Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

**AANGETEKEND EN PER POST**

Datum 28 AUG. 2020
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevrouw [redacted], gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192
handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Intrekken en opleggen boete inzake de woningen:** [redacted]

Geacht bestuur,

Onder intrekking van het besluit d.d. 26 september 2019, met kenmerk [redacted] ontvangt u hierbij een nieuw besluit tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woningen, waarvan u de eigenaar bent, op onrechtmatige wijze zijn verhuurd aan toeristen. Hiermee zijn de woningen 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 overtredingen hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **41.000 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 om in te wonen**
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woningen. Het is niet toegestaan om een woning zonder onttrekkingsvergunning te onttrekken aan de woonruimtevoorraad. Er zal niet handhavend worden opgetreden indien er sprake is van toeristische verhuur waarbij de woonruimte aan niet meer dan vier personen wordt verhuurd, de hoofdbewoner ingeschreven staat en daadwerkelijk woonachtig is in de woonruimte en de vakantieverhuur maximaal dertig nachten per kalenderjaar plaatsvindt. Deze regelgeving kunt u terugvinden op de website van de gemeente Amsterdam.

Wanneer woningen zonder onttrekkingsvergunning worden gebruikt voor een ander doel dan bewoning, is er sprake van illegale woningonttrekking. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in een stad met een grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. De samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt namelijk gewijzigd en er is een enorm tekort aan woningen.

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

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.

**Onderzoek**

*Aanleiding*

Op 8 augustus 2019 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woningen op de adressen [redacted]. Volgens de melder zou er sprake zijn toeristische verhuur aan vier tot acht personen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woningen.

*Administratief vooronderzoek*

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat [redacted] eigenaar is van de onderhavige woningen.

Volgens de Basisregistratie Personen staan ten tijde van het onderzoek geen personen op de adressen [redacted] ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning op het adres [redacted] uit één bouwlaag en één kamer bestaat en een oppervlakte heeft van 27 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming wonen.

Uit de BAG is gebleken dat de woning op het adres [redacted] uit drie bouwlagen en drie kamers bestaat en een oppervlakte heeft van 79 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming wonen.

Voor de adressen [redacted] wordt op de website Booking.com reclame gemaakt onder de naam '[redacted]'. Op Booking.com wordt aangegeven dat het beheer van de woningen valt onder [redacted] en dat er meerdere teamleden stand-by staan om antwoord te geven op alle vragen omtrent de verhuur. Verder vermeldt de website dat de '[redacted]' sinds 17 juni 2019 gasten van Booking.com verwelkomt. Verder zijn er 13 recensies achtergelaten, waarvan de eerste recensie dateert van 4 juli 2019.

*Buitendienstonderzoek*

Op 10 en 12 augustus 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woningen.

[redacted] *(Appartement 2)*

In de woning is een logiesverblijf aangetroffen. In dit logiesverblijf hebben de toezichthouders vijf toeristen uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted]. In dit logiesverblijf zijn zes slaapplaatsen aangetroffen. De toeristen hebben verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted].

10.2.d en 10.2.g [redacted]

[redacted] *(Appartement 1)*
In de woning op het adres [redacted] is een logiesverblijf aangetroffen. In dit logiesverblijf hebben de toezichthouders drie toeristen uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted]. De toeristen hebben verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted]. In dit logiesverblijf zijn vier slaapplaatsen aangetroffen. De toeristen hebben ook verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted].

De toezichthouders zijn op 12 augustus 2019 met de brandweer teruggegaan naar de logiesverblijven om de brandveiligheid te controleren.

[redacted] *(Appartement 2)*
Op 12 augustus 2019 hebben de toezichthouders in het logiesverblijf dezelfde groep toeristen aangetroffen als op 10 augustus 2019. De toeristen verklaarden 10.2.d en 10.2.g [redacted].

[redacted] *(Appartement 1)*
Op 12 augustus 2019 hebben de toezichthouders in het logiesverblijf een toerist uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted].

Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat dit logiesgebouw uit twee logiesverblijven bestaat met tien slaapplaatsen. Op 10 augustus zijn in totaal acht toeristen aangetroffen.

*Sluiting*
Bij besluit van 12 augustus 2019 zijn de logiesverblijven gesloten middels toepassing van bestuursdwang wegens een vlucht- en brandonveilige situatie. Tijdens de sluiting was onder meer de heer [redacted] aanwezig. Hij is met de toezichthouders door het pand gelopen en heeft onder meer verklaard dat hij tussenaannemer was en in opdracht van de heer [redacted] werkte. Verder heeft hij verklaard dat hij niets met de toeristen te maken had en dat de eigenaar dat allemaal regelde.

*Conclusie*

Gelet op het feit dat op de adressen [redacted] toeristen zijn aangetroffen [redacted] 10.2.d en 10.2.g [redacted], stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik. Hiermee zijn de woningen zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken, hetgeen in strijd is 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:

1. Uit het Kadaster blijkt dat [redacted] eigenaar is van de woningen. Volgens vaste rechtspraak is de eigenaar van een woning verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het voorkomen van overtredingen van de wet behoort hiertoe.[1] Hier komt bij dat de overtredingen hebben plaatsgevonden binnen de sfeer van de rechtspersoon. Hiernaast zijn de woningen geadverteerd en aangeboden op Booking.com ten behoeve van [redacted]. Derhalve kan de rechtspersoon, [redacted], aangemerkt worden als functionele dader van de geconstateerde overtredingen.

**Zienswijze en cautie**

Bij brief van 30 augustus 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 u op 13 september 2019 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. U merkt op dat u het pand op 14 juni 2019 hebt gekocht van een vastgoedhandelaar. Beide appartementen waren door de voorgaande eigenaar grondig gerenoveerd. Kort na de levering van de appartementen werd er geklaagd over een lekkage, die afkomstig zou zijn van de appartementen.

[1] ECLI:NL:RVS:2015:31.

De vorige eigenaar heeft klusjesmannen voorgesteld die ook enkele klussen voor hem hebben gedaan in het pand. Dit leek u een logische stap, waardoor u deze mannen, [redacted] en [redacted], heeft ingehuurd.
Op 15 juli 2019 was de heer [redacted] op vakantie gegaan. In juli en augustus heeft de heer [redacted] de toegang tot uw woningen verschaft aan klusjesmannen voor verschillende werkzaamheden in de appartementen.

U heeft op geen enkel moment een persoon of een bedrijf toestemming gegeven om, namens u, toegang te verschaffen aan toeristen met het doel er te verblijven. De toeristische verhuur heeft zich geheel afgespeeld gedurende de afwezigheid van de heer [redacted]. Het was voor u ook niet mogelijk kennis te nemen van de verhuur dan wel om in te grijpen, aangezien u geen controle kon uitoefenen. De sleutels van de appartementen waren voor de werklui in de daartoe bestemde sleutelkluisjes, zodat zij in uw afwezigheid de appartementen konden betreden. U hebt contact opgenomen met Booking.com. Tijdens dit gesprek is naar voren gekomen dat iemand anders de woningen heeft geadverteerd op de site. Hier zal ook een onderzoek over worden gestart.

2. Aangezien de huidige overtreding zonder uw medeweten heeft plaatsgevonden, is het onredelijk om een boete op te leggen. Mochten wij toch besluiten om de boete op te leggen dan zou er een matiging van de boete aan de orde moeten zijn, vanwege de omstandigheden die hebben geleid tot de overtreding.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij hebben op Booking.com geconstateerd dat sinds 17 juni 2019 de gasten worden verwelkomd in uw woningen. Deze datum komt overigens eveneens overeen met de inschrijving in het Kadaster. Hiernaast staan er 13 recensies op Booking.com, waarvan de eerste recensie dateert van 4 juli 2019 en de laatste van 13 augustus 2019. Dit impliceert dat de appartementen minstens 13 keer zijn verhuurd aan toeristen in de maanden juli en augustus. Dit aantal staat nog los van de drie keer dat de woningen zijn verhuurd tussen 9 augustus 2019 en 13 augustus 2019.

   Hier komt nog bij dat uw contactgegevens meermaals wordt vermeld. Uw telefoonnummer en voornaam staan op een a4 en op een tablet respectievelijk onder en boven de sleutelkluisjes. De toeristen konden contact met u opnemen voor informatie. Het is dan ook niet aannemelijk dat de toeristische verhuur zonder uw medewerking en medeweten heeft plaatsgevonden. De kans dat niemand contact met u heeft opgenomen, terwijl uw gegevens als eerst vermeld worden, is niet reëel. Bovendien heeft een ander geen baat bij het vermelden van uw telefoonnummer, indien de toeristische verhuur u niet bekend was.

   Tevens volgen wij uw stelling, dat de toeristische verhuur zich geheel gedurende uw afwezigheid heeft afgespeeld, niet. U zegt dat u op 15 juli 2019 op vakantie bent gegaan, maar zoals reeds vermeld, is er op 4 juli een recensie geplaatst die gebaseerd is op het verblijf van een toerist in begin juli.

Overigens is het uw verantwoordelijkheid, als eigenaar, voor het rechtmatig gebruik van uw woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoren hiertoe. Derhalve had u, in uw geval, moeten en kunnen weten dat uw woningen ter beschikking werden gesteld voor toeristisch verhuur.

2. Op grond van artikel 5:46 derde lid van de Awb is het alleen toegestaan om van de boetes af te wijken in bijzondere omstandigheden. In uw situatie is er geen sprake van bijzondere omstandigheden. Hierdoor is er geen aanleiding om af te zien van de boeteoplegging of de hoogte van de boete te verlagen. Wij willen u er wel op wijzen dat u bij de gemeente om een betalingsregeling kunt vragen. Meer informatie hierover kunt u vinden onder het kopje 'overige informatie'.

**Beslissing**

- Wij merken [redacted] gevestigd op de [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 overtredingen 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: **€ 41.000,-**.

- 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 **€ 41.000,-** 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 4.2.2. 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.

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,

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Directie Wonen

**Bezwaar**

Het reeds ingediende bezwaar heeft van rechtswege mede betrekking op dit besluit.

# Bijlage

## Wettelijk kader

Bovengenoemde woning moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening), ten tijde van de overtreding Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, 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 35 van de wet en artikel 4.2.1 van de verordening[2] kunnen burgemeester en wethouders een boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 en artikel 21 van de wet of bij handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 en 26 van de wet. De boetetabel 2 bijlage 3 van de verordening bevat de boete met het boetebedrag.

[2] Ten tijde van de overtreding artikel 4.2.2 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.