Gemeente Amsterdam

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

Nr. 96
Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 15 FEB. 2019
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door mevrouw [redacted] gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted]

Op 24 januari 2019 heeft u een boetebesluit van ons ontvangen. In dat besluit is niet ingegaan op uw zienswijze. U ontvangt hierbij een nieuw besluit mét behandeling de ingediende zienswijze. Het besluit van 24 januari 2019 kunt u als ingetrokken beschouwen.

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woning, waarvan u huurder bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee is de woning onttrokken aan de woonruimtevoorraad, terwijl daarvoor geen vergunning is verleend. Dit gebruik is in strijd met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet. Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **20.500 euro**. In deze brief leest u de details van ons besluit.

Woningen zijn om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woningen. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien wordt voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden kunt u vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening.

Wanneer woningen in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, worden deze gezien als illegale hotels. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in een stad met een grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. 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 handhavingsbeleid bij geconstateerde woonfraude.

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

Onderzoek

Aanleiding

Op 24 september 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres: [redacted] Volgens de melder zou er sprake zijn een woning die aanhoudend ter beschikking wordt gesteld voor toeristische doeleinden. Deze woning zou onafgebroken worden verhuurd aan toeristische groepen van minimaal vier en maximaal zes personen. 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, [redacted] sinds 12 december 2015 de huurder bent van de onderhavige woning.
Volgens de Basisregistratie Personen (BPR) staat, naast u, ook mw. [redacted] op het adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit één bouwlaag bestaat. Het aantal kamers kan niet uit de gegevens van de BAG worden opgemaakt. Door de toezichthouders is geconstateerd dat de woning uit twee kamers bestaat. De woning heeft een oppervlakte van 37 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Buitendienstonderzoek

Op 2 oktober 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens hun controle hebben zij dhr. [redacted] aangetroffen en gesproken. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en zij hebben aan hem de cautie verleend. 10.2.d en 10.2.g

[redacted]

10.2.d en 10.2.g

[redacted]

Waarneming woning
De toezichthouders hebben waargenomen dat de woning is voorzien van vier slaapplaatsen. Het betreft vier éénpersoonsbedden. Deze staan allemaal in dezelfde kamer. Alle bedden zagen er beslapen uit. Naast de slaapkamer bevinden zich de badkamer en het toilet.
10.2.d en 10.2.g [redacted]

Uw verklaring
10.2.d en 10.2.g [redacted]

Conclusie
Gelet op het feit dat in de woning op het adres toeristen zijn aangetroffen 10.2.d en 10.2.g [redacted] stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik van de woning. Hierdoor is de woning zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken.
Aan de voorwaarden voor een bed and breakfast of vakantieverhuur is niet voldaan. Hiermee is in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de Huisvestingswet, 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 de BRP blijkt dat u staat ingeschreven op de woning en dat u de woning huurt. U heeft verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted]
   Als huurder en exploitant bent u verantwoordelijk voor het voorkomen van overtredingen en het rechtmatig gebruik van de woning. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

Er zijn enkele voorwaarden gesteld die moeten worden nagekomen om te kunnen spreken van een legale Bed & Breakfast. Eén van deze voorwaarden is dat de bestemming tot bewoning overheersend blijft. U moet als hoofdbewoner ook daadwerkelijk op het adres wonen (de enkele inschrijving in de BRP is niet voldoende). De combinatie van de feitelijke situatie en de door u gegeven verklaring is genoeg om te kunnen stellen dat u in strijd handelt met de bovengenoemde voorwaarden. Dit maakt dat er kan worden gesproken van een onrechtmatige situatie waarbij een woning van de woningvoorraad wordt onttrokken. Dit is in strijd met artikel 21 van de Huisvestingswet.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 20 november 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 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet tot antwoorden verplicht bent.

Naar aanleiding hiervan heeft uw advocaat mr. ir. [redacted] namens u, op 29 oktober 2018 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. Het voornemen is slechts gedeeltelijk aan hem toegestuurd. Hierdoor is het niet mogelijk om conform artikel 4:8 Awb het recht op het geven van een zienswijze adequaat uit te oefenen.
2. U was in de veronderstelling dat u binnen de regels handelde door bij uw partner, die een verdieping lager woont, te verblijven, wanneer meerdere bed & breakfast-gasten beroep op u deden. U had daartoe inderdaad uw spullen uit de belangrijkste verblijfsruimten behaald, zodat er meer ruimte vrij was voor de gasten. U bent een beginner en geen professional op het gebied van het ter beschikking stellen van woonruimten ten behoeve van toeristen. Het is de eerste keer dat bij u een overtreding is geconstateerd.
3. U heeft, nadat het u duidelijk is geworden dat u in overtreding was, uw spullen weer naar uw appartement gebracht en u heeft nu dan ook de rol als hoofdbewoner. U verhuurt de woonruimte niet meer dan maximaal 40% aan toeristen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. De ontbrekende stukken van het voornemen zijn op 26 november 2018 opnieuw verstuurd door een medewerker van de gemeente, waarbij verlenging van de zienswijzetermijn aan u is verleend. Uit de correspondentie van 7 december 2018 blijkt ook dat uw advocaat, de heer [redacted] geen aanvullingen heeft op de eerder toegezonden zienswijzen. Uw standpunt dat door het eerder ontbreken van stukken uit het voornemen u uw recht op het geven van een zienswijze onvoldoende heeft kunnen uitoefenen, volgen wij, gelet hierop, dan ook niet.
2. Het feit dat u niet bekend bent met de regelgeving is geen reden om af te zien van boeteoplegging. Bovendien is het onrechtmatig gebruik van veel Amsterdamse panden een onderwerp dat al jaren tot veel maatschappelijke ophef leidt. Er wordt sinds 2010 door de gemeente een 'lik op stuk' beleid gevoerd waarbij bestuurlijke boetes worden opgelegd bij woonfraude.

Daarnaast mag van een bed & breakfast exploitant worden verwacht dat hij/zij bekend is met de regelgeving. Dat u, zoals u stelt, een beginner en geen professional bent, doet hier niet aan af.

3. Uw stelling dat u nu wel aan de B&B-voorwaarden voldoet nemen wij ter kennisneming aan, maar is voor ons geen aanleiding om van boete af te zien of de boete te matigen. Dit geldt ook voor de omstandigheid dat het de eerste keer is dat bij u een overtreding wordt geconstateerd. Volgens vaste rechtspraak zijn alleen verminderde verwijtbaarheid, geringe ernst van de overtreding of geringe financiële draagkracht omstandigheden die bijzonder genoeg kunnen zijn om de boete te matigen. Hetgeen u aanvoert valt hier niet onder.

Beslissing

- Wij merken u, de heer [redacted] geboren d.d. [redacted] ingeschreven op [redacted] 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 4.2.2 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 tweede tabel is opgenomen in bijlage 3 van de verordening, voor een totaalbedrag 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.

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,

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. 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 (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.

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 3.1.2 vierde lid van de verordening is voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend; en
d. de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 1 onder d van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf *bij* de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

Ingevolge artikel 3.1.2 zevende lid van de verordening is voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur geen vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. vakantieverhuur maximaal 30 dagen per jaar plaatsvindt;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en
e. de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Op grond van het geldende beleid is het voorts niet toegestaan om vakantieverhuur in hetzelfde kalenderjaar te combineren met de regelgeving voor bed and breakfast, zoals onder meer volgt uit de toelichting op de wijziging van de huisvestingsverordening (gepubliceerd op: 18 augustus 2017), en de informatie hierover op de website van de gemeente Amsterdam.

Bij overtreding van één van deze voorwaarden is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.