Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam

Datum 16 JULI 2020
Ons kenmerk 5.1,2,e
Behandeld door 5.1,2,e afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Last onder dwangsom inzake de woning:** 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

Op 19 en 22 oktober 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning op het adres 5.1,2,e te Amsterdam, waarvan u de eigenaar en verhuurder 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. Het is niet toegestaan om een woning zonder onttrekkingsvergunning te onttrekken aan de woonruimtevoorraad. Er zal niet handhavend worden opgetreden indien er sprake is van toeristische verhuur waarbij de woonruimte aan niet meer dan vier personen wordt verhuurd, de hoofdbewoner ingeschreven staat en daadwerkelijk woonachtig de vakantieverhuur maximaal dertig nachten per kalanderjaar plaatsvindt. Deze regelgeving kunt u terugvinden op de website van de gemeente Amsterdam.

Wanneer woningen zonder onttrekkingsvergunning worden gebruikt voor een ander doel dan bewoning, is er sprake van illegale woningonttrekking. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in een stad met een grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. De samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt namelijk gewijzigd en er is een enorm tekort aan woningen.

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

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.

Onderzoek

Aanleiding

Tijdens de uitvoering van het project Digitaal Toezicht, is gebleken dat de woning op het adres 5.1.2,e te Amsterdam, voor toeristische verhuur wordt aangeboden op de website van Airbnb. Als gevolg hiervan is besloten om een nader onderzoek in te stellen.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, 5.1.2,e sinds 1 januari 2010 eigenaar bent van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek geen personen op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit twee bouwlagen en vijf kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 145 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Verder is gebleken dat deze woning in ieder geval op de website van Airbnb wordt aangeboden onder de naam '5.1.2,e'.

Buitendienstonderzoek

<u>19 oktober 2019</u>

Op 19 oktober 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens het onderzoek hebben de toezichthouders met een toerist afkomstig uit de 5.1.2,e gesproken. Uit het overhandigde boekingsbewijs is gebleken dat er via Airbnb is geboekt voor negen personen voor een periode van vier nachten, te weten van 16 oktober 2019 tot en met 20 oktober 2019. 5.1.2,d

5.1.2,d

22 oktober 2019

Op 22 oktober 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam nogmaals een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens het onderzoek hebben de toezichthouders gesproken met een buurman van één van de naastgelegen woningen. 5.1.2,d

5.1,2,d 5.1,2,e

Telefonisch gesprek met eigenaar & tweede huisbezoek 22 oktober 2019 (1)

Omstreeks 09:05 uur hebben de toezichthouders telefonisch gesproken met u, 5.1,2,e
U heeft verklaard dat u de eigenaar bent van het pand. Verder heeft u verklaard dat u de begane grond als B&B in gebruik heeft en dat deze woning via Airbnb wordt verhuurd. Op de eerste verdieping liggen de persoonlijke spullen van u en van uw man. De tweede verdieping wordt gerenoveerd en daar woont verder niemand. Over het gebruik van de derde en de vierde verdieping wilde u geen verklaring afgeven. 5.1,2,d

5.1,2,d

Telefonisch gesprek met eigenaar 22 oktober 2019 (2)

Omstreeks 11:30 uur hebben de toezichthouders wederom telefonisch contact opgenomen met u,

5.1,2,e 5.1,2,d

5.1,2,d

Derde huisbezoek

Omstreeks 14:00 uur hebben de toezichthouders met u, 5.1,2,e en uw man de heer 5.1,2,e afgesproken bij het adres 5.1,2,e

5.1,2,d

5.1,2,d

Conclusie
Wij hebben geconstateerd dat de onderhavige woonruimte op illegale wijze wordt gebruikt voor een ander doel dan bewoning. Er was namelijk sprake van toeristische verhuur aan meer dan vier personen, waarbij de toeristen de beschikking hadden over de gehele woonruimte, zonder dat er aanwijzingen zijn van permanente bewoning door een hoofdbewoner en er geen sprake is van een inschrijving in de BRP, terwijl u niet in het bezit bent van een onttrekkingsvergunning. Het voorgaande betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de Huisvestingswet.

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.

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 en cautie
Bij brief van 10 juni 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 24 juni 2020 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat u de boekingen, administratie en het in-en uitchecken van de gasten zelf doet. De toeristen hebben immers verklaard de sleutels van uw man, de 5.1,2,e te hebben verkregen. U heeft enkel het maken van de website uit handen gegeven.
2. U had begrepen dat u per etage vier toeristen mochten verblijven in plaats van maximaal vier personen per woning.
3. U bent van mening dat het van onredelijke hardheid getuigt om u op hetzelfde adres twee dwangsommen op te leggen aangezien u tevens een voornemen tot het opleggen van een dwangsom heeft ontvangen voor het adres 5.1,2,e
4. De dwangsom is niet proportioneel aangezien de geschatte jaaropbrengst van de Airbnb aanzienlijk lager is dan € 50.000.
5. U zult uw woning niet meer aanbieden via Airbnb.
6. U verzoekt om een hoorzitting.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. U heeft op 22 oktober 2019 verklaard dat u de boekingen en de administratie niet zelf doet, maar dit uit handen heeft gegeven aan een vriendin die u al jaren kent. Daarnaast heeft u verklaard het in-en uitchecken niet altijd zelf te doen. Dit is tegenstrijdig met uw stelling dat u enkel de website uit handen heeft gegeven aan een derde. Het enkele feit dat de toeristen op het moment van het onderzoek hebben verklaard dat zij de sleutel van de 5.1,2,e hebben ontvangen, volgt dan ook nog niet dat er geen sprake is van exploitatie door een derde. Wij gaan dan ook niet mee met uw stelling dat u de boekingen, administratie en het in- en uitchecken van de gasten zelf doet en dat u slechts het maken van een website uit handen heeft gegeven.
2. Onbekendheid met de regelgeving is geen aanleiding om af te zien van de boete dan wel tot matiging over te gaan. Het had op uw weg gelegen om informatie op te doen over de geldende regelgeving, voorafgaand aan de toeristische verhuur. Wanneer mensen hun woning voor toeristische verhuur aanbieden, wordt er verwacht dat zij op de hoogte zijn van de geldende wet- en regelgeving geldende wet- en regelgeving hieromtrent en daar naar handelen. 5.1,2,d 5.1,2,d 5.1,2,d Hiermee hebben wij geconstateerd dat de woning aan meer dan vier personen is verhuurd, er geen sprake is van permanente bewoning en er niemand staat ingeschreven op het onderhavige adres. De stelling dat u, artikel 21 van de Huisvestingswet niet heeft overtreden, volgen wij dan ook niet.
3. U, 5.1,2,e heeft voor elk adres afzonderlijk één voornemen tot het opleggen van het een last onder dwangsom verkregen. Het voornemen die u heeft ontvangen voor het adres van 5.1,2,e betreft dan ook niet hetzelfde adres en betreft een andere overtreding. U bent de eigenaar van beide woningen en u heeft beide woningen aan de woningvoorraad onttrokken. Een last onder dwangsom is een zogenaamde herstelsanctie. Dit is een sanctie die gericht is op het beëindigen van een bepaalde

overtreding en de rechtmatige situatie te herstellen. Tevens ziet de last onder dwangsom op het beëindigd houden van de overtreding. U verbeurt geen last onder dwangsom indien u voldoet aan de last, in welk geval u geen financieel nadeel zal vinden ten gevolge van de sanctie.

4. Elke dwangsom wordt per overtreding afzonderlijk vastgesteld en kan dan ook in hoogte verschillen. Het vastgestelde bedrag moet in redelijke verhouding staan tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsom oplegging. Bij het vaststellen van de hoogte van de dwangsom die aan u wordt opgelegd is niet alleen gekeken naar de geschatte jaaropbrengst van de hotelmatige verhuur in de woning, maar tevens naar de ernst van de overtreding en de gevolgen daarvan voor het belang dat wordt gediend met de desbetreffende voorschriften. U verbeurt overigens geen last onder dwangsom indien u voldoet aan de last, in welk geval u geen financieel nadeel zal vinden ten gevolge van de sanctie.
5. Het feit dat u stopt met het aanbieden van uw woning voor toeristische verhuur, maakt niet dat wij afzien van het opleggen van een last onder dwangsom. Een last onder dwangsom strekt namelijk eveneens tot het voorkomen van herhaling van de geconstateerde overtreding.
6. Wij willen u erop wijzen dat een hoorzitting, onderdeel is van de bezwaarprocedure. In het geval u het niet eens bent met deze beslissing, heeft u de mogelijkheid om in bezwaar te gaan. U kunt meer informatie over de bezwaarprocedure teruglezen onder het "kopje" bezwaarclausule onderaan dit besluit. Tevens willen wij u er op wijzen dat de termijn voor aanvullende gronden en bewijzen in uw zienswijze is verstreken.

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.

Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1,2,e

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 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 de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening), ten tijde van de overtreding Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, 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 35 van de wet en artikel 4.2.1 van de verordening[1] kunnen burgemeester en wethouders een boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 en artikel 21 van de wet of bij handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 en 26 van de wet. De boetetabel 2 bijlage 3 van de verordening bevat de boete met het boetebedrag.

Ingevolge artikel 125, eerste lid, Gemeentewet is het gemeentebestuur bevoegd tot oplegging van een last onder bestuursdwang.
Ingevolge artikel 125, tweede lid, wordt de bevoegdheid tot oplegging van de last onder bestuursdwang uitgeoefend door het college, indien de last dient tot handhaving van regels welke het gemeentebestuur uitvoert.

---

[1] Ten tijde van de overtreding artikel 4.2.2 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.