Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1,2,e
p/a Meijer & Sarin Advocaten
t.a.v. de 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e Haarlem

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum	15 FEB. 2021
Ons kenmerk	274682_2_7
Behandeld door	5.1,2,e gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage	Wettelijk kader en rapport van bevindingen
Onderwerp	**Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete voor het niet melden van vakantieverhuur inzake de woonruimte op het adres:** 5.1,2,e 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

Wanneer een woonruimte wordt gebruikt voor vakantieverhuur dient dit, overeenkomstig de verstrekte vergunning, te worden gemeld bij de gemeente Amsterdam. Uit onderzoek is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Ten gevolge hiervan hebben wij besloten u een boete op te leggen ter hoogte van **6.000,- euro**, wegens overtreding van artikel 21 onder a van de Huisvestingswet 2014. In deze brief leest u de details van ons voornemen.

Meldplicht

De meldplicht is ingezet om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woonruimten 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 --> Woonruimte --> Woonruimte verhuren --> --> Particuliere vakantieverhuur --> Melden.

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

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

Onderzoek

Naar aanleiding van een digitaal onderzoek is gebleken dat de onderhavige woonruimte wordt aangeboden voor vakantieverhuur. Als gevolg hiervan is besloten om nader onderzoek te doen naar de onderhavige woonruimte.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, de 5.1,2,e eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u ten tijde van het onderzoek op dit adres staat ingeschreven

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 55 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'Wonen'.

Verder is gebleken dat de gehele woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op Airbnb als: 5.1,2,e ".

Tijdens het administratieve vooronderzoek is gebleken dat u geen melding heeft gedaan van de vakantieverhuur in de maand september 2020.

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e

<u>Omschrijving woning:</u>

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woning wordt omschreven als:

- Welcome back, world!

  This full apartment will feel like home to you instantly. Perfect spot to experience both the city vibe and local flavor.

  De ruimte
  This place will feel like home to you instantly. Perfect spot to experience both the city vibe

and local flavor. City center at walking distance, plus five tram lines nearby.

Great modern and romantic apartment in old classic building. High ceilings, wooden floor, plenty of natural light.

You'll just love it, I am sure. (I do miss it when I am traveling...)

Toegang voor gasten
Fully equipped kitchen (espresso machine, oven/microwave, blender), modern bathroom, airco, wifi, digital HD television, great sound system, flat iron, hair dryer. Laundry and dry cleaning just around the corner.

Small bedroom with double bed, plus luxurious full size double sofa bed in main room. Towels and bed linens provided.

English/American literature at your disposal, plus several dictionaries - including English, German, French and Spanish. Also a broad collection of (multilingual) movies and tv series on dvd.

Andere dingen waar je op moet letten
Although I live in a pretty central location, the street itself is residential. And I do have really nice neighbors. So this place is not suitable for any partying whatsoever. All the excitement is just around the corner. If you don't feel comfortable with this, no hard feelings, but then it might be better to look elsewhere. If you are not sure about this, just ask me.

- Gehele woning: Je hebt het/de appartement voor jezelf.
- Hygiënemaatregelen: Deze host heeft ingestemd met het aangescherpte schoonmaakprotocol in vijf stappen van Airbnb.
- 5.1,2,e is een Superhost: Superhosts zijn ervaren, hoog gewaardeerde verhuurders die zijn toegewijd aan het verzorgen van een geweldig verblijf voor hun gasten.
- Huisregels: Huisdieren, feesten en roken zijn niet toegestaan.

Conclusie
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met een van de voorwaarden van uw onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverhuur. Een toezichthouder heeft geconstateerd dat de onderhavige woonruimte toeristisch is verhuurd in de maand september 2020, 5.1,2,d 5.1,2,d Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub 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 de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. U bent als eigenaar en hoofdbewoner verantwoordelijk voor het naleven van de meldingsplicht. Uit onze administratie is gebleken dat u heeft nagelaten de vakantieverhuur te melden voor september. Derhalve merken wij u aan als pleger van de overtreding.
2. U verricht de feitelijke handelingen die verband houden met de toeristische verhuur. U wordt als host genoemd op de website van Airbnb. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

Zienswijze en caution
Bij brief van 6 november 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 17 november 2020, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. Ten eerste stelt u dat de gemeente niet bevoegd was om een vrijstelling te verlenen van de wettelijke vergunningsplicht. U noemt hier ook een uitspraak van de Afdeling. U stelt dat u in het bezit bent van een vergunning en dat de gemeente enkel bevoegd is om op grond van de huisvestingsverordening 2020 een boete op te leggen en geen boete mag opleggen op grond van de huisvestingswet 2014. U noemt hierbij tevens de uitspraak waarbij de vrijstelling van de vergunningsplicht als onrechtmatig is bestempeld door de Afdeling.
2. Ten tweede stelt u dat het bedrag van 6000 euro in geen enkele verhouding staat tot de door u betwiste overtreding. U geeft daarbij aan dat er geen sprake is van recidive of een gewaarschuwd verhuurder. U stelt dat de boete slechts 10% mag zijn van het verkregen financiële voordeel.
3. Ten derde stelt u dat het gedane huisonderzoek onjuist is omdat de woning volgens u slechts bestaat uit een enkele slaapkamer.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij merken op dat kracht artikel 21 sub a van de huisvestingswet het niet is toegestaan om uw woning te onttrekken aan de woningvoorraad, tenzij hiervoor een vergunning is verleend. In de huisvestingsverordening 2020 is nader geregeld onder welke voorwaarden en

voorschriften een dergelijke vergunning verleend kan worden. Doordat u zich niet aan de voorwaarde heeft gehouden dat elke vakantieverhuur vooraf gemeld dient te worden bij de gemeente handelt u in strijd met artikel 21 sub a van de huisvestingswet. Uw standpunt dat de overtreding alleen gebaseerd mag zijn op de huisvestingsverordening 2020 is onjuist. De uitspraak die u noemt ziet op de vrijstelling van de vergunningsplicht. In de onderhavige casus is geen sprake van een vrijstelling van de vergunningsplicht. U dient namelijk krachtens de huisvestingsverordening 2020 te beschikken over de benodigde onttrekkings-vergunning die wordt verleend onder de gestelde voorwaarden en voorschriften. De uitspraak die u noemt is dan ook niet van toepassing op de onderhavige casus. U voldoet niet aan de voorwaarden die bij uw vergunning zijn gesteld, en daarmee is er een overtreding vastgesteld.

2. De hoogte van de boete is op grond van een gefixeerd boetestelsel door de wetgever per verschijningsvorm bepaald, waarbij de evenredigheids- en proportionaliteitsnormen reeds zijn verdisconteerd. Dat u stelt dat er geen sprake is van recidive nemen wij aan, maar dit vormt geen omstandigheid als neergelegd in artikel 5:46 lid 3 AWB om over te gaan tot matiging.
3. Er is inderdaad sprake van een verschrijving in het rapport van bevindingen. Uit de Airbnb advertentie blijkt dat er één slaapkamer wordt aangeboden, in plaats van drie slaapkamers. Dit is ook tevens terug te vinden in de screenshot van de Airbnb pagina die is terug te vinden in de bijlage bij het Rapport van Bevindingen en is inmiddels aangepast in de tekst door de toezichthouder (zie bijlage). Echter doet dit niets af aan de overtreding.

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

Beslissing

- Wij merken u, de 5.1,2,e geboren op 5.1,2,e wonende aan de 5.1,2,e aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub a van de wet. Gebleken is namelijk dat u het gebruik in de onderhavige woonruimte niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.3.8b, tweede lid, onder c lid van de verordening, 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 4.2.1 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.

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 verordening.

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.

Ingevolge 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

b.a. 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 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 woonruimte moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (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 woonruimte aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woonruimte niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woonruimte 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 woonruimte staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woonruimte gedurende de verhuur niet als woonruimte 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 3.3.8b gelden de volgende voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur:
1: a. de exploitant waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
b. meer dan één exploitant, als bedoeld in onderdeel a, kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren;

c. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, is niet in eigendom van een woningcorporatie;
d. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt als bedoeld in het derde lid;
e. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend; en
f. de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden.
2: a. er wordt niet aan meer dan vier personen per nacht onderdak verleend;
b. de woonruimte wordt maximaal dertig nachten per kalenderjaar verhuurd;
c. de exploitant meldt het aantal nachten van iedere verhuring elektronisch bij burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;
d. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en
II. de overlastveroorzaker en bewoner vooraf door de klager(s) en door burgemeester en wethouders op de overlast zijn gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidstermijn bedoeld in het eerste lid, onderdeel e, verlengen en kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel e.

Bij overtreding van één van deze voorwaarden of voorschriften 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 4", behorende bij artikel 4.2.1 tweede lid van de verordening, bedraagt de boete voor het overtreden van het gestelde voorschrift in artikel 3.3.8b, tweede lid, onder c van de verordening € 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 4.2.1 van de verordening.