Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Mevrouw [redacted]
[redacted]
[redacted]Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 01 OKT. 2020
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevrouw [redacted] Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader
Onderwerp **Last onder dwangsom inzake de woonruimte: [redacted]**

Geachte mevrouw [redacted],

Op 6 augustus 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woonruimte op het adres [redacted] waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woonruimte 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.

Woningen zijn om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woonruimten. Toeristische verhuur is slechts mogelijk indien u in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning en voldoet aan de daarin gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften kunt u onder andere vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna verordening).

Wanneer woonruimten in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, is er sprake van illegale woningonttrekking. Het onttrekken van woonruimten 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

Onderzoek

Aanleiding

Op 4 en 5 augustus 2020 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woonruimte op het adres [redacted] te Amsterdam. Volgens de melder zou er sprake zijn van toeristische verhuur van de woonruimte. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woonruimte.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, mevrouw [redacted] de eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat er ten tijde van het onderzoek één iemand op het adres ingeschreven, namelijk de heer [redacted].

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag en twee kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 46 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'wonen'.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op Airbnb als '[redacted]'. Deze advertentie is inmiddels verwijderd.

Uit onze administratie is gebleken dat de woonruimte is gelegen in een wijk waar een verbod op vakantieverhuur geldt.

Buitendienstonderzoek

Op 6 augustus 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woonruimte. Tijdens het onderzoek hebben de toezichthouders vier toeristen aangetroffen, afkomstig uit [redacted] 10.2.d en 10.2.g [redacted]

10.2.d en 10.2.g [redacted] Verder hebben de toezichthouders geconstateerd dat de woning bestaat uit een hal, een open keuken met kookplaat, een gootsteen, een oven en een koelkast. De woonruimte beschikt eveneens over een woonkamer met een twee persoonsslaapbank, een slaapkamer met tweepersoonsbed, een badkamer met douche en er was eveneens een wasmachine en een droger aanwezig. In de hal bevond zich verder een inpandige kast, waarin een wasmand stond opgeborgen met wat linnengoed en een dekbed.

Conclusie
Gelet op het feit dat op het onderhavige adres toeristen zijn aangetroffen, terwijl vakantieverhuur in de wijk Burgwallen-Nieuwe Zijde niet is toegestaan en er geen sprake was van permanente bewoning door een hoofdbewoner, is de woonruimte op illegale wijze aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Het voorgaande is in strijd met artikel 21 aanhef onder sub a van de wet.

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 volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. U bent als eigenaar verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het in redelijke mate toezicht houden 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, ECLI:NL:RVS:2019:707, te raadplegen via de website rechtspraak.nl.

Legalisatie niet mogelijk
Krachtens artikel 3.3.8b lid 3 van de verordening kunnen burgemeester & wethouders gebieden aanwijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt. Uw woonruimte is gelegen aan de Burgwallen-Nieuwe zijde en is per 1 juli 2020 aangewezen als verbodsgebied. Vakantieverhuur in uw woonruimte komt derhalve niet voor legalisatie in aanmerking.

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 augustus 2020 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 augustus en 19 augustus 2020 zakelijk weergeven, het volgende opgemerkt voor zover van belang voor deze procedure:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat de woning vanaf 19 augustus 2020 leeg staat. Hoewel een persoon, genaamd [redacted] nog staat ingeschreven op het betreffende adres, is hij in juli 2020 al vertrokken. De huurovereenkomst van uw voormalige huurder liep echter tot eind augustus. U heeft uw voormalige huurder meerdere malen verzocht om zichzelf uit te schrijven, maar hij bleek problemen te ondervinden met zijn DigiD. Daarnaast heeft u correspondentie overlegd, waarin de heer [redacted] verklaard, dat mevrouw [redacted] de woning op Airbnb heeft aangeboden en zij de laatste is geweest die beschikking had over de betreffende woonruimte.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij merken op dat uw voormalige huurder, genaamd [redacted] al voor de constatering van de overtreding uitgeschreven was op het onderhavige adres. Op het moment van de overtreding stond enkel de heer [redacted] ingeschreven. Uw heeft verklaard dat hij een huurovereenkomst had met u tot eind augustus, maar dat hij al in juli verhuisd is. Uit uw zienswijze blijkt niet wie de daadwerkelijke beschikkingsmacht had over de woning. Als eigenaar bent u te allen tijde verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw eigendom. Het op een correcte en legale wijze gebruiken van een woonruimte behoort tot uw verantwoordelijkheid in uw hoedanigheid als eigenaar van de woning. U heeft de juridische verantwoordelijkheid en zeggenschap over het in gebruik geven van uw woning. Het feit dat u geen feitelijke handelingen heeft verricht bij het aanbieden van de woning voor toeristische verhuur, doet niets af aan uw functioneel overtrederschap.

Besluit
In verband met het voorgaande gelasten wij u om:

- de overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet ongedaan te maken, door het strijdig gebruik van de woonruimte 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 illegale toeristische verhuur in de woonruimte, 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.

Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

b.a. M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Afdeling 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 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 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 3.3.7 van de verordening gelden voor een Bed & Breakfast vergunning de volgende voorwaarden voorschriften:
1: a. de exploitant(en) van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft (of hebben) de woonruimte als hoofdverblijf en staat (of staan) in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte ingeschreven;
b. de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;
c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten;
d. de B&B-woonruimte die ten behoeve van B&B wordt onttrokken is een deel van een zelfstandige woonruimte;
e. de woonruimte waarbinnen wordt onttrokken is niet in eigendom van een woningcorporatie;
f. de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar;
g. de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden;
h. meer dan één exploitant, als bedoeld in onderdeel a, kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren; en,
i. ten aanzien van de exploitant(en) is in de afgelopen vijf jaar geen B&B-vergunning ingetrokken vanwege een recidive, het tweemaal schenden van de voorwaarden binnen drie jaar, als bedoeld in tabel 4 in bijlage 3.

2: a. de exploitant(en) waar de aanvraag betrekking op heeft, exploiteert (of exploiteren) de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
b. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
c. de woonruimte wordt in de periode dat de vergunning geldig is niet aangeboden voor vakantieverhuur;
d. de B&B wordt gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte; en,
e. 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 eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.
4. In afwijking van het eerste lid, zijn de voorwaarden als bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en e, en het tweede lid, onderdeel a, pas van toepassing na een duur van zes jaar indien artikel 3.3.8, tweede lid, van toepassing is. In dat geval gelden de tot 2020 geldende voorwaarden.

Ingevolge artikel 1 onder c van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; het tegen betaling in gebruik geven van een onzelfstandige woonruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;

Ingevolge artikel 3.3.8 van de verordening geldt het volgende overgangsrecht voor een B&B:
1. In wijken waar op basis van artikel 3.3.5, tweede lid, is geloot, geldt voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld en zijn uitgeloot dat zij, mits zij voldoen aan de tot 2020 geldende voorwaarden, alsnog een vergunning ten behoeve van een B&B kunnen krijgen, met dien verstande dat de vergunning geldt voor zes jaar en de B&B mag worden geëxploiteerd onder de tot 2020 geldende voorwaarden.
2. Voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld geldt dat zij de B&B voor een duur van zes jaar mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden, mits zij een vergunning als bedoeld in artikel 3.3.7 hebben.

Ingevolge artikel 3.3.8 van de verordening gelden, op basis van de tot 1 januari 2020 geldende Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner de woonruimte 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;
d. vakantieverhuur in combinatie met B&B niet is toegestaan; en
e. De hoofdbewoner in de woning aanwezig moet zijn (nachtverblijf houdt) tijdens de verhuur aan gasten.

Ingevolge artikel 3.3.8b van de verordening gelden voor een vakantieverhuur vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften:

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.