voor het vast stellen van een overtreding, waarmee het feit dat het niet uw intentie is geweest om de wet- en regelgeving te overtreden, niets af doet aan de geconstateerde overtreding. Wij willen opmerken dat wij niet stellen dat u geen hoofdbewoning heeft in de betreffende woonruimte, maar rekenen u toe dat u zonder vergunning uw woning heeft verhuurd aan toeristen. De persoonlijke omstandigheden die u aanvoert, bieden helaas geen soelaas en ontslaan u daarmee niet van de verplichting om een onttrekkingsvergunning aan te vragen wanneer u de woning wenst te verhuren. Het standpunt dat het voornemen tot boeteoplegging niet zou voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, heeft verder niet onderbouwd. Het feit blijft dat u uw woning heeft verhuurd aan toeristen, zonder te beschikken over een vergunning, en daarmee heeft u een overtreding begaan. De stelling dat het onderzoek onzorgvuldig is gedaan, volgen wij dan ook niet.
2. De Huisvestingsverordening 2016 waar u naar verwijst heeft zijn geldigheid verloren, met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2020. In deze verordening staat de vergunningsplicht uitgebreid omschreven. Daarnaast is het bekendgemaakt op verschillende nieuwssites en staat het zoals u stelt, omschreven op de website van de gemeente Amsterdam. U stelling dat u de voorwaarden alleen op de website zou kunnen terugvinden en de gemeente daarmee in strijd heeft gehandeld met het rechtszekerheidsbeginsel, kunnen wij daarmee niet volgen.
3. U stelt dat de boete gematigd dient te worden gekeken naar de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State op 2 december 2020. Naar aanleiding van deze uitspraak, hebben wij de hoogte van het boetebedrag in heroverweging genomen. In de beoordeling is gekeken naar het verschil tussen de voorwaarden die er zijn ter bescherming van de woningvoorraad en voorwaarden die te maken hebben met de leefbaarheid en administratieve controle. In uw geval is er sprake van twee overtreding, namelijk het verhuren van uw woonruimte aan toeristen zonder te beschikken over een daartoe vereiste vergunning, alsmede het niet voldoen aan de voorwaarden om vooraf melding te doen van de verhuurde nachten. Nu, deze overtredingen administratief van aard zijn, vinden wij deze minder ernstig dan overtredingen waarbij de woning ongecontroleerd uit de woonruimtevoorraad verdwijnen. Op basis hiervan alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden, hebben wij besloten om het voorgenomen boetebedrag te matigen op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb naar een bedrag van €11.600-,.

[1] Afdeling, 201604321/1/A3, 6 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2407

4. Wij merken op dat de rechten zoals deze zijn neergelegd in artikel 8 EVRM en het 1e protocol bij het EVRM niet absoluut zijn. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak laat artikel 1 van het Eerste protocol bij het EVRM, waarin het recht op eigendom is vastgelegd, onverlet de toepassingen van wetten die noodzakelijk kunnen worden geacht om het gebruik van het eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. Artikel 21 aanhef en onder a van de Huisvestingswet is hier een voorbeeld van. De vergunningsplicht voor onttrekking leidt niet tot ontneming van het eigendom, maar ziet op de regulering daarvan. Het vergunningsstelsel dient om te beoordelen of en onder welke voorwaarden onttrekking van de woonruimte aan de voorraad wordt toegestaan. Wij stellen dan ook dat de vergunningsplicht, geen disproportionele beperking is van het recht van eigendom. Uw standpunt dat inmenging dan wel een beperking van het recht alleen rechtmatig is als het om bedrijfsmatige verhuur gaat, kunnen wij dan ook niet volgen.

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

Beslissing

- Wij merken u, 5.1,2,e geboren d.d. 5.1,2,e ingeschreven op de 5.1,2,e te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub 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 4.2.1 van de verordening een bestuurlijke boete op te leggen. Van bijzondere omstandigheden om af te zien van de bevoegdheid een bestuurlijke boete op te leggen is ons niet gebleken.

  Gelet op het bovenstaande beboeten wij u aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, welke als vierde tabel is opgenomen in bijlage 3 van de verordening, voor een totaalbedrag van: € 20.750,-.

  Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 2 december 2020, hebben wij de hoogte van het voorgenomen boetebedrag in heroverweging genomen. In de beoordeling is gekeken naar het verschil tussen de voorwaarden die er zijn ter bescherming van de woningvoorraad en de voorwaarden die te maken hebben met de leefbaarheid en de administratieve controle.

  In uw geval is er sprake van twee overtredingen, namelijk het zonder te beschikken van een vergunning uw woonruimte aan toeristen te verhuren, alsmede het niet voldoen aan de voorwaarde om vooraf melding te doen van de verhuurde nachten. Deze overtredingen zijn administratief van aard, en vinden wij daarom minder ernstig dan overtredingen

waarbij de woning ongecontroleerd uit de woonruimte voorraad verdwijnen.
Op basis hiervan, hebben wij besloten het voorgenomen boetebedrag vast te stellen op een bedrag van **€11.600-,**.

- 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 **€ 11.600,-** 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 4.2.1 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.

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,

5.1,2,e

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Directie 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.

Bijlage

Wettelijk kader

Bovengenoemde woonruimte moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (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, aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

Ingevolge artikel 1 eerste lid aanhef onder sub i 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 sub 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.

Volgens artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet stelt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Woningonttrekking is het aan de woningvoorraad onttrekken van een woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning.

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 3.3.8b van de verordening gelden voor een vakantieverhuur vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften:

1: a. de exploitant waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;

b. meer dan één exploitant, als bedoeld in onderdeel a, kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren;

c. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, is niet in eigendom van een woningcorporatie;

d. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt als bedoeld in het derde lid;
e. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend; en
f. de vergunning is exploitant- en woonruimte gebonden.
2: a. er wordt niet aan meer dan vier personen per nacht onderdak verleend;
b. de woonruimte wordt maximaal dertig nachten per kalenderjaar verhuurd;
c. de exploitant meldt het aantal nachten van iedere verhuring elektronisch bij burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;
d. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en
II. de overlastveroorzaker en bewoner vooraf door de klager(s) en door burgemeester en wethouders op de overlast zijn gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidstermijn bedoeld in het eerste lid, onderdeel e, verlengen en kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel e.

Bij overtreding van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van woningonttrekking als bedoeld in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 sub c van de wet.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet, steunt op artikel 5:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) jo. artikel 35 eerste lid van de wet jo. artikel 4.2.1 van de verordening.