Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

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

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum	01 JULI 2021
Ons kenmerk	236798_2_8
Behandeld door	5.1,2,e gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage	Rapport van Bevindingen, Beeldverslag en Wettelijk kader
Onderwerp	**Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete voor het niet melden van vakantieverhuur inzake de woning 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 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de Huisvestingswet 2014. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

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

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek twee personen, waaronder ook u, op het adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit één bouwlaag en vijf kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 70 vierkante meter. Voormelde ruimte 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 sinds 27 juli 2020 een vergunning hebt ten behoeve van vakantieverhuur. Uit de administratie is verder gebleken dat u geen melding heeft gedaan van de vakantieverhuur in de periode van december 2020.

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e

Omschrijving woning

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de onderhavige woning wordt omschreven als:

- De gehele woning;
- Welcome to this spacious apartment in the River neighborhood (3rd floor - no elevator). It is a nice family-orientated neighborhood, so it is quiet - But really close to "De Pijp", where you can find many different restaurants, bars and tourist venues.
  There are many Nice coffee spots around the corner (café 5.1,2,e is our favorite). It is also very easy to visit other areas in Amsterdam, just take tram 4 and it will bring you directly to the Albert Cuyp and Central Station!

- De ruimte
  The apartment is on the 3rd floor and very bright and has a lot of natural light. There is a big living room, modern kitchen, two bedrooms and a modern bathroom.
- The living room is spacious and very comfortable with a great atmosphere. The kitchen is modern, fully equipped and a great place to cook.
- The master bedroom is accommodated with a big queen sized bed and the 2nd bedroom with a single bed.
- I am sure you will have a great time in this apartment during your stay in Amsterdam. Enjoy!
- Toegang voor gasten
  You have access to the whole house with kitchen, bedroom, bathroom and living room. Make yourself comfortable as if it is your own apartment!

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. 5.1,2,d
5.1,2,d
5.1,2,d
5.1,2,d Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c 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 het volgende:

1. U bent als hoofdbewoner en exploitant van de vergunning verantwoordelijk voor het naleven van de meldingsplicht. Uit onze administratie is gebleken dat u heeft nagelaten een melding te doen van de verhuurde nachten in december 2020. Derhalve merken wij u aan als pleger van de geconstateerde overtreding.
2. U, de 5.1,2,e verricht de feitelijke handelingen die verband houden met de toeristische verhuur. U wordt genoemd als host op de website van Airbnb. Derhalve merken wij u aan als pleger van de geconstateerde overtreding.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 15 februari 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 28 februari 2021, zakelijk weergegeven, het volgende opgemerkt:

1 In uw zienswijze geeft u enorm geschrokken bent van het voornemen u een boete op te leggen, en hoopt dat u er met een waarschuwing vanaf komt. U beschikt over een vergunning ten behoeve van vakantieverhuur, maar was in de veronderstelling verkeerde dat de melding van de verhuurde nachten een geautomatiseerd proces was als de vergunning was aangevraagd. Het voorgaande is de reden dat u geen melding heeft gedaan. U geeft aan dat u hier vanaf nu heel strikt op zal zijn in de toekomst. Daarnaast wilt u ons graag informeren dat de gegevens van Data & Informatie niet overeenkomen met uw advertentie op Airbnb.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1 De omstandigheid dat u in de veronderstelling verkeerde dat het melden van de verhuurde nachten een geautomatiseerd proces was, maakt niet dat er geen overtreding is vergaan. Doelbewust handelen is immers geen vereiste voor het vaststellen van een overtreding. De meldplicht is een administratief voorschrift die in het leven is geroepen zodat de gemeente weet wat er speelt in de stad en controles kan uitoefenen. Het is tevens van belang om in het kader van de 30-dagen regeling overzicht te verkrijgen over het aantal verhuurde nachten. Indien u uw woning verhuurd aan toeristen, bent u zelf te allen tijden verantwoordelijk om de wet- en regelgeving hieromtrent in de gaten te houden. U heeft geen melding gedaan van de verhuurde nachten, en dat valt u toe te rekenen. Met betrekking tot de verouderde gegevens van Data & Informatie adviseren wij u om contact op te nemen met de betreffende afdeling, indien u van mening bent dat de informatie onjuist is.

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

Beslissing

- Wij merken u 5.1.2,e geboren op 5.1.2,e wonende aan 5.1.2,e 5.1.2,e aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub a van de wet. Gebleken is namelijk dat u de onderhavige woning 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 overtreding van een voorschrift ingevolge artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c 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

M. Bolkestein
Manager woninggebruik & verbetering
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 schending van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van een overtreding van als bedoeld in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c 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 jo. artikel 24 van de Huisvestingswet, 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.