Nr. 57

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 020 251 41 52
Fax 020 251 45 44

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

AANGETEKEND
De heer [redacted]

Datum 29 april 2019
Ons kenmerk WO.18.013853.001
Behandeld door mevrouw mr [redacted] Wonen,
06 [redacted], [redacted]@amsterdam.nl

Onderwerp beslissing op bezwaar

Geachte heer [redacted]

Op 30 november 2018 maakte u bezwaar tegen het besluit van 20 november 2018. Met dit besluit hebben wij u een bestuurlijke boete opgelegd van € 20.500,00, omdat de woning aan de [redacted] in strijd met artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet 2014 (hierna: Huisvestingswet) zonder de vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad is onttrokken.

Beslissing op bezwaar
Wij verklaren uw bezwaarschrift ongegrond. Het besluit van 20 november 2018 wordt gehandhaafd. Hieronder leggen wij uit wat de reden is voor ons besluit.

Bezwaren
Kort samengevat heeft u de volgende bezwaargronden aangevoerd.

- U stelt dat u een huurcontract met de heer [redacted] heeft om een Bed & Breakfast (hierna: B&B) te exploiteren in appartement [redacted] De heer [redacted] verhuurt altijd één slaapkamer aan toeristen. De andere slaapkamer en de rest van het appartement betreffende de badkamer, de woonkamer en de keuken heeft hijzelf in gebruik.
- De heer [redacted] verhuurde de kamer via booking.com. U heeft deze website een paar keer bekeken en geen van die keren heeft u kunnen zien dat de heer [redacted] tegelijkertijd twee boekingen had.
- Dat één kamer in dezelfde periode twee keer was verhuurd, is per vergissing gebeurd.
- U stelt dat de heer [redacted] altijd in zijn appartement aanwezig was. Zijn persoonlijke spullen waren altijd in het appartement aanwezig, zoals zijn printer, computer en jassen.
- U geeft aan dat u zelfs een keer in zijn appartement bent geweest, omdat de heer [redacted] iets voor u moest uitprinten.

- Al de dingen die u heeft opgenoemd, deden u niet vermoeden dat de heer niet woonachtig zou zijn op de woning aan de
- U vraagt zich af wat u nog meer had kunnen doen. U heeft niet gekeken of de heer sokken of ondergoed in de wasmachine had. Eigenlijk vindt u dat dit indruist tegen de privacyregels.
- U heeft de heer gevraagd waarom hij ten tijde van het onderzoek twee slaapkamers had verhuurd. De heer heeft geantwoord dat het om een dubbele boeking ging en om problemen te voorkomen heeft hij besloten dat de toeristen toch konden komen.
- U vraagt zich af als dat het geval is geweest, wat u dan had kunnen doen.

Hoorzitting

Op 12 februari 2019 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden. Hierbij waren u, twee vertegenwoordigers van de gemeente (Handhaving Wonen) en ondergetekende aanwezig.

Tijdens de hoorzitting heeft u nogmaals uw bezwaren toegelicht. Verder heeft u het volgende aangevoerd.

- U heeft geen bezwaar gemaakt tegen de last onder dwangsom. U heeft uitgelegd dat u een medewerker van de afdeling Handhaving Wonen heeft gesproken en dat diegene u heeft uitgelegd dat de last ter controle blijft liggen. Tijdens de hoorzitting is u door één van de vertegenwoordigers meegedeeld, dat u na één jaar nadat u het besluit tot het opleggen van een dwangsom heeft ontvangen, een verzoek tot opheffing van de last kunt indienen bij de gemeente.
- U woont op nummer op de bovenste etage. De woning op nummer heeft u verhuurd. Met de huurder, de heer bent u overeengekomen dat hij een kamer voor B&B mag verhuren.
- U heeft verteld dat het hele pand te groot voor u was om in te wonen. U heeft het pand daarom gesplitst en de verschillende appartementen verhuurd. Met de huurders heeft u huurcontracten afgesloten en afgesproken dat zij er een B&B mogen houden.
- U wilde het pand niet verkopen, omdat het familiebezit is.
- Ten tijde van het huisbezoek was er sprake van een dubbele boeking. Volgens u heeft de heer tegen u gezegd dat hij ten tijde van het huisbezoek in de woning verbleef en dat hij die nacht op de bank had geslapen. Omdat hij voor de toeristen geen andere verblijfadres kon vinden, besloot hij om zijn spullen in de garage op te bergen.
- U geeft aan dat de woning van de heer niet standaard is ingericht. De heer heeft de woning naar zijn smaak ingericht met onder andere planten. In de woning van de heer hangen volgens u ook onder meer poster in lijsten en foto's (u kunt echter niet aangeven of het foto's zijn waar de heer op staat).
- U stelt dat u vaak in het appartement van de heer bent geweest. De laatste keer was in oktober 2018. U vroeg hem toen om iets voor u uit te printen.
- U geeft aan dat u ongeveer anderhalf jaar heeft samengewoond in Amsterdam-Noord. Nadat uw relatie was verbroken, bent u teruggekeerd naar uw appartement
- Desgevraagd heeft u verklaard dat u pas weer op 1 november 2018 terug was op uw appartement.

- U heeft verklaard dat u, in de periode van 1 tot en met 3 november 2018, het appartement van de heer niet heeft bezocht, omdat u bezig was met het verhuizen naar uw eigen appartement.
- De boete heeft u inmiddels betaald. U heeft hiervoor geld geleend van uw ouders.
- U vindt de boete hoog, voor u staat de boete gelijk aan een half jaarsalaris.

Relevante feiten en omstandigheden

Aanleiding

Op 2 november 2018 is er een melding 'woonfraude' over de woningen aan de bij de gemeente Amsterdam binnengekomen. Volgens de melder zou er sprake zijn van toeristische verhuur. Naar aanleiding van deze melding hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam van Handhaving Wonen (hierna: toezichthouders) in het kader van het project Zoeklicht Direct een onderzoek ingesteld naar het feitelijk gebruik van de woningen. Er heeft een administratief- en buitendienstonderzoek plaatsgevonden.

Administratief vooronderzoek (woning waar het in deze zaak omgaat)

Uit de gegevens van het Kadaster blijkt dat u, de heer sinds 29 maart 2005 de eigenaar bent van de bovengenoemde woning. Volgens de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) staat de heer sinds 15 maart 2018 op het adres ingeschreven.
Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) blijkt dat de woning nummer uit één bouwlaag en drie kamers bestaat, en een oppervlakte van 75 m² heeft. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Verder blijkt dat de woning onder andere wordt aangeboden op booking.com als . Anders dan in het besluit van 20 november 2018 staat vermeld, is uit nader onderzoek gebleken dat bij de gemeente geen melding van B&B op het adres bekend is.

Buitendienstonderzoek (woning)

10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

Voor de volledige weergave van het buitendienstonderzoek verwijzen wij u naar het rapport van bevindingen van 3 november 2018, waarin de bevindingen van het onderzoek zijn neergelegd. Dit rapport is samen met het beeldverslag als bijlage bij de brief van 7 november 2018 aan u verstuurd.

Voornemen boeteoplegging en zienswijze
Op 7 november 2018 bent u op de hoogte gesteld van het voornemen om u een bestuurlijke boete op te leggen. U kon hierover een zienswijze indienen, met de uitdrukkelijke mededeling dat u niet tot antwoorden verplicht bent. Naar aanleiding hiervan heeft u op 12 en 14 november 2018 uw zienswijze kenbaar gemaakt.

Wet- en regelgeving
Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (geldig vanaf 1 januari 2018)
- Artikel 3.1.1, eerste lid: aanwijzing woonruimte, waarvoor een vergunningsplicht geldt op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet.
- Artikel 3.1.2, vierde lid: voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van B&B is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits aan een aantal cumulatieve voorwaarden wordt voldaan, te weten:
  a. de hoofbewoner heeft de woning als hoofdverblijf en deze bewoner staat in de basisadministratie ingeschreven;
  b. de bestemming tot bewoning blijft overheersend;
  c. aan niet meer dan vier personen per nacht wordt onderdak verleend; en
  d. de hoofbewoner heeft het gebruik van B&B bij burgemeester en wethouders gemeld, voordat het gebruik ten behoeve van B&B start.
- Artikel 4.2.2, eerste lid: burgemeester en wethouders kunnen een boete opleggen bij Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 en artikel 21 van de Huisvestingswet.
- Artikel 4.2.2, tweede lid, aanhef en onder b: hoogte boete per overtreding.
- kolom A van de in de bijlage 3 genoemde tabel 2 behorende bij artikel 4.2.2: hoogte boete bij onttrekking € 20.500,00.

Algemene wet bestuursrecht
- Artikel 5:1, tweede lid: omschrijving overtreder.
- Artikel 5:46, derde lid: matiging boete. Het bestuursorgaan legt een lagere bestuurlijke boete op indien de overtreder aannemelijk maakt dat de vastgestelde bestuurlijke boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is.

Overwegingen en beoordeling van het bezwaar
Ter beoordeling staat of het boetebesluit van 20 november 2018 in stand kan blijven.

Vooropgesteld dient te worden dat onder onttrekking wordt verstaan 'het aan de woonruimtevoorraad onttrekken van woonruimte voor een ander doel dan bewoning'.

Op het moment dat u toeristen laat verblijven in de woning is deze op dat moment niet beschikbaar voor bewoning en is deze daardoor aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Voor een dergelijk gebruik is een onttrekkingsvergunning nodig.

Vaststaat dat de woning op het betreffende adres ten tijde van het buitendienstonderzoek aan toeristen werd verhuurd. Het voor toeristische verhuur aanbieden van een woning is te kwalificeren als een onttrekking van de woning aan de bestemming tot bewoning. De gemeente heeft gekozen om het verhuren van woningen aan toeristen vergunningsplichtig te stellen, waarbij onder voorwaarden een uitzondering is gemaakt voor B&B en vakantieverhuur. De vraag die hier voorligt, is of de onttrekking van de woning aan de [redacted] wegens toeristische verhuur vergunningsvrij heeft mogen gebeuren.

Eén van de voorwaarden voor het vergunningsvrij mogen exploiteren van B&B is dat er sprake moet zijn van hoofdverblijf op de woning door de hoofdbewoner. Wij achten het niet aannemelijk dat de heer [redacted] ten tijde van het buitendienstonderzoek zijn hoofdverblijf op de woning had, ook niet dat hij tijdens toeristische verhuur in de woning heeft overnacht. Hij heeft namelijk, tijdens de hoorzitting waarin zijn bezwaar werd behandeld, verklaard dat hij vanaf het moment dat de toeristen in de woning verbleven, dus vanaf 31 oktober 2018, in de berging/garage sliep en dat hij geen persoonlijke spullen zoals kleding, schoenen en administratie in de woning had liggen. Wij vinden steun voor ons standpunt in een uitspraak van de Afdeling van 10 april 2019, ECLI: NL: RVS:2019:1142 waarin de Afdeling heeft overwogen dat het niet aannemelijk is dat iemand zijn hoofdverblijf in een woning heeft als hij, in verband met toeristische verhuur, zijn persoonlijke spullen in de garage opbergt.

Gelet op het voorgaande concluderen wij dat niet aan de voorwaarden voor B&B is voldaan om vergunningsvrij te mogen verhuren en dat hierdoor artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet is overtreden. Wij merken op dat daarnaast ook niet aan de meldplicht is voldaan, hetgeen overigens wel verplicht is.

De overtreder
Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (onder meer de uitspraak 28 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1912 en de uitspraak 11 juli 2018, ECLI: NL: RVS:2018:2306) is de overtreder degene die het desbetreffende wettelijke voorschrift daadwerkelijk heeft geschonden. Dat is in de eerste plaats degene die de verboden handeling fysiek heeft verricht. Daarnaast kan in bepaalde gevallen degene die de overtreding niet feitelijk heeft begaan, doch aan wie de handeling is toe te rekenen, voor de overtreding verantwoordelijk worden gehouden en derhalve als overtreder worden aangemerkt. Daarbij is in dit geval van belang dat van de eigenaar van het pand die dat verhuurt, mag worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het verhuurde pand wordt gemaakt. Om niet verantwoordelijk te kunnen worden gehouden voor onrechtmatig gebruik van het door hem verhuurde pand moet de eigenaar aannemelijk maken dat hij niet wist en niet kon weten dat het pand aldus werd gebruikt.

U bent eigenaar van het pand. U bent dan ook verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het voorkomen van overtredingen van de wet behoort hiertoe. U heeft verklaard dat u in oktober 2018 voor het laatst bij de heer [redacted] langs bent geweest om iets uit te printen. Wij zijn van

mening dat u onvoldoende feitelijk toezicht heeft gehouden op het gebruik van de woning op nr. [redacted] Van periodieke controle, bijvoorbeeld inspectierapporten en/of duidelijke afspraken met de huurder over het nakomen van de voorwaarden voor het runnen van een legale B&B, is niet gebleken. U wordt daarom als overtreder aangemerkt.

Hoogte van de boete
Wat betreft de hoogte van de boete merken wij op dat er sprake is van een gefixeerd boetestelsel waarin door de wetgever per verschijningsvorm de hoogte van het boetebedrag is bepaald en waarin de evenredigheids- en proportionaliteitsnormen reeds zijn verdisconteerd. Het is burgemeester en wethouders op grond van artikel 5:46, derde lid van de Awb alleen toegestaan om van deze boetes af te wijken in bijzondere omstandigheden. Ons is hiervan niet gebleken. Dat u aanvoert dat u de boete hoog vindt en dat deze gelijk staat aan een half jaarsalaris voor u, zijn geen bijzondere omstandigheden waarmee geen rekening is gehouden bij de totstandkoming van het beleid. Er is dan ook geen reden om de boete te matigen dan wel geen boete op te leggen.

Alles in aanmerking genomen stellen wij dat het besluit van 20 november 2018 op juiste rechtsgronden is genomen. Het besluit wordt gehandhaafd.

Beroep
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken in beroep gaan bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden (griffierechten). Meer informatie vindt u op www.rechtspraak.nl.

Vragen?
U kunt voor vragen over dit besluit contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,
[redacted] van burgemeester en wethouders van Amsterdam,