Gemeente Amsterdam

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

Nr. 72

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 07 NOV. 2018
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door mevrouw [redacted] gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Rapport van bevindingen en beeldverslag
Onderwerp **Voornemen last onder dwangsom inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted]

Op 3 november 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning op het adres [redacted] waarvan u de eigenaar 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 zijn wij voornemens 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 voorgenomen besluit.

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.

Onderzoek

Aanleiding

Op 2 november 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woningen op het adres [redacted]. Volgens de melder zou er sprake zijn van het volgende: drie etages in de

woning worden verhuurd aan toeristen. Hier is mogelijk sprake van woningonttrekking. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek
Uit de gegevens van het kadaster is gebleken dat u, de heer [redacted] eigenaar bent van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staat de heer [redacted] sinds 15 maart 2018 op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit een bouwlaag en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 78 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming Wonen.

Verder is gebleken dat deze woning o.a. wordt aangeboden op: www.booking.com als [redacted]. Er is bij de gemeente ook een melding gedaan van een B&B op dit adres.

Buitendienstonderzoek
Op 3 november 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd.

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 hotelmatige exploitatie van de onderhavige woning niet onder een legale vorm van toeristische verhuur kan worden geschaard. Zo wordt niet voldaan aan de voorwaarde(n) van het gemeentelijk beleid dat de B&B een deel van

de woning moet uitmaken, de hoofdbewoner in woning aanwezig moet zijn (nachtverblijf houdt) tijdens de verhuur aan gasten, dat de hoofdbewoner daadwerkelijk woonachtig moet zijn in de woning.
Dit betekent dat in strijd is gehandeld 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. Uit het Kadaster blijkt dat u eigenaar van de woning bent. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoren hiertoe (zie ECLI:NL:RVS: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. In 2015 is het gehele pand door middel van de inzet van spoedeisende bestuursdwang gesloten geweest. Er was toen sprake van een logiesgebouw met een vlucht- en brandonveilige situatie. U was toen ook al de eigenaar van het pand.

3. Tijdens het onderzoek heeft u verklaard dat u alle hoofdhuurders van het pand kent en dat de hoofdhuurders met uw toestemming een B&B exploiteren. U was tevens aanwezig in het pand ([redacted]) op het moment dat de overtreding is geconstateerd.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat u als eigenaar beter toezicht had kunnen en moeten houden op de onderhavige woning.

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.

Voornemen handhavend optreden
Gelet op het bovenstaande hebben wij het voornemen handhavend op te treden tegen de genoemde overtredingen.

Concreet zijn wij voornemens u te gelasten 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 de lastgeving. 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.

Zienswijze
Voordat wij u een last onder dwangsom opleggen, stellen wij u op grond van artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons kenbaar te maken, **binnen twee weken na dagtekening van deze brief**. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam, Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan handhavingwonen@amsterdam.nl.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam
namens hen,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht en Handhaving
Wonen

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 (bij wijziging van de verordening) 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.