[redacted]

Van: bezwaarenberoep wonen
Verzonden: vrijdag 5 juli 2019 12:00
Aan: handhavingwonen
Onderwerp: Nieuw bezwaarschrift en verzoek opschorting incasso, kenmerk [redacted]
Bijlagen: bezwaar boete de heer [redacted].pdf

Hoi,

Nieuw bezwaar voor handhavingsjuristen en verzoek incasso op te schorten tot nader bericht.

Met vriendelijke groet,

Mw. [redacted]
Coördinator Administratie Bezwaar en Beroep
Juridische Zaken **Wonen**

Gemeente Amsterdam

020-[redacted]/06-[redacted]
bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl
Jodenbreestraat 25, 1011 NH Amsterdam
Postbus 1900, 1000 BX, Amsterdam

Afwezig: woensdag

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Gemeente Amsterdam
19 JUNI 2019

Ontvangen

[redacted]
[redacted]
[redacted] Amsterdam
The Netherlands

Gemeente Amsterdam
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Nursultan, 17 Juni 2019

per per mail en per post

Inzake : [redacted] **gemeente Amsterdam**
Uw referentie : [redacted]
E-mail : [redacted]

Geeft eerbiedig te kennen:

de heer [redacted], geboren op [redacted] te [redacted] (hierna: klager), wonend [redacted] Amsterdam, postadres [redacted] (Nederland);

- dat klager door deze bezwaar instelt tegen uw besluit gedateerd 10 mei 2019, dat hem op 16 juni 2019 per post en mail is toegezonden en dat strekt tot het opleggen en het invorderen van een bestuurlijke boete voor het niet melden van vakantieverhuur inzake de woning op het adres [redacted] te Amsterdam, afschrift van welke beslissing hierbij als **productie 1** in het geding wordt gebracht.

- dat klager binnen de termijn van 6 weken na dagtekening van dit besluit onderhavig bezwaarschrift heeft ingediend, zodat klager in zijn bezwaar meent te kunnen worden ontvangen.

- dat klager zich niet kan verenigen met de onderhavige beslissing.

- dat klager de feiten en de gronden, waarop zijn bezwaar berust, nader wenst aan te vullen.

REDENEN WAAROM

Klager zich wendt tot U met het eerbiedig verzoek:

1. Klager, zo spoedig mogelijk na heden, het onderliggende procesdossier te doen toekomen.

2. Klager, zo spoedig mogelijk na heden, de tekst van de beweerdelijk overtreden regels te verstrekken onder opgave van tijd en plaats van publicatie daarvan.

3. Klager in de gelegenheid te stellen de gronden waarop zijn bezwaar berust nader aan te vullen.

4. Klager in de gelegenheid te stellen te worden gehoord in het kader van dit bezwaar.

5. Het bestreden besluit te vernietigen als zijnde onjuist, ongegrond en niet bewezen.

6. Tot vergoeding over te gaan van de schade, in materiële en immateriële zin, die klager ten gevolge van Uw besluitvorming heeft geleden en nog zal lijden.

7. Tot vergoeding over te gaan van de kosten die klager in verband met deze bezwaarprocedure redelijkerwijs zal moeten maken.





Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

21 jun

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum	**10 mei 2019**
Ons kenmerk	[redacted]
Behandeld door	[redacted], 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:** [redacted]

Geachte heer [redacted],

Wanneer een woning wordt gebruikt voor vakantieverhuur dient dit te worden gemeld bij de gemeente Amsterdam. Deze meldplicht geldt sinds 1 oktober 2017. Uit onderzoek is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Ten gevolge van deze overtreding hebben wij besloten u een boete op te leggen ter hoogte van **€ 6000,-**. In deze brief leest u de details van ons besluit.

Meldplicht

De meldplicht is in verschillende media bekend gemaakt en wordt ingezet om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woningen 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 --> Wonen --> Meld vakantieverhuur.

Niet melden van een woning is in strijd met één van de gestelde voorwaarden voor vakantieverhuur en levert een boete van € 6.000,- euro op, wegens overtreding van artikel 21 onder a van de Huisvestingswet (hierna: de wet).

Onderzoek

Aanleiding

Op 22 april 2019 ontvingen wij een "melding woonfraude" over de woning op het adres [redacted]. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

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

Administratief vooronderzoek
Uit het kadaster is gebleken dat u, de heer [redacted], de eigenaar bent van de betreffende woning op het [redacted]

Volgens de Basisregistratie Personen staat u als enige op het adres [redacted] ingeschreven.

Deze woning wordt op Airbnb aangeboden als [redacted].

Tijdens het administratieve vooronderzoek is gebleken dat u geen melding heeft gedaan van de vakantieverhuur voor de periode van 19 april 2019 tot 24 april 2019.

Constatering
Op 23 april 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, Wonen, de bovengenoemde woning bezocht. In de woning waren twee toeristen aanwezig afkomstig uit de [redacted], 10.2.d en 10.2.g [redacted]

Een foto van het boekingsbewijs is meegestuurd met het voornemen.

Conclusie
Toezichthouders hebben toeristen aangetroffen in de woning op het onderhavige adres waarvan u geen melding vakantieverhuur heeft gedaan. Vakantieverhuur is alleen zonder onttrekkingsvergunning toegestaan indien aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het melden van vakantieverhuur is één van die voorwaarden. Doordat u de verhuur niet heeft gemeld en ook geen onttrekkingsvergunning voor de verhuur is verstrekt, is sprake van een overtreding van artikel 21, onder a 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 het volgende:

1. U bent eigenaar en hoofdbewoner van de woning. Uit hoofde van uw hoofdbewonerschap bent u verantwoordelijk voor het naleven van de meldingsplicht. Alleen u kunt een melding vakantieverhuur doen. Dit heeft u niet gedaan en wordt derhalve als overtreder aangemerkt.

Zienswijze en caution

Bij brief van 8 mei 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 6 mei 2019 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:
1.In uw zienswijze d.d. 6 mei 2019 geeft u aan dat u de woning 15 jaar geleden had aangekocht aangezien u in Amsterdam een woonstek nodig had. Na uw scheiding werd u als enige eigenaar. Tevens geeft u aan veelvuldig in het buitenland te verblijven waardoor u niet op de hoogte was van de meldingsplicht.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:
Als eigenaar en verhuurder bent u verantwoordelijk voor de verhuur van de woning. Van u wordt verwacht dat u alvorens uw woning te verhuren, zich bewust bent van of zich laat informeren over de geldende wet- en regelgeving. De omstandigheden die ertoe hebben geleid dat u de afgelopen jaren in [redacted] en Amsterdam verbleef staan los van de meldingsplicht. Dat leidt ertoe dat het nalaten van de meldingsplicht voor uw eigen rekening komt te vallen, ondanks dat u zich niet bewust was van de geldende regelgeving met betrekking tot het melden.

Beslissing

- Wij merken u, de heer [redacted] geboren op [redacted] wonende aan de [redacted] Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub a van de wet. Gebleken is namelijk dat u de onderhavige woning niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.1.2 zevende lid van de verordening onder sub e, waardoor er sprake is van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning ingevolge artikel 21 van de wet.

  In verband met de geconstateerde overtreding 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: **€ 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

Bezwaarclausule

Indien u meent dat u door dit besluit in uw belang bent getroffen, kunt u op grond van artikel 7:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam (faxnummer: (020)- 251 4544), bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl. U wordt verzocht een kopie van deze brief bij uw bezwaarschrift te voegen. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit. Dit betekent dat niet tot invordering van de bestuurlijke boete zal worden overgegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

Bijlage

Wettelijk kader

Bovengenoemde woning moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2018 (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.

Woningonttrekking is het aan de woningvoorraad onttrekken van een woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning.

Door de verhuur van de woning aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woning niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woning 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 woning staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woning gedurende de verhuur niet als woning 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 3.1.2 zevende lid van de verordening is voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur geen vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven,
b. vakantieverhuur maximaal 30 dagen per jaar plaatsvindt,

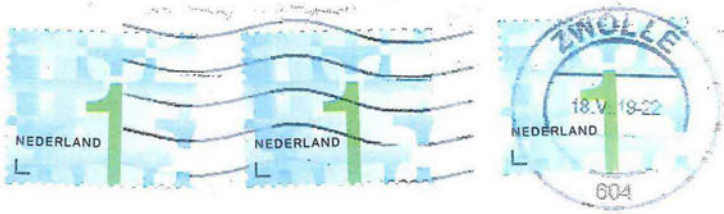
d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en
e. de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Bij overtreding van één van deze voorwaarden is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.

Volgens de tabel bestuurlijke boete, die is opgenomen in bijlage 3 van de verordening als "tabel 2", behorende bij artikel 4.2.2 tweede lid van de verordening, bedraagt de boete voor het overtreden van de gestelde voorwaarde in artikel 3.1.2 zevende lid van de verordening onder sub e € 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 4.2.2 van de verordening.

RX2CC #X800X0X#



College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 1900

1000 BX Amsterdam