Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

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

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 30 MAART 2021
Ons kenmerk 152973_2_8
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 woonruimte 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 jo. Artikel 26 lid 1 onder c van de Huisvestingswet 2014. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

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 c onder a van de Huisvestingswet (hierna: de wet).

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 u, de 5.1,2,e de eigenaar bent van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, de 5.1,2,e op het onderhavige adres ingeschreven.

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

5.1,2,d

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e

Omschrijving woning

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woning wordt omschreven als:
Light, emblematic dutch and beautiful apartment that has a sunny balcony. Perfect for your morning coffee! This apartment has it all: beautiful, luxurious kitchen with all amenities, clean bathroom, two bedrooms with the best, comfortable double beds and a balcony facing south, which basically means: sun all day long! It's the perfect place for your city getaway, you can relax here after a long day of exploring and enjoying the city. Please make yourself at home and be welcome!

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.

5.1,2,d

5.1,2,d Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet.

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 de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

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 van augustus. 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 15 februari 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 26 februari 2021, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat door uw persoonlijke omstandigheden het niet altijd is gelukt om een melding te maken van de verhuur. Deze omstandigheden waarnaar u refereert en bewijs over heeft aangeleverd betreft het volgende. U heeft intensief gezorgd voor uw zieke broer en in april 2020 is uw broer plotseling komen te overlijden. Het rouwproces tijdens de corona maatregelen en alle omstandigheden omtrent de erfenis vielen u heel erg zwaar. U bent ook door de huisarts doorverwezen naar een psycholoog omdat u leidt aan PTSS en moeite heeft met uw leven op orde te krijgen. U geeft aan dat u uw woning af en toe via Airbnb verhuurd, en u dan slaapt bij uw familie.
   U werkt op dit moment niet omdat uw contract in september 2019 niet verlengd was en daardoor bent u beland bij het UWV. Door al uw psychische omstandigheden bent u ziekgemeld en nu langzamerhand aan het re-integreren. Uw inkomen is niet hoog genoeg en uw spaargeld doet u op dit moment al een beroep op, in verband met uw advocaat-en mediation kosten.

Het opleggen van een bestuurlijke boete zou uw financiële situatie aanzienlijk moeilijk maken. U stelt daarnaast dat het u ook niet is te verwijten nu u niet in uw situatie bent terecht gekomen door eigen toedoen maar door externe omstandigheden. U was zich bewust van de meldplicht en de vergunningsplicht. U bent wel door alle omstandigheden vergeten een melding te maken van de vakantieverhuur. De bestuurlijke boete zou u doen belanden in een situatie waar u niet meer uitkomt.

2. U geeft aan de woningnood in Amsterdam te erkennen. U bent het er echter niet mee eens dat het vergeten van het doen van een melding een negatief effect heeft gehad op de leefbaarheid in de stad, en het heeft evenmin geresulteerd in woningonttrekking. U verhuurt uw woning niet bedrijfsmatig. Daarnaast heeft u als hoofdbewoner altijd getracht te voldoen aan de voorwaarden omtrent toeristische verhuur. U heeft niet bewust geen melding gemaakt van de verhuur, en het geval het mogelijk was om achteraf een melding te doen, dan zou u dat ook doen.
3. U hoopt dat uw zienswijze inzicht heeft gegeven in uw persoonlijke situatie. U erkent dat u de verhuur vergeten bent te melden, maar dat dit komt door uw geestelijke gezondheid. U bent niet onachtzaam geweest en heeft evenmin met opzet de voorwaarde overtreden. U bent van mening dat een bestuurlijke boete van 6.000 euro een te zware straf is. U verzoekt uw persoonlijke situatie af te wegen en maatwerk te bieden, zoals de Raad van State in haar uitspraak van 2 december heeft aangegeven. Een waarschuwing tot intrekking van de vergunning heeft u voldoende laten schrikken om deze fout nooit meer te maken. Indien de gemeente de boete wel oplegt, verzoekt u om matiging dat passender is voor uw situatie. Tot slot verzoekt u indien de gemeente niet bereid is het bedrag kwijt te schelden dan wel te matigen, een gelegenheid geeft om het geboden bedrag in termijnen te betalen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij betreuren het feit dat u uw broer bent verloren, en wensen u hiermee veel sterkte. De stelling dat u bent vergeten de verhuur te melden in verband met uw persoonlijke omstandigheden en daarom de overtreding u niet valt te verwijten, kunnen wij niet volgen. U heeft wel een vergunning aangevraagd, maar voldoet niet aan de in de vergunning gestelde voorwaarde(n). Wij stellen vast dat er geen causaal verband bestaat tussen de door u aangevoerde persoonlijke omstandigheden en de overtreding zoals deze door u is begaan. Het boetebedrag is gebaseerd op grond van een gefixeerd stelsel die door de wetgever bij verschijningsvorm is vastgesteld, waarin de evenredigheids-en proportionaliteitsnormen reeds zijn meegenomen. In het geval van bijzondere omstandigheden kan er van het boetebedrag worden afgeweken (verminderde verwijtbaarheid, geringe financiële draagkracht dan wel een beperkte ernst van de overtreding). De stelling dat er sprake is van een verminderde verwijtbaarheid kunnen wij niet volgen. U was op de hoogte van de vergunningsplicht en van de meldplicht, maar u heeft de verhuur niet gemeld. U heeft ondanks de persoonlijke omstandigheden die speelde ervoor gekozen om uw woning te verhuren, en zelf ergens bij familie te verblijven.

Wij stellen vast dat er geen causaal verband bestaat tussen de door u aangevoerde persoonlijke omstandigheden en de overtreding zoals deze door u is begaan, en valt u daarom te verwijten. U geeft eveneens aan dat de boete voor u te hoog is, en u op dit moment al een beroep doet op uw spaarrekening. U heeft verder geen concrete gegevens overlegd over uw inkomsten en uitgaven in de afgelopen jaren. Nu, u onvoldoende inzicht heeft gegeven in uw financiële situatie om tot matiging van de boete te komen, stellen wij vast dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid.

2. Het verhuren van een woning, ook al dit eenmalig of incidenteel gebeurd kan worden aangemerkt als woningonttrekking. U heeft hiervoor een vergunning aangevraagd, maar niet voldaan aan de voorwaarde die gelden bij het gebruik daarvan. Het feit dat u de verhuur niet heeft gemeld resulteert in een overtreding, en de omstandigheid dat u voldoet aan de overige voorwaarden doet hier niets aan af.
3. Uw verwijzing naar de uitspraak van de Raad van State van 2 december 2020 hebben wij alvorens in acht genomen (zie punt 1). De bestuurlijke boete heeft een punitief en afschrikkende en is bedoeld om de overtreding te bestraffen. In de onderhavige zaak kunnen wij niet overgaan tot het afzien van een boeteoplegging dan wel tot matiging van het voorgenomen boetebedrag. Wij willen u erop attenderen dat er een mogelijkheid is om een betalingsregeling overeen te komen. Meer informatie hierover kunt u vinden onder het kopje 'Overige informatie'. Tot slot willen wij u erop wijzen dat wij naast de bestuurlijke boete enkel een waarschuwingsbrief hebben verstuurd en nog niet zijn overgegaan tot intrekking van uw vergunning.

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 op 5.1,2,e wonende aan de 5.1,2,e 5.1,2,e aan als overtreder van het bepaalde in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet. Gebleken is namelijk dat u het gebruik in de onderhavige woonruimte niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.3.8b, tweede lid, onder c lid van de verordening, waardoor er sprake is van een overtreding van de vergunningsvoorwaarden ingevolge artikel 24 jo. artikel 26 onder lid 1 van de wet.

  In verband met de geconstateerde overtreding hebben wij besloten om u op grond van artikel 35 van de wet jo. 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,

b.a. 5.1,2,e

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
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 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 overtreding van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c 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 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c, 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.