Gemeente Amsterdam

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

Nr. 98
Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted]

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 15 FEB. 2019
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door mevrouw [redacted] afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader
Onderwerp **Last onder dwangsom inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted],

Op 2 oktober 2019 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. 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.

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 24 september 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres: [redacted] Volgens de melder zou er sprake zijn van een woning die aanhoudend ter beschikking wordt gesteld voor toeristische doeleinden. Deze woning zou onafgebroken worden verhuurd aan toeristische groepen van minimaal vier en maximaal zes personen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stelle naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het kadaster is gebleken dat u, [redacted] sinds 22 december 2014 de eigenaar bent van de onderhavige woning.
Volgens de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) staan, ten tijde van het onderzoek, twee personen op dit adres ingeschreven, te weten: dhr. [redacted] en mw. [redacted]

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit één bouwlaag bestaat. Het aantal kamers kan niet uit de gegevens van de BAG worden opgemaakt. Door de toezichthouders is geconstateerd dat de woning uit twee kamers bestaat. De woning heeft een oppervlakte van 37 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Buitendienstonderzoek

Op 2 oktober 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens hun controle hebben zij u, dhr. [redacted] aangetroffen. De

[redacted]
10.2.d en 10.2.g

[redacted]

Waarneming woning

De toezichthouders hebben waargenomen dat de woning is voorzien van vier slaapplaatsen. Het betreft vier éénpersoonsbedden. Deze staan allemaal in dezelfde kamer. Alle bedden zagen er beslapen uit.

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Verklaring dhr. [redacted]
10.2.d en 10.2.g [redacted]

Conclusie
Gelet op het feit dat in de woning op het adres toeristen zijn aangetroffen 10.2.d en 10.2.g [redacted] stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik van de woning. Hiermee is de woning zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Aan de voorwaarden voor een Bed and Breakfast of vakantieverhuur is niet voldaan.
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.

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 de eigenaar bent van de onderhavige 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 wet behoren hiertoe. Dat u wellicht niet degene bent die de woning toeristisch heeft verhuurd, doet niets af aan uw verantwoordelijkheid. U heeft het als eigenaar in uw macht om de illegale situatie te beëindigen.

Wij wijzen in dit verband op de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- ABRvS 4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:288
- ABRvS 14 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:31 en;
- ABRvS 30 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2853.

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 20 november 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 11 februari 2019, zakelijk weergegeven, het volgende opgemerkt:

1. De verhuurder heeft het niet in eigen macht om door de gemeente gestelde overtreding te laten beëindigen. Dit kan alleen door de heer [redacted] bewerkstelligd worden. De voorgenomen begunstigingstermijn van twee weken is onder geen enkele omstandigheid haalbaar.
2. Een dwangsom van €50.000 staan in geen enkele verhouding tot de gestelde overtreding.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Het op een correcte en legale wijze (laten) gebruiken van woonruimte behoort tot uw verantwoordelijkheid in uw hoedanigheid als eigenaar van de woningen.

Als eigenaar heeft u de juridische eindverantwoordelijkheid en zeggenschap over het in gebruik geven van uw woning aan één of meerdere huurders. Dat u geen feitelijke handelingen verricht bij het aanbieden van de woningen aan toeristen doet niets af aan de verantwoordelijkheden die u als eigenaar heeft. Doordat u de juridische en feitelijke zeggenschap over het gebruik van de woning aan de [redacted] heeft, heeft u beschikkingsmacht over het feit dat de woning zonder de daarvoor vereiste onttrekkingsvergunning eventueel wordt onttrokken. Wij achten de termijn van een week voldoende om aan de last te voldoen.

2. Woningonttrekking is een ernstige overtreding in een stad als Amsterdam. De hoogte van de dwangsom is gebaseerd op de ernst van de overtreding en de geschatte jaaropbrengst die uit het voortbestaan van de overtreding kan worden verkregen. Wij vinden een dergelijk bedrag daarom niet onredelijk.

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, binnen een termijn van **één week**, na dagtekening van dit besluit. Indien hier niet 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 jaaropbrengst 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
U heeft op 11 februari 2019 voor dezelfde constatering ook een beschikking tot oplegging van een bestuurlijke boete ontvangen. 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 zesde 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 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;
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.