Gemeente Amsterdam

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

Nr. 120

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]
[redacted]
[redacted] Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 26 SEP. 2018
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door [redacted], Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning: [redacted]**

Geachte [redacted],

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woning, waarvan u, de eigenaar bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee is de woning onttrokken aan de woonruimtevoorraad, terwijl daarvoor geen vergunning is verleend. Dit gebruik is in strijd met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet. Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **20.500 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 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/privacywzs.

Onderzoek

Aanleiding

Op 10 augustus 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres . 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 .

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 '.

Buitendienstonderzoek

Op 11 augustus 2018 is geconstateerd dat de woning op het adres 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.

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 avan 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.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 14 augustus 2018 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 hierna Awb niet tot antwoorden verplicht bent.

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] ([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. Eén 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. Dit blijkt niet alleen uit de verklaringen van omwonenden maar ook uit het feit dat u zelf niet aanwezig was en de exploitatie door u is uitbesteed aan een bedrijf. 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.

Beslissing

- Wij merken u, [redacted] geboren op [redacted], wonende aan de [redacted] te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21,

aanhef en onder 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 4.2.2 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: **€ 20.500,-**.

- 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 **€ 20.500,-** 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 4.2.2. 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,

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Directie 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. Dit betekent dat wel tot invordering van de bestuurlijke boete zal worden overgegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

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 1 onder d van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf *bij* de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

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.

Op grond van het geldende beleid is het voorts niet toegestaan om vakantieverhuur in hetzelfde kalenderjaar te combineren met de regelgeving voor bed and breakfast, zoals onder meer volgt uit de toelichting op de wijziging van de huisvestingsverordening (gepubliceerd op: 18 augustus 2017), en de informatie hierover op de website van de gemeente Amsterdam.

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.