Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam

Datum 16 JUNI 2020
Ons kenmerk 242410_3_12
Behandeld door 5.1,2,e afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning:** 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woning, waarvan u eigenaar en verhuurder bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee is de woning 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 overtreding zijn wij voornemens u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **20.500 euro**. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Woningen 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 de vakantieverhuur maximaal dertig nachten per kalanderjaar 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. 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

Tijdens de uitvoering van het project Digitaal Toezicht, is gebleken dat de woning op het adres 5.1,2,e te Amsterdam, voor toeristische verhuur wordt aangeboden op de website van Airbnb. Als gevolg hiervan is besloten om een nader onderzoek in te stellen.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, 5.1,2,e sinds 1 januari 2010 eigenaar bent van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek geen personen op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit twee bouwlagen en vijf kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 145 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Verder is gebleken dat deze woning in ieder geval op de website van Airbnb wordt aangeboden onder de naam '5.1,2,e .

Buitendienstonderzoek

<u>19 oktober 2019</u>

Op 19 oktober 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens het onderzoek hebben de toezichthouders met een toerist afkomstig uit de 5.1,2,e gesproken. Uit het overhandigde boekingsbewijs is gebleken dat er via Airbnb is geboekt voor negen personen voor een periode van vier nachten, te weten van 16 oktober 2019 tot en met 20 oktober 2019. 5.1,2,d

5.1,2,d

22 oktober 2019

Op 22 oktober 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam nogmaals een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens het onderzoek hebben de toezichthouders gesproken met een buurman van één van de naastgelegen woningen. 5.1,2,d

5.1,2,d 5.1,2,e

Telefonisch gesprek met eigenaar & tweede huisbezoek 22 oktober 2019 (1)

Omstreeks 09:05 uur hebben de toezichthouders telefonisch gesproken met u, 5.1,2,e
U heeft verklaard dat u de eigenaar bent van het pand. Verder heeft u verklaard dat u de begane grond als B&B in gebruik heeft en dat deze woning via Airbnb wordt verhuurd. Op de eerste verdieping liggen de persoonlijke spullen van u en van uw man. De tweede verdieping wordt gerenoveerd en daar woont verder niemand. Over het gebruik van de derde en de vierde verdieping wilde u geen verklaring afgeven. 5.1,2,d

5.1,2,d 5.1,2,e

Telefonisch gesprek met eigenaar 22 oktober 2019 (2)

Omstreeks 11:30 uur hebben de toezichthouders wederom telefonisch contact opgenomen met u,

5.1,2,e 5.1,2,d

5.1,2,d

Derde huisbezoek

Omstreeks 14:00 uur hebben de toezichthouders met u, 5.1,2,e en uw man de heer Visser afgesproken bij het adres 5.1,2,e

5.1,2,d

Conclusie

Wij hebben geconstateerd dat de onderhavige woonruimte op illegale wijze wordt gebruikt voor een ander doel dan bewoning. Er was namelijk sprake van toeristische verhuur aan meer dan vier personen, waarbij de toeristen de beschikking hadden over de gehele woonruimte, zonder dat er aanwijzingen zijn van permanente bewoning door een hoofdbewoner en er geen sprake is van een inschrijving in de BRP, terwijl u niet in het bezit bent van een onttrekkingsvergunning. Het voorgaande betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de Huisvestingswet.

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 de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. Uit het Kadaster blijkt dat u, 5.1,2,e de eigenaar bent van de onderhavige woning. U bent als eigenaar verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het is redelijke mate toezichthouden op de woning en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoort hiertoe. Zie hiervoor onder meer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 maart 2019,met ECLI-nummer: ECLI:NL:RVS:2019:707, te raadplegen via de website rechtspraak.nl.
2. U oefent de handeling met betrekking tot de toeristische verhuur ten dele uit. Daarmee kan u worden aangemerkt als de pleger van de vastgestelde overtreding.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 10 juni 2020 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 24 juni 2020 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat de toeristen hebben verklaard dat zij de sleutel van de 5.1.2,e hebben ontvangen. Uw man woont op de begane grond van het pand en niet in één van de naastgelegen woningen. U geeft aan de boekingen, administratie en het in- en uitchecken van de gasten zelf te doen, en enkel het maken van de website uit handen te hebben gegeven aan een derde.
2. U had begrepen dat u per etage vier toeristen mochten verblijven in plaats van maximaal vier personen per woning.
3. U bent van mening dat het van onredelijke hardheid getuigt om u op hetzelfde adres twee boetes op te leggen aangezien u tevens een voornemen voor het opleggen van een boete heeft ontvangen voor het adres 5.1.2,e
4. De boete is niet proportioneel en u geeft aan dat er andere handhavingsmiddelen zijn om op te treden, zoals het opleggen van een last onder dwangsom. U verzoekt de boete te matigen dan wel op nihil te stellen.
5. U verzoekt om een hoorzitting.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. U heeft op 22 oktober 2019 verklaard dat u de boekingen en de administratie niet zelf doet, maar dit uit handen heeft gegeven aan een vriendin die u al jaren kent. Daarnaast heeft u verklaard het in-en uitchecken niet altijd zelf te doen. Dit is tegenstrijdig met uw stelling dat u enkel de website uit handen heeft gegeven aan een derde. Het enkele feit dat de toeristen op het moment van het onderzoek hebben verklaard dat zij de sleutel van de 5.1.2,e hebben ontvangen, volgt dan ook nog niet dat er geen sprake is van exploitatie door een derde. Wij gaan dan ook niet mee met uw stelling dat u de boekingen, administratie en het in- en uitchecken van de gasten zelf doet en dat u slechts het maken van een website uit handen heeft gegeven.
2. Onbekendheid met de regelgeving is geen aanleiding om af te zien van de boete dan wel tot matiging over te gaan. Het had op uw weg gelegen om informatie op te doen over de geldende regelgeving, voorafgaand aan de toeristische verhuur. Wanneer mensen hun woning voor toeristische verhuur aanbieden, wordt er verwacht dat zij op de hoogte zijn van de geldende wet- en regelgeving geldende wet- en regelgeving hieromtrent en daar naar handelen. 5.1.2,d
   5.1.2,d
   5.1.2,d Hiermee hebben wij geconstateerd dat de woning aan meer dan vier personen is verhuurd, er geen sprake is van permanente bewoning en er niemand staat ingeschreven op het onderhavige adres. De stelling dat u, artikel 21 van de Huisvestingswet niet heeft overtreden, volgen wij dan ook niet.

3. U heeft voor het betreffende adres 5.1,2,e één boete ontvangen. De boete die u heeft ontvangen voor het adres aan 5.1,2,e betreft een ander adres en daarmee een andere woning, waarmee uw stelling van een dubbele bestraffing voor hetzelfde adres niet opgaat. U heeft zowel de woning op 5.1,2,e als de woning op 5.1,2,e illegaal ter beschikking gesteld voor toeristische verhuur, waarmee beide woningen aan de woningvoorraad zijn onttrokken. Op het moment dat uw de woonruimte gebruikt voor iets anders dan bewoning zonder de vereiste vergunning dan wel zonder te voldoen aan de geldende voorwaarden, is er sprake van woningonttrekking en zijn wij bevoegd om uw een boete op te leggen.
4. Een bestuurlijke boete betreft een punitieve sanctie en staat los van de procedure tot het opleggen van een last onder dwangsom. In de Huisvestingsverordening wordt een gefixeerd boetestelsel gehanteerd als bedoeld in artikel 5:46, derde lid, van de Awb, waarin door de wetgever bij verschijningsvorm de hoogte van het boetebedrag reeds is bepaald en de evenredigheid en proportionaliteit reeds zijn verdisconteerd. Alleen als onverkorte toepassing gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen kan van de hoogte van de boete worden afgeweken. De Afdeling heeft in zijn uitspraak bepaald dat een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van de overtreding en geringe financiële draagkracht als 'bijzondere omstandigheden' kunnen worden aangemerkt (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:649). De stelling dat de bestuurlijke boete niet proportioneel zou zijn in verhouding met de gedraging, heeft u niet onderbouwd. Wij stellen vast dat niet is gebleken van een bijzondere omstandigheid om van de boete af te zien, dan wel tot matiging over te gaan.
5. Wij willen u erop wijzen dat een hoorzitting, onderdeel is van de bezwaarprocedure. In het geval u het niet eens bent met deze beslissing, heeft u de mogelijkheid om in bezwaar te gaan. U kunt meer informatie over de bezwaarprocedure teruglezen onder het "kopje" bezwaarclausule onderaan dit besluit. Tevens willen wij u er op wijzen dat de termijn voor aanvullende gronden en bewijzen in uw zienswijze is verstreken.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het besluit tot oplegging van een bestuurlijke boete.

Beslissing

- Wij merken u, 5.1,2,e geboren op 5.1,2,e ingeschreven op 5.1,2,e 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 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: **€ 20.500,-**.

- 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 **€ 20.500,-** 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 Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

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 indien wij besluiten tevens een last onder dwangsom op te leggen.

Ingevolgde 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
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

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 niet de werking van dit besluit.

Als onverwijlde spoed dat vereist, kan na indiening van een bezwaarschrift bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden gevraagd. Dat kan via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikking over een elektronische handtekening (DigiD). De precieze voorwaarden staan op genoemde site. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden.

BIJLAGE

Wettelijk kader

Bovengenoemde woning moet conform de regels van de 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[1] 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.

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