Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

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

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 10 JUNI 2021
Ons kenmerk 409507_2_11

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 de host 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 **20.750,- euro**. In deze brief leest u de details van ons besluit.

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

Aanleiding

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 de 5.1,2,e eigenaar is van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek geen personen op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag bestaat, en een oppervlakte heeft van 41 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'wonen'.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op: Airbnb als '5.1,2,e'.

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

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e

5.1,2,e

Omschrijving woning:
De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woning wordt omschreven als:

- Gehele woning;
- Live like a local in a quiet street ending into the vondelpark. Ride our bikes through the park into the center in less than 10 minutes or use our PT-cards. Enjoy a fully equipped apartment and the wonderful restaurants/shops in our neighborhood. This is a sweet spot, close enough to the center, yet far enough to not be touristic or hectic. All in a beautiful historic street.

- De ruimte

  The studio/apartment has everything you need, a fully equipped kitchen with coffee/tea, oil, herbs etc.. bedding and towels, there is a PC (chromebox), WiFi, washing machine, iron (+board), hairdryer, hairclipper, soap, shampoo, painkillers, shoeshine you name it. :P
  - fully furnished 40 m2 studio (430 sq ft)
  - suitable for 1 or 2 persons

  5.1,2,e min walk to the vondelpark (5.1,2,e)

  5.1,2,e min walk from the tramstop to the center
  - two bicycles (Amsterdam is paved with bike lanes)
  - bedding, towels and sanitary stuff.
  - quiet and safe residential street
  - Amsterdam center 10 min away by bike, 10 by tram
  - Schiphol Airport ~25min. away by tram/train or ~20 by taxi.
  - walking distance to wonderful non-touristic restaurants,
  cafes, supermarkets, lunchrooms and special food shops..
  - a queen sized bed (140 cm X 200 cm) on the hard side
  - free WiFi, chromebox computer.
  - TV with a chromecast (to watch/cast your netflix, hulu youtube etc) possible access to your USB drive.
  - big fridge & freezer, cafetiére, toaster
  - kitchen fully equipped
  - washing machine, detergent, clotheshorse, iron & iron-board, hairdryer.
  - 2 public transport cards for cheap and easy use of public transport. It is with credit on it, at the end you pay your usage in cash.

Conclusie

Gelet op het feit dat de onderhavige woning wordt aangeboden voor toeristische verhuur en ook zodanig is verhuurd, terwijl u niet in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning, er geen sprake is van een inschrijving in de Basisregistratie Personen en er geen sprake is van permanente hoofdbewoning, terwijl u eveneens 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. U, de 5.1.2,e bent degene die de woning aan de 5.1.2,e voor de eigenaar heeft verhuurd ten behoeve van vakantieverhuur. Hierdoor wordt u aangemerkt als de exploitant van de toeristische verhuur.
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 cautie

Bij brief van 4 december 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 10 december 2021, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. U merkt op dat u volledig bent gestopt met het toeristisch verhuren van de onderhavige woning. U geeft aan dat u de toekomstige boekingen heeft gecanceld en dat de eigenaar de woning per januari weer permanent is gaan bewonen. U stelt dat u samen met uw buurman/de eigenaar van de onderhavige woonruime heeft besloten om de onderhavige woning toeristisch te gaan verhuren. U geeft aan dat in afwezigheid van uw buurman toeristische verhuur de beste optie voor u beiden leek te zijn. U merkt op dat uw buurman zo regelmatig kon terugkeren naar de woning en dat uzelf zo wat extra inkomsten kon vergaren, naast uw uitkering om zo in uw levensonderhoud te kunnen voorzien en de hypotheeklasten te kunnen dekken. U geeft tevens aan dat uw buren tegen de toeristische verhuur van de onderhavige woning geen bezwaar hadden. Tevens stelt u dat u zich bewust was van de wet- en regelgeving, maar dat u in de veronderstelling was dat deze regelgeving er alleen was voor de rijke mensen en huisjesopkopers en niet voor u.
2. U merkt op dat dat u begrip heeft voor de handhaving rondom toeristische verhuur en dat u het belang hiervan inziet. U merkt op dat u voor covid-19 minder verdiensten had dan een uitkering. U geeft aan dat deze boete zou betekenen dat u de komende tien jaar in de schulden zou zitten en u vraagt ons om begrip te hebben voor de situatie.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Het is goed te vernemen dat u bent gestopt met het toeristisch verhuren van de onderhavige woning en dat u aangeeft dat de onderhavige woning inmiddels weer permanent bewoond wordt. Indien u een woning verhuurd aan toeristen, bent u echter zelf te allen tijden verantwoordelijk om de wet- en regelgeving hieromtrent in de gaten te houden. Het verhuren van een woning zonder de daartoe vereiste vergunning is niet toegestaan en wordt onder woningonttrekking geschaard. 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. De omstandigheid dat

u in de veronderstelling verkeerde dat de wet- en regelgeving niet op u van toepassing was, doet niets af doet aan de geconstateerde overtreding. Tevens merken wij op dat het feit dat uw buren geen bezwaar hebben gemaakt tegen de toeristische verhuur, eveneens niets af aan de overtreding zoals deze door u is begaan.

2. Het doet ons deugd dat u begrip heeft voor de wet- en regelgeving omtrent toeristische verhuur. In uw geval is er sprake van een voorwaarde die wordt aangemerkt als de meest ernstige overtreding, gezien deze dient ter bescherming van de schaarse woningvoorraad en het behoud daarvan in Amsterdam. U heeft namelijk een woning verhuurd aan toeristen, zonder dat er sprake is van feitelijk hoofdverblijf. Daarbij beschikte u ten tijde van de toeristische verhuur ook niet over de vereiste vergunning. Nu, het hier gaat om algehele woningonttrekking, zien wij dan ook geen grond om tot matiging van de boete van **€20.750-**.over te gaan op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb. De omstandigheid die u aanvoert dat u minder inkomsten had ten tijde van de verhuur dan een uitkering, is onvoldoende om een geringe financiële draagkracht aan te nemen. U heeft immers geen concrete gegevens overlegd over uw inkomsten en uitgaven in de afgelopen jaren.
Wij merken op dat u een betalingsregeling kan treffen, indien blijkt dat u niet over voldoende financiële middelen beschikt om de bestuurlijke boete in een keer te kunnen betalen.

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

Beslissing

- Wij merken u, de 5.1,2,e geboren d.d. 5.1,2,e ingeschreven op 5.1,2,e 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 een voorwaarde die wordt aangemerkt als de meest ernstige overtreding, gezien deze dient ter bescherming van de schaarse woningvoorraad en het behoud daarvan in Amsterdam. U heeft namelijk de woning van uw buurman verhuurd aan toeristen, zonder dat er sprake is van feitelijk hoofdverblijf. Nu, het hier gaat om algehele woningonttrekking, zien wij dan ook geen grond om tot matiging van de boete van **€20.750-**.over te gaan op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb.

- 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 **€ 20.750,-** 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

ba

M. Bolkestein
Manager woninggebruik & verbetering
Wonen

BEZWAARCLAUSULE

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb
U logt in met uw DigiD of E-herkenning.

Na het indienen van uw bezwaar informeert de gemeente u over de manier waarop uw bezwaarschrift wordt behandeld.

Mogelijk kunt u niet beschikken over DigiD. Dan kunt u bezwaar maken per post.
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;

- eventueel uw e-mailadres.

Bij verzending per post geldt als verzenddatum van uw bezwaar de poststempel op uw bezwaarschrift.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Schorsende werking
Het indienen van een bezwaarschrift heeft schorsende werking. Dat wil zeggen: er wordt niet tot invordering van de bestuurlijke boete gegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening
Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden geschorst en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen, bijvoorbeeld om onomkeerbare situaties te voorkomen Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht, team Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

- U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten

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 woonruimtegebonden.
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 schending van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van een overtreding als bedoeld in artikel 24 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.