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
5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum
Ons kenmerk 101958_1_10
Behandeld door 5.1,2,e gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woonruimte:** 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte, waarvan u eigenaar bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet).
Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van 11.600,- euro. 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 woonruimten. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien u in het bezit bent van een daartoe benodigde onttrekkingsvergunning en voldoet aan de daarin gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften kunt u onder andere ook vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de 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 woonruimten 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

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, 5.1,2,e eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, 5.1,2,e ten tijde van het onderzoek op het adres 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 73 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 ".

Uit onze administratie is gebleken dat u niet in het bezit bent van een vergunning voor vakantieverhuur.

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e

Omschrijving advertentie:

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woning wordt omschreven als:

Amsterdam Oost is booming. Quiet, relaxing green area, near the centre.
The trainstation Science Park is a [illegible] min walk (retour is 4.40 Euro pp). The train will bring you within 8 min to the city centre. By metro (9) is also possible this is a 5.1,2,e min walk and within 15 min you are in the centre, this is retour 3,10 Euro pp. There is a large supermarket (AH) and some other shops quit near. Only 5 min away. The adres is Helmholzstraat. The apartment has a big sunny garden (On the South).

De ruimte
The appartment is about 75 m2
The Garden is 8 bij 11 m
There is a bathroom and the toilet is separated. The living room is devided in two places between the two places are nice see through doors. From the kitchen and the living room you can enter the garden/terras.

Toegang voor gasten
You will get a key of the common entrance end the door of the appartment.

Conclusie
Gelet op het feit dat u de onderhavige woning via de website van Airbnb heeft verhuurd, terwijl u niet in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning, is de woonruimte op illegale wijze aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Het voorgaande is in strijd met het bepaalde in 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 de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. Indien de woning, waarover u de feitelijke beschikking heeft als bewoner, zonder de vereiste vergunning wordt verhuurd, wordt dat u toegerekend. U bent immers als (hoofd)bewoner verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning en wordt als hoofdbewoner, met het gebruiksrecht op de woning, aangemerkt als overtreder. Tevens kan, gelet op het feit dat u hoofdbewoner bent, de toeristische verhuur niet anders dan met uw medeweten geschieden.
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 cautie
Bij brief van 22 april 2021 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 22 mei 2021 zakelijk weergegeven, en voor zover voor deze procedure van belang, het volgende opgemerkt:

1. U merkt op dat u niet op de hoogte was van het feit dat een vergunning benodigd is voor het verhuren van uw woning aan toeristen. U was in de veronderstelling dat dit slechts geldt voor verhuurders die in het centrum wonen. U heeft kort geleden, nadat u hierover bericht kreeg van Airbnb, een vergunning aangevraagd om problemen te voorkomen. U verzoekt ons om de boete in heroverweging te nemen.

Om die reden dient u het totaalbedrag van € 11.600,- 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.

Ingevolgde 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,

b.o.

M. Bolkestein
Manager woninggebruik & verbetering
Directie Wonen

5.1,2,e

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Per 1 juli 2020 geldt er een vergunningsplicht voor vakantieverhuur. Deze vergunning is verbonden aan diverse voorwaarden en voorschriften. Indien u besluit uw woning te verhuren aan toeristen, dient u zich vooraf te laten informeren over de geldende wet- en regelgeving en hier naar te handelen. Onbekendheid met regelgeving of het feit dat u ter goede trouw heeft gehandeld, zijn geen aanleidingen om de boete te matigen en doen niets af aan de geconstateerde overtreding. Overtredingen van de Huisvestingswet worden immers beoordeeld aan de hand van de feitelijke situatie. U heeft uw woning aan toeristen verhuurd zonder te beschikken over de daartoe benodigde vergunning. Doelbewust handelen is geen vereiste voor de vaststelling van de overtreding. U bent als eigenaar en verhuur zelf verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Bij een overtreding van de Huisvestingswet voeren wij een lik-op-stuk beleid, waarbij geen waarschuwingen worden afgegeven. Alleen in bijzondere omstandigheden zijn wij bevoegd om tot matiging of tot afzien van de boete over te gaan. U heeft geen omstandigheden aangevoerd, die matiging tot gevolg kunnen hebben.

Beslissing

- Wij merken u, 5.1.2,e geboren d.d. 5.1.2,e ingeschreven op 5.1.2,e te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub a van de wet. Gebleken is namelijk dat u bovengenoemde woonruimte aan de bestemming tot bewoning heeft onttrokken zonder dat hiervoor door burgemeester en wethouders een vergunning is verleend.

  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.

  Het boetebedrag stellen wij vast, aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, welke is opgenomen als vierde tabel in bijlage 3 de verordening, op een bedrag van: 20.750,- euro.

  Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 2 december 2020, hebben wij de hoogte van het voorgenomen boetebedrag in heroverweging genomen.
  In uw geval is er sprake van twee administratieve overtredingen, namelijk het zonder te beschikken van een vergunning uw woonruimte aan toeristen te verhuren, alsmede het niet voldoen aan de voorwaarde om vooraf melding te doen van de verhuurde nachten. Op basis hiervan alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden, hebben wij besloten om de boete op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb te verlagen naar een bedrag van **€11.600-,**.

- 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.

BEZWAARCLAUSULE

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb
U logt in met uw DigiD of E-herkenning.

Na het indienen van uw bezwaar informeert de gemeente u over de manier waarop uw bezwaarschrift wordt behandeld.

Mogelijk kunt u niet beschikken over DigiD. Dan kunt u bezwaar maken per post.
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- eventueel uw e-mailadres.

Bij verzending per post geldt als verzenddatum van uw bezwaar de poststempel op uw bezwaarschrift.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Schorsende werking
Het indienen van een bezwaarschrift heeft schorsende werking. Dat wil zeggen: er wordt niet tot invordering van de bestuurlijke boete gegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening
Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden geschorst en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen, bijvoorbeeld om onomkeerbare situaties te voorkomen
Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht, team Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

- U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten

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.

Volgens artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet stelt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

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 3.3.8b 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 schending van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet.

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.