Gemeente Amsterdam

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

Nr. 121

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]
Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 26 SEP. 2018
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door [redacted], afdeling Wonen, 020 251 4192,
handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Rapport van bevindingen en beeldverslag
Onderwerp **Last onder dwangsom inzake de woning:** [redacted]

Geachte [redacted],

Op 11 augustus 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning op het adres [redacted], waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woning op onrechtmatige wijze wordt verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Daarom hebben wij besloten u een last onder dwangsom op te leggen teneinde de overtreding te beëindigen en herhaling van de overtreding te voorkomen. 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. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien wordt voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden kunt u vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening (hierna: de verordening) en beleidsregel 12 'Wijzigen van de woonruimtevoorraad'.

Wanneer woningen in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, worden deze gezien als illegale hotels. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in een stad met een grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. 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.

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

Onderzoek

Aanleiding

Op 10 augustus 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres [redacted]. Volgens de melder zou er sprake zijn van het volgende: overlast van verhuur aan toeristen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit het kadaster is gebleken dat u de eigenaar bent van de woning op het adres [redacted].

Volgens de Basisregistratie Personen staat u sinds 17 juni 1998 op het adres ingeschreven.
De woning wordt onder andere aangeboden op www.greenappleholidayamsterdam.nl en op www.booking.com als [redacted].

Buitendienstonderzoek

Op 11 augustus 2018 is geconstateerd dat het adres [redacted] te Amsterdam bestaat uit drie bouwlagen gelegen op de eerste, tweede en derde etage. Op de eerste etage is het eerste verblijf aangetroffen en op de tweede etage is het tweede verblijf aangetroffen.

Een plattegrond van de woning is toegevoegd in het beeldverslag.

Eerste etage



Tweede etage



Verklaring firma Green Apple Holiday

10.2.d en 10.2.g [redacted]

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Conclusie

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat de Bed and Breakfast niet voldoet aan de geldende voorwaarden. De Bed and Breakfast wordt door een derde geëxploiteerd. Tevens 10.2.d en 10.2.g [redacted]. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet.

De woning is zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Hiermee is in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet, aangezien de woning op een hotelmatige wijze wordt geëxploiteerd.

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.

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 eigenaar bent van de woning. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoren hiertoe (zie hiervoor via www.rechtspraak.nl of www.google.com de uitspraak met ECLI-nummer ECLI:NLRVS:2015:31). Tevens wijzen wij in dit verband op de volgende uitspraken van de Raad van State:
    - ECLI:NL:RVS:2014:2853
    - ECLI:NL:RVS:2015:288
2. U besteedt de exploitatie van de Bed & Breakfast, uit aan een extern bedrijf.. Een van de voorwaarden van Bed & Breakfast is dat u de Bed & Breakfast zelf exploiteert. Geconstateerd is dat u niet aan deze voorwaarde voldoet.

Legalisatie niet mogelijk
De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuwe kaders van het hotelbeleid van Amsterdam vastgesteld en omgevormd tot het 'overnachtingsbeleid'. De kern van dit beleid is een stevige rem op nieuwe hotelontwikkeling. Een strikt 'Nee, tenzij...beleid' voor hoteluitbreiding maakt deel uit van het nieuwe overnachtingsbeleid. Legalisatie van de overtreding is dan ook niet mogelijk.

Grondslagen en handhavingsplicht
Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij bevoegd om aan u een last onder bestuursdwang op te leggen. Ingevolge artikel 5:32 lid 1 van de Awb kan een bestuursorgaan dat bevoegd is een last onder bestuursdwang op te leggen in plaats daarvan aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen.

Op grond van de huidige rechtspraak zijn wij, gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, in geval van overtreding in de regel verplicht om van deze bevoegdheid gebruik te maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgezien. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat, hetgeen niet aan de orde is. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Ons is niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van handhavingsmaatregelen moeten doen afzien.

Zienswijze
Bij brief van 14 augustus 2018 hebben wij u geïnformeerd over de constatering van het overtreden voorschrift en ons voornemen u een last onder dwangsom op te leggen. Daarbij bent u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze te geven op dit voornemen.

Naar aanleiding hiervan heeft u op 21 augustus 2018, zakelijk weergegeven, het volgende opgemerkt:

1. U geeft aan dat u door het feit dat de gemeente Amsterdam een aantal jaar geleden begon met het stevig promoten van de stad Amsterdam aan toeristen (I AMsterdam) en het feit dat bijna iedereen in u omgeving in het centrum aan short stay verhuur deed , samen met een goede vriend van u bent begonnen met de verhuur van twee kleine studio's die onderdeel uitmaken van mijn woonruimte. De samenwerking met uw goede vriend ([redacted]) leidde tot een soort taakverdeling in het runnen van de B&B. Hij regelde de ontvangst van de gasten, inchecken, adverteren e.d en u de schoonmaak. De inkomsten had u echt nodig om als alleenstaande vrouw mijn maandelijkse vaste lasten te kunnen betalen.
2. Verder geeft u aan dat u inderdaad afwezig ben geweest in verband met een medische behandeling in [redacted] (een [redacted] behandeling van 2 maanden aldaar) 9 juli 2018 was u echter weer thuis op de [redacted] Bovendien was u zich niet bewust van het feit dat u niet naar het buitenland mocht. U verkeerde in de veronderstelling dat u binnen de regelgeving van de gemeente bezig was, maar kennelijk zijn de regels veranderd.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Als hoofdbewoner kunt u een deel van uw woning gebruiken voor een Bed and breakfast. Wel geldt hiervoor een aantal voorwaarden. Één van de voorwaarden is dat u als hoofdbewoner de Bed and Breakfast zelf exploiteert. Het is niet toegestaan om de bedrijfsvoering van de Bed and breakfast over te dragen aan een derde. Dit houdt in dat u de belangrijkste taken van het aanbieden van het gastenverblijf zelf uitvoert. Hier is niet aan voldaan. Uit de verklaring van de heer [redacted] blijkt dat 10.2.d en 10.2.g [redacted]. Tevens blijkt uit uw zienswijze dat de belangrijkste taken worden verricht door [redacted].
2. Uit ons onderzoek op 11 augustus 2018 blijkt dat u tijdens het verblijf van de toeristen niet aanwezig was. In de regels is opgenomen dat u geen bed and breakfast mag exploiteren tijdens uw afwezigheid in het buitenland. Hier is ten tijde van ons onderzoek niet aan voldaan.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het besluit tot oplegging van een last onder dwangsom.

Besluit
In verband met het voorgaande gelasten wij u om:

- de overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de Huisvestingswet ongedaan te maken, door het strijdig gebruik van de woning op het onderhavige adres te staken, te laten staken en gestaakt te houden, dan wel het gebruik in overeenstemming te brengen met de geldende regels voor toeristische verhuur, binnen een termijn van **één week**, na dagtekening van dit besluit. Indien hier niet tijdig of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van **€50.000,-** (zegge: vijftigduizend) **ineens**.

Bij het vaststellen van de hoogte van de dwangsom is gekeken naar de geschatte jaaromzet van de hotelmatige verhuur in de woning, de ernst van de overtreding en de gevolgen daarvan voor het belang dat wordt gediend met de desbetreffende voorschriften.

Overige informatie
Verbeuring van een last onder dwangsom geschiedt van rechtswege. Dit betekent dat u direct tot betaling van de dwangsom verplicht bent, indien niet binnen de gestelde termijn aan het gelaste is voldaan. Ingevolge artikel 5.33 Algemene wet bestuursrecht dient u verbeurde dwangsommen te betalen binnen 6 weken nadat deze van rechtswege zijn verbeurd. De inning van de verbeurde dwangsom wordt zo nodig in handen gesteld van een door ons in te schakelen deurwaarder.

Indien de dwangsom is verbeurd en er niet (volledig) aan de lastgeving is voldaan, hebben wij de bevoegdheid opnieuw een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet van de verplichting om aan de lastgeving te voldoen.

De dwangsom kan nadat deze is verbeurd, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 4:119 lid 1 jo. Artikel 4:120 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, bij dwangbevel op de overtreder worden verhaald.

Tot slot

Binnenkort ontvangt u voor dezelfde constatering ook een beschikking tot oplegging van een bestuurlijke boete. Wij wijzen u erop dat deze procedure los staat van onderhavige procedure.

Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam
namens hen,

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht en 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 Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (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 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 3.1.2 vierde lid van de verordening is voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend; en
d. de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 3.1.2 vijfde 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 60 dagen per kalenderjaar plaatsvindt. Deze termijn wordt per 1 januari 2019 verkort naar 30 dagen per kalenderjaar;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
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.