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
p/a SPEE Legal B.V.
t.a.v. 5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum	01 OKT. 2020
Ons kenmerk	618328_1_7
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 de eigenaar en verhuurder 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 **20.750,- euro**. 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 toegestaan 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 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

Op 31 augustus 2020 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woonruimte op het adres 5.1.2,e 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, de 5.1.2,e eigenaar bent van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek stond er niemand op dit adres ingeschreven. Zo is dit ook opgenomen in het Rapport van Bevindingen. Achteraf is gebleken dat u per 1 september 2020 stond ingeschreven op het onderhavige adres.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit drie bouwlagen en vijf kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 171 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'Wonen'.

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

Uit onze administratie is gebleken dat u ten tijde van het buitendienstonderzoek niet in het bezit was van een vergunning voor vakantieverhuur. Deze vergunning heeft u op 3 september 2020 aangevraagd.

Buitendienstonderzoek

Op 1 september 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens het onderzoek hebben de toezichthouders zes toeristen afkomstig uit 5.1.2,e in de onderhavige woning aangetroffen. Zij hebben geboekt via Airbnb voor vier nachten, te weten van 28 augustus 2020 tot en met 1 september 2020 en hebben hier € 2006,86 voor betaald. De boeking is gedaan voor zes gasten, voor de gehele woning.

5.1.2,d

Conclusie

Gelet op het feit dat op het onderhavige adres zes toeristen zijn aangetroffen, terwijl u ten tijde van het buitendienstonderzoek niet in het bezit bent geweest 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 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 behoren 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.
2. De woonruimte wordt door u aangeboden op de website van Airbnb. Gelet hierop merken wij u aan als pleger van de vastgestelde overtreding.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 10 september 2020 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 23 september 2020, zakelijk weergegeven, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat u de woning incidenteel en slechts ten tijde van uw vakantie heeft verhuurd. U geeft aan dat de verhuur geschiedde met toestemming van uw buurman. De buurman is de enige directe omwonende van de onderhavige woning, welke als enige eventueel hinder kan ondervinden. Uw buurman heeft echter verklaard geen overlast te hebben ervaren.
2. U geeft aan dat u niet bekend was met de nieuwe wet- en regelgeving omtrent vakantieverhuur die zijn gaan gelden per 1 jaar 2020. U was eveneens niet bekend met de geldende meldplicht.
3. U woning ligt in een gebied waar vergunningen voor vakantieverhuur zonder meer op eerste verzoek verstrekt worden. Het voorgaande blijkt eveneens uit het feit dat op 9 september 2020 aan u een vergunning is verstrekt.

4. 5.1,2,d

5. U stelt dat ten onrechte de suggestie gewekt is dat u niet woonachtig bent in de onderhavige woning. Op het moment van de toeristische verhuur was u op vakantie en heeft u de woning incidenteel verhuurd. U heeft zich pas op 1 september 2020 ingeschreven in de BRP, en deze vertraging was te wijten aan het verbreken van de relatie
6. U bent van mening dat de boete moet worden gematigd tot nihil. De boete is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel nu het onderzoek volgens u onvolledig is geweest. Daarnaast verwijst u naar de uitspraak van de Afdeling waarin is bepaald dat er moet worden gematigd in het geval er sprake is van bijzondere omstandigheden. In de onderhavige zaak zou er sprake zijn van een verminderde verwijtbaarheid. De hoogte van de boete staat tevens niet in verhouding tot de ernst van de vastgestelde overtreding, gezien de inkomsten die u aan de verhuur heeft gehad.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Incidentele vakantie verhuur is toegestaan, mits u daarvoor over een vergunning beschikt, en u zich houdt aan de daaraan verboden voorwaarden en voorschriften van de betreffende vergunning. Ten tijde van het buitendienstonderzoek beschikte u niet over een dergelijke vergunning. U voldoet evenmin aan de voorwaarden die aan elke vergunning verbonden worden. U heeft de betreffende vakantieverhuur niet gemeld en heeft de woning verhuurd aan meer dan het toegestane aantal personen van vier, te weten zes personen. Wij waarderen het te horen dat u op voorhand toestemming heeft gevraagd aan uw buurman De toestemming van uw buurman van het verhuren van uw woning aan toeristen is echter geen vereiste om aan vakantieverhuur te mogen doen. Hinder is enkel een gevolg wat kan opspelen ten gevolge van de vakantieverhuur.
2. U ontkent niet dat u de woning heeft verhuurd aan toeristen. U geeft te kennen dat u niet bekend was met de meldplicht. Onbekendheid met regelgeving is geen aanleiding om af te zien van het opleggen van een boete. Wanneer mensen hun woning verhuren aan toeristen, worden zij geacht op de hoogte te zijn van de geldende wet- en regelgeving. Het nalaten hiervan komt voor uw rekening en risico. U beschikte niet over een vergunning, u had geen hoofdverblijf ten tijde van het onderzoek en u heeft verhuurd aan meer dan vier toeristen.
3. Hetgeen u stelt heeft geen invloed op ons besluit om een boete op te leggen. De overtreding is geconstateerd op 1 september 2020, terwijl aan u pas op 9 september 2020 een vergunning voor vakantieverhuur is verstrekt. Het is niet toegestaan om aan vakantieverhuur te doen alvorens u beschikt over een vergunning.
4. 5.1,2,d

5.1.2,d
5.1.2,d In het geval u wel woonachtig was geweest in de onderhavige woning, wat daar van zij, merken wij op dat de hoofd overtreding is dat u zonder vakantieverhuur vergunning de woning heeft verhuurd aan toeristen. Bovendien heeft u de woning aan meer dan vier personen verhuurd en heeft u geen melding gedaan van vakantieverhuur.
U stelt dat u de woning heeft verhuurd, ten tijde van uw vakantie. 5.1.2,d
5.1.2,d
5.1.2,d Door het enkele feit dat u de woning heeft verhuurd aan toeristen, zonder te beschikken over een vergunning, is er al sprake van woningonttrekking. Eenmalige verhuur of incidentele verhuur is ook woningonttrekking. Uit de verhuur van de woning aan en het gebruik van de woning door toeristen volgt namelijk dat deze niet beschikbaar was voor bewoning

5. Het feit dat u zich later ingeschreven zou hebben vanwege een het verbreken van een relatie, doet niet ter zake. Zoals hierboven uiteen gezet is, voldoet u aan meerdere voorwaarden en voorschriften niet om op een rechtmatige wijze aan vakantieverhuur te doen. U bent als verhuurder zelf verantwoordelijk om op de hoogte te zijn van de geldende wet- en regelgeving omtrent de toeristische verhuur en u dient daar naar te handelen.
6. De hoogte van de bestuurlijke boete is door de wetgever vastgelegd waarin de proportionaliteit en evenredigheid reeds zijn verdisconteerd. Zoals volgt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling kunnen een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van de overtreding en een geringe financiële draagkracht worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden die aanleiding kunnen geven een boete te matigen. De omstandigheden dat er een beleidswijziging net voor de overtreding heeft plaatsgevonden of dat u niet veel inkomsten heeft gehad aan de verhuur, maakt niet dat er sprake is van een bijzondere omstandigheid. Wij zien daarom geen reden om af te zien van boeteoplegging dan wel over te gaan tot matiging van de boete.
Daarnaast willen u erop attenderen dat het mogelijk is om een betalingsregeling overeen te komen.

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

Beslissing

- Wij merken u, de 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.

Gelet op het bovenstaande beboeten wij u aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, welke als vierde tabel is opgenomen in bijlage 3 van de verordening, voor een totaalbedrag van: **€ 20.750,-**.

- 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 **€ 20.750,-** 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,

5.1.2,e

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 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 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.

Door de verhuur van de woning aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woning niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woning 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 woning staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woning gedurende de verhuur niet als woning 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 3.1.2 zesde 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 zevende 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 30 dagen per jaar plaatsvindt;
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.