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 Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum

Ons kenmerk 522370_1_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 woning op het adres:** 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e

Bijgaand treft u de beschikking aan die d.d. 24 juni 2021 is verzonden naar het adres 5.1.2.e 5.1.2.e Deze beschikking is per abuis naar uw oude adres verzonden. Hierbij treft u een afschrift van de boetebeschikking aan.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

i.o. 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e
Projecthandhaver
Toezicht & Handhaving, Wonen

Gemeente Amsterdam
Jodenbreestraat 25, 1011 NH Amsterdam
Amsterdam.nl/Wonen

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 Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 24 JUNI 2021

Ons kenmerk 522370_1_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 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 jo. artikel 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 21 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/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, 5.1.2,e de eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, 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 een kamer bestaat en een oppervlakte heeft van 29 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 in het bezit bent van een vakantieverhuur vergunning. Uit onze administratie is tevens gebleken dat u drie vakantieverhuur meldingen heeft gedaan voor de vakantieverhuur in augustus. 5.1.2,d 5.1.2,d 5.1.2,d

Buitendienstonderzoek

5.1.2,d 5.1.2,e 5.1.2,e

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

- De gehele woning;
- What I love about the apartment is its unique location. Its a very quiet and calm place while being minutes away from the city buzz and best places e.g. 9 streets, Noordermarkt and Dam square. The apartment offers all the essentials for every modern age traveller and accommodates 3 comfortably. I always ensure the apartment is available spotless clean and try to facilitate flexible check-out hours.

Naar aanleiding hiervan heeft u op 31 januari 2021, zakelijk weergegeven en voor zover voor deze procedure van belang, het volgende opgemerkt:

1. U deelt de zorgen over het toerisme van de afgelopen jaren en u onderschrijft de ambitie van de Gemeente om vakantieverhuur te reguleren. Op het moment dat u wist dat er een vergunningsstelsel van kracht werd, heeft u meteen een vergunning aangevraagd. U heeft meldingen gemaakt van drie boekingen, welke u vervolgens wilde annuleren. De boeking van september 2020 vond echter nog wel doorgang. U geeft aan dat u vanwege het contact met de gemeente Amsterdam, het feit dat deze "meldplicht" nieuw was en het om die reden nog niet in uw systeem zat, u vergeten bent hier alsnog een melding van te maken. De boeking van september 2020 was tevens de laatste boeking. U heeft uw studio sindsdien niet meer verhuurd.
2. De menselijke maat met betrekking tot vakantieverhuur zaken, lijkt volgens u niet te bestaan. U begrijpt dat u de regels heeft overtreden en dat de sanctie die daarop staat kennelijk € 6.000,- is. U bent echter van mening dat de boete disproportioneel is, gezien de omstandigheden. In uw zienswijze verzoekt u dan ook om coulance toe te passen en de hoogte van de boete te heroverwegen. Een herinnering aan de meldplicht of waarschuwing had uw inziens ook volstaan. U vindt het jammer dat uw integriteit in twijfel wordt getrokken, terwijl u juist altijd zo goed mogelijk de regels opvolgt.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. De omstandigheid dat u een vergunning heeft aangevraagd ten behoeve van vakantieverhuur, maakt niet dat er geen sprake is van een overtreding. Overtredingen van de Huisvestingswet worden beoordeeld aan de hand van de feiten, waarbij doelbewust handelen geen vereiste is voor het vaststellen van een overtreding. Het staat vast dat u uw woonruimte verhuurd heeft aan toeristen in september 2020 zonder hiervan een melding van te maken, waarmee een overtreding is geconstateerd. Dat het niet uw intentie is geweest om de regels te overtreden dan wel de omstandigheid dat u de woning sinds september niet meer heeft verhuurd, doen hier niets aan af. De omstandigheid dat u de andere voorwaarden voor vakantieverhuur van uw woning in acht heeft genomen, ontslaat u niet van uw meldplicht van vakantieverhuur. Uw vergunning is namelijk verbonden aan diverse voorschriften en voorwaarden die allemaal moeten worden nageleefd.
   De hoogte van de boete is door de wetgever per verschijningsvorm bepaald waarin de evenredigheids-en proportionaliteitsnormen reeds zijn verdisconteerd. Bij de vaststelling van een overtreding voert de gemeente Amsterdam een lik-op-stukbeleid. Het opleggen van een boete heeft een afschrikwekkend en bestraffend karakter. Het college is uitsluitend in geval van bijzondere omstandigheden bevoegd om tot matiging over te gaan. Het niet melden van vakantieverhuur brengt met zich mee dat het onmogelijk is on de verhuur te controleren. Op deze wijze kan er namelijk een inkomen worden gegenereerd dat niet inzichtelijk is voor derden. Het voorgaande is onwenselijk, gezien de schaarste van de woningvoorraad in Amsterdam. De overtreding kunnen wij daarom niet ongemoeid laten.

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

M. Bolkestein
Manager woninggebruik & verbetering
Directie 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.

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 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.

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.

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: