Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

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

Nr. 423
Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Aan mevrouw [redacted]
P/a Bruins & partners advocaten
t.a.v. de heer mr. [redacted]
Weteringschans 130
1017 XV Amsterdam

Datum	5 juli 2019
Ons kenmerk	WO.19.005752.001
Uw kenmerk	BB109500 15-BST. Boete
Behandeld door	de heer [redacted], Wonen,
	06 [redacted]@amsterdam.nl
Bijlage(n)	
Onderwerp	beslissing op bezwaar

Geachte mevrouw [redacted],

Op 2 april 2019 diende u een zienswijze in op het voornemen van 12 maart 2019 om u een boete op te leggen. Omdat de zienswijze werd ontvangen na het nemen van het boetebesluit op 27 maart 2019 hebben wij u gevraagd of uw zienswijze als bezwaarschift opgevat moest worden. U heeft dat bevestigd. U maakt dus met uw brief van 2 april 2019 bezwaar tegen het besluit van 27 maart 2019. Met dat besluit is u een boete opgelegd van € 20.500,00 omdat de woning aan de [redacted] zonder vergunning aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woning is namelijk verhuurd aan toeristen terwijl niet aan de voorwaarden voor vergunningsvrije toeristische verhuur werd voldaan.

Vanaf de hoorzitting wordt u vertegenwoordigd door uw gemachtigde mr. [redacted]

Beslissing op bezwaar
Wij verklaren uw bezwaarschrift ongegrond. Het bestreden besluit wordt daarmee in stand gelaten. U moet de boete van € 20.500,00 betalen.

Bezwaren
U hebt de volgende bezwaargronden aangevoerd.

- Het pand is uw primaire verblijfsadres wanneer u in Nederland bent. In de laatste twee jaar heeft u uw tijd verdeeld tussen [redacted] en Amsterdam. U bezoekt Amsterdam regelmatig, omdat uw familie daar woont. U maakt gebruik van het pand voor uzelf en voor familiebijeenkomsten.
- De [redacted] is een moeilijke straat met veel overlast. Een goede nachtrust is daar gewoonweg niet mogelijk. Daarom is u de gelegenheid niet gegeven om het mooie huis

uw officiële adres te maken. Om die reden is het adres ook niet te verhuren. U bent ook aangeschreven om het huis te renoveren. Om voornoemde redenen ziet u zichzelf genoodzaakt het huis te verkopen.

Hoorzitting

Op 18 juni 2019 heeft u uw bezwaren toegelicht tijdens een hoorzitting. Van het gesprek is een digitale geluidsopname gemaakt. Tijdens de hoorzitting heeft de gronden van het bezwaar als volgt aangevuld:

- U bestrijdt dat u niet uw hoofdverblijf had op het adres .
- Op 5 maart 2019 bent u voor korte periode naar afgereisd.
- U heeft de woning op verzoek verhuurd aan vrienden van vrienden. U heeft de woning nooit aangeboden via AirBnB of Booking.com. het ging om een uitzondering.
- U was zich niet bewust dat u de regels overtrad.
- Er is onrechtmatig binnengetreden. De Handhavers hebben zich intimiderend en bedreigend opgesteld
- Er heeft onrechtmatige doorzoeking plaatsgevonden. Voor doorzoeking gelden andere regels dan voor het reguliere onderzoeken tijdens een huisbezoek
- Een gedeelte van de woning is niet bekeken (de kelder)
- Het is onjuist dat de aangetroffen spullen in de badkamer niet van u waren.
- U heeft vanaf 28 november 2018 uw hoofdverblijf in de woning, maar u had zich nog niet ingeschreven op het adres.
- Gezien de korte duur is het sanctioneren van het niet ingeschreven staan niet passend en ook niet evenredig. U heeft wel geprobeerd zich in te schrijven maar dat gaat niet zo makkelijk. Daar gaan makkelijk enkele maanden overheen.
- U wist niet dat u de vakantieverhuur moest doorgeven.
- U heeft slechts € 800,00 aan de verhuur verdiend.
- U vindt dat er sprake is van verminderde verwijtbaarheid.
- Indien toch een boete moet worden opgelegd verzoekt u die te matigen tot € 6.000,00.

Relevante feiten en omstandigheden

Aanleiding

Naar aanleiding van een melding woonfraude op 8 maart 2019 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar het gebruik van de woning aan de

Administratief vooronderzoek

Ten tijde van het onderzoek was u de eigenaar van de woning en stond er niemand op het adres ingeschreven. De woning heeft bestemming wonen.

Buitendienstonderzoek

Op 9 maart2019 heeft een buitendienstonderzoek plaatsgevonden. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport van bevindingen van dezelfde datum. Samengevat wordt daarin aangegeven dat in de woning twee toeristen zijn aangetroffen. Er is toestemming verleend om de woning binnen te treden, nadat uitleg is gegeven over het doel van het onderzoek en verstrekking en doorlezing van een informatiebrief. Er is onder meer verklaard 10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

Voor de volledige weergave van het onderzoek verwijzen wij u naar het rapport van bevindingen zelf.

Wet- en regelgeving

Huisvestingswet 2014

Artikel 21 aanhef en onder a: verbod op onttrekken woning zonder vergunning

Artikel 35: bevoegdheid tot opleggen boete

Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

- Artikel 1 xx: definitie vakantieverhuur.
- Artikel 3.1.1 lid 1: aangewezen woonruimtevoorraad waarvoor artikel 21 geldt.
- Artikel 3.1.2 lid 7: Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:
- de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in
- de basisadministratie staat ingeschreven;
- vakantieverhuur maximaal 30 dagen per jaar plaatsvindt;
- aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
- geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en
- 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.
- Artikel 4.2.2 lid 1 en 2: mogelijkheid tot boeteoplegging.
- Bijlage 3 tabel 2 behorend bij artikel 4.2.2: boete bij woningonttrekking € 20.500,00

Awb

Artikel 5:46 lid 3: bijzondere omstandigheden om tot matiging over te gaan.

Overwegingen bij bezwaren en toelichting op het besluit

Overtreding

De woning is zonder vergunning onttrokken aan de woonruimtevoorraad van Amsterdam en er wordt niet voldaan aan voorwaarden voor vergunningsvrije onttrekking.

Toeristische verhuur houdt onttrekking in, omdat de woning gedurende de toeristische verhuur niet kan worden gebruikt voor bewoning. Vergunningsvrije toeristische verhuur is toegestaan als aan alle de daarvoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. Er is in dit geval niet aan alle voorwaarden voldaan. Vast staat en door u niet bestreden is, dat er niemand op het adres stond ingeschreven en dat de vakantieverhuur niet is gemeld aan de gemeente. Al om die redenen staat vast dat artikel 21 aanhef en onder a van de Huisvestingswet is overtreden . Daarom is terecht een boete opgelegd. Daarnaast zijn wij van mening dat u niet aannemelijk heeft gemaakt dat u ten tijde van het onderzoek uw hoofdverblijf in de woning had. U stelt dat het aan de gemeente is om aan te tonen dat u niet uw hoofdverblijf in de woning had. Nu u echter niet op het adres stond ingeschreven is het aan u om aan te tonen dat u wel uw hoofdverblijf op de woning had. Wij zijn

van mening dat u daar niet in bent geslaagd. Er is slechts een geringe hoeveelheid persoonlijke spullen (buiten de inrichting) aangetroffen. Daarnaast is niet duidelijk of u ergens anders uw hoofdverblijf had. In de gronden van bezwaar die u in eerste aanleg heeft geleverd geeft u ook aan dat u feitelijk niet vast kunt wonen op het adres vanwege de overlast. Pas tijdens de hoorzitting stelt u dat de woning uw hoofdverblijf is. Maar zoals wij hierboven al hadden overwogen was er ook al sprake van een overtreding ook als u wel uw hoofdverblijf op het adres had gehad.

Onrechtmatige binnentreding
Uit het ambtsedig opgemaakte rapport van bevindingen blijkt dat het doel van het onderzoek bekend is gemaakt en dat toestemming is gevraagd om binnen te treden en later om foto's te maken. Ook is een informatieformulier over het binnentreden overhandigd. De toestemming tot binnentreding is gegeven na het doornemen van het formulier. Naar onze mening is er geen sprake van onrechtmatig binnentreden. Wij gaan uit van hetgeen in de rapportage is weergegeven. Daarnaast is de e-mail waarin aangegeven wordt dat er sprake is van intimidatie is afkomstig van de vrouw. Die heeft de deur niet voor de handhavers opengemaakt en toestemming gegeven om binnen te treden. Dat was namelijk haar man. Na bezoek van begane grond eerste en tweede etage is de vrouw pas op de derde etage aangetroffen.
Dat naast het aanbellen ook op de deur geklopt werd heeft te maken met het feit dat voor de Handhavers vaak niet valt waar te nemen dat de bel daadwerkelijk werkt.
In tegenstelling tot hetgeen u stelt zijn wij van mening dat de toeristen tijdens het onderzoek de rechtmatige gebruikers van het adres waren en dat zij toestemming mochten geven tot het openen van kasten en lades. Echter ook als wij de daaruit verkregen informatie buiten beschouwing laten, leidt dat niet tot een ander oordeel ten aanzien van de juistheid van de opgelegde boete.

Overtreder
U bent als eigenaar verantwoordelijk voor het rechtmatige gebruik van de woning. Daarnaast heeft u zelf de woning verhuurd aan toeristen. Daarmee bent u de feitelijke overtreder. Dat u niet wist dat u de verhuur moest melden maakt dat niet anders. U wordt geacht op de hoogte te zijn van de regels rond toeristische verhuur. Datzelfde geldt voor de eis dat u ingeschreven moest staan op het adres.

Hoogte boete
De gemeente heeft gekozen voor een gefixeerd boetestelsel. Per overtredingsvorm is een vaste boete vastgesteld. Daarin is de proportionaliteit verdisconteerd. Alleen in bijzondere gevallen kan de hoogte van de boete worden gematigd. Naar onze mening is daarvan geen sprake. Dat u weinig heeft verdiend aan de verhuur, dat het een incidenteel karakter had, en dat u kort niet op het adres ingeschreven stond maar er wel woonde is door u niet aangetoond, en vinden wij los daarvan ook geen bijzondere redenen.
Dat de boete niet passend en evenredig is, verwijzend naar de uitspraak van de rechtbank Amsterdam (ECLI:NL:RBAMS:2019:15), bestrijden wij. Tegen de uitspraak is overigens ook hoger beroep ingesteld. Wij merken daarbij op dat de boete niet wordt gegeven voor het niet ingeschreven staan op het adres of het niet melden van de vakantieverhuur, maar voor onttrekking van de woning aan de woonruimtevoorraad zonder vergunning.

Opschorting incasso
Gedurende de bezwaarprocedure hebben wij de incasso van de boete opgeschort. Met deze beslissing op bezwaar komt de opschorting te vervallen. Ook als u beroep aantekent, wordt niet langer uitstel van betaling gegeven.

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,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

