Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

Gemeente Amsterdam 28 JULI 2021 Ontvangen

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 8 JULI 2021
Ons kenmerk 268001_2_7
Behandeld door 5.1.2,e gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader
Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete voor het niet melden van vakantieverhuur inzake de woning op het adres:** 5.1.2,e

Geachte 5.1.2,e

Wanneer een woonruimte wordt gebruikt voor vakantieverhuur dient dit, overeenkomstig de verstrekte vergunning, te worden gemeld bij de gemeente Amsterdam. Uit onderzoek is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Ten gevolge hiervan hebben wij besloten u een boete op te leggen ter hoogte van **6.000,- euro**, wegens overtreding van artikel 24 en 26 lid 1 onder sub c van de Huisvestingswet. In deze brief leest u de details van ons voornemen.

Meldplicht

De meldplicht is ingezet om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woonruimten te beperken. De hoofdbewoner dient elke keer, voordat de vakantieverhuur van start gaat, hier melding van te maken bij de gemeente. Het meldformulier is terug te vinden op de website van de gemeente Amsterdam : --> Wonen en leefomgeving --> Woonruimte --> Woonruimte verhuren --> --> Particuliere vakantieverhuur --> Melden.

Niet melden van het gebruik van een woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is in strijd met één van de gestelde voorwaarden van de onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur en levert een boete van € 6.000,- euro op, wegens overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de Huisvestingswet (hierna: de wet).

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

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 u, de 5.1,2,e Peters, de eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, de 5.1,2,e ten tijde van het onderzoek op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag en twee kamers bestaat en een oppervlakte heeft van 53 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'wonen'.

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

Tijdens het administratieve vooronderzoek is gebleken dat u, de 5.1,2,e in het bezit bent van een vergunning ten behoeve van vakantieverhuur. Ook blijkt uit het administratieve onderzoek dat u geen melding heeft gedaan van de vakantieverhuur in augustus 2020 en oktober 2020, 5.1,2,d

Buitendienstonderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e

<u>De advertentie wordt omschreven als:</u>

"

- De gehele woning;
- Spacious house in hip and happening Amsterdam-Oost. 5.1,2,e minute from Muiderpoort station which takes you to Schiphol in 30 mins. 5.1,2,e minute from tramline 3 and 7 which will take you directly to the center in 15 mins. The house is light and has a beautiful garden. Oost is the most upcoming area in Amsterdam with very nice restaurants and the Dappermarket around the corner. Very near the Zoo, Oosterpark and Tropenmuseum. If you're looking for a nice quite place near the centre, this is your stay!

- De ruimte
  Please note that there are 2 beds. one is 180 * 220 the other one is 130 * 220 (cosy with 2 people). The room with the small bed is really small, just fits the bed, just so you know!".
  .

Conclusie
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met een van de voorwaarden van uw onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverhuur. Onze toezichthouder heeft namelijk geconstateerd dat u de onderhavige woning via de website van Airbnb heeft verhuurd, terwijl u geen elektronische melding heeft gemaakt van de vakantieverhuurdagen in augustus en oktober 2020. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de Huisvestingswet.

Gelet op het bovenstaande en het zwaarwegende maatschappelijke belang is het niet mogelijk om deze illegale gedraging ongemoeid te laten.

Toerekening/ overtreder
De gedragingen met betrekking tot de vastgestelde overtreding rekenen wij toe aan u, in verband met het volgende:

1. U bent als hoofdbewoner en eigenaar verantwoordelijk voor het naleven van de meldingsplicht. Uit onze administratie is gebleken dat u heeft nagelaten de vakantieverhuur te melden voor de verhuur in augustus en oktober 2020. Derhalve merken wij u aan als pleger van de overtreding
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 29 januari 2021 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 februari 2021, zakelijk weergegeven en voor zover voor deze procedure van belang, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u te kennen dat u in augustus en oktober 2020 verhuurd heeft zonder hier een melding van de maken. U wilt graag benadrukken dat dit niet met bewuste intentie is gebeurd. U heeft een vakantieverhuurvergunning aangevraagd met als doel om aan alle gestelde regels te voldoen die door de gemeente worden gesteld.
   U geeft aan dat u bewonend eigenaar bent en u geen intentie heeft om de woning langer te onttrekken aan de woningvoorraad door middel van toeristische verhuur. U voldoet aan

de overige voorwaarden van vakantieverhuur, en u geeft aan geen huisjesmelker te zijn. U bent vergeten de verhuur te melden, maar u heeft verder aan alle geldende regels voldaan (maximaal dertig dagen en maximaal aan vier personen

2. U bent van mening dat de hoogte van de boete niet in verhouding staat ten opzichte van de fout die u gemaakt heeft. U hoopt dat de boete redelijkerwijs gematigd kan worden of omgevormd kan tot een pittige waarschuwing. U refereert naar de uitspraak van wethouder Laurens Ivens, waarbij te kennen wordt gegeven dat de gemeente zich vooral zal richten op degene die langer dan 30 dagen verhuurt. U merkt op dat het onmogelijk voor u is om een bedrag van € 6.000,- te betalen. U bent onlangs gestart met uw eigen bedrijf. U probeert dit met al uw ziel en zaligheid spaargeld op te bouwen. De boete zou negatieve gevolgen hebben voor u. Dit zou niet het doel kunnen zijn van de gestelde regels. U haalt ook een uitspraak aan van oud-burgemeester Eberhard van der Laan: 'Zorg goed voor onze stad en voor elkaar'. U zult uw steentje bijdragen door goed voor de, door u geliefde, stad te zorgen en zich aan alle gestelde regels van de verhuur te houden, inclusief de meldplicht.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Een vergunning ten behoeven van vakantieverhuur is verbonden aan een aantal voorwaarden, waar u zich tijdens de verhuur aan dient te houden. Eén van deze voorwaarde is het vooraf melden van elke periode van verhuur.
   Deze voorwaarden staan ook omschreven in de vergunning die aan u verleend is. De omstandigheid dat u de andere voorwaarden voor vakantieverhuur van uw woning in acht heeft genomen, ontslaat u niet van uw meldplicht van vakantieverhuur.
   Overtredingen van de Huisvestingswet worden beoordeeld aan de hand van de feiten. Doelbewust handelen is geen vereiste voor het vaststellen van een overtreding. Het staat vast dat u uw woonruimte verhuurd heeft aan toeristen, zonder dit te melden. Hiermee is een overtreding geconstateerd.
2. In het bestuursrecht kennen wij een beginselplicht tot handhaving bij de constatering van een overtreding. In het geval er een overtreding wordt geconstateerd van de voorwaarden of voorschriften die verbonden zijn aan de verleende vergunning, gaan wij direct over tot handhaving. In Amsterdam hebben we te maken met een schaarste in woningen, waardoor er instrumenten in het leven zijn geroepen om de woningvoorraad te beschermen. De meldplicht is essentieel om te weten hoeveel en waar de toeristische verhuur plaatsvindt.

   Het is fijn te vernemen dat u in de toekomst zult voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving omtrent vakantieverhuur, inclusief de meldplicht. De bestuurlijke boete is echter een bestraffende maatregel, die niet gericht is op herstel van de overtreding, maar een punitief karakter heeft.

   De hoogte van de boete is, op grond van een gefixeerd boetestelsel, door de wetgever per verschijningsvorm bepaald, waarbij de evenredigheids- en proportionaliteitsnormen reeds zijn verdisconteerd. Hiervan kan slechts worden afgeweken, indien er sprake is van bijzondere omstandigheden. U geeft aan dat u de boete niet zou kunnen betalen, maar u heeft geen gegevens overlegd die een geringe financiële draagkracht aantonen. Wij stellen vast dat niet is gebleken van een

bijzondere omstandigheid om tot matiging dan wel afzien van de boete over te gaan. Ten slotte willen wij u erop attenderen dat het mogelijk is om een betalingsregeling overeen te komen. Zie hierover meer informatie onder het kopje 'Overige informatie'.

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 5.1.2,e wonende aan de 5.1.2,e te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de Huisvestingswet. Gebleken is namelijk dat u de onderhavige woning niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.3.8b, tweede lid, onder c lid van de verordening, waardoor er sprake is een schending van de voorwaarden als bedoeld in artikel 24 van de wet.

  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 tweede tabel is opgenomen in bijlage 3 van de verordening, voor een totaalbedrag van: **€ 6.000,-**

- 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.

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.

Ingevolge 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

b.a.

M. Bolkestein
Manager woninggebruik & verbetering
Wonen

Met ingang van 1 januari 2021 worden de bezwaarschriften in behandeling genomen door het Juridisch Bureau van de gemeente Amsterdam

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 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.

Door de verhuur van de woonruimte aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woonruimte niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woonruimte wordt door de verhuur aan toeristen gebruikt voor een ander doel dan voor bewoning. Dat iemand in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woonruimte gedurende de verhuur niet als woonruimte kan worden gebruikt en derhalve is onttrokken.

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 gelden de volgende voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur:

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.

Volgens de tabel bestuurlijke boete, die is opgenomen in bijlage 3 van de verordening als "tabel 4", behorende bij artikel 4.2.1 tweede lid van de verordening, bedraagt de boete voor het overtreden van het gestelde voorschrift in artikel 3.3.8b, tweede lid, onder c van de verordening € 6.000,- per overtreding.

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.

Gemeente Amsterdam

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Datum: 10 / 7 / 2021

The Read Shop
5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam

Frankering betaald

postnl

Gemeente Amsterdam, Wonen
Postbus 1900
1000BX AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

R Aangetekend

D-A-1

5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
ERDAM

Recommandé

NL

Gemeente Amsterdam
28 JULI 2021
Ontvangen

P2202

5.1,2,e

RETOUR AFZENDER
Retour L'expéditeur/Return to Sender

Postcode (van afzender)	Huisnummer	Huisnummertoev
1000BX	1900	

Reden (Cause/Cause)
Niet afgehaald; retour afzender
166074

PostNL
Indien retouradres niet bekend, adresseer 2500NA (99054)

27-07-2021 05:43