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

AANGETEKEND EN PER POST

24 JUNI 2021

Datum

Ons kenmerk 194340_4_12

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 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte, waarvan u verhuurder bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 24 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet).
Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **11.600,- 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 woonruimten. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien u in het bezit bent van een daartoe benodigde onttrekkingsvergunning 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

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 5.1,2,e eigenaresse is van de onderhavige woonruimte.

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

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit drie bouwlagen en zeven kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 153 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'Wonen'.

Verder is gebleken dat de gehele woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op Airbnb als: "5.1,2,e".

Uit onze administratie is gebleken dat u in het bezit bent van een vergunning voor vakantieverhuur.

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e

Omschrijving woning:

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woning in de advertentie wordt omschreven als: Onze prachtige driekamerwoning is gelegen in het zuiden van Amsterdam - het zogenaamde Museumkwartier of "Oud Zuid" - op slechts 5 minuten lopen van het Rijksmuseum, Van Gogh Museum, de populaire Pijp en 10 minuten loopafstand van het stadscentrum.

Tramlijnen 3, 5, 12 en 24 stoppen om de hoek. De woning heeft drie slaapkamers, 1 badkamer - 2 aparte toiletten -, is zeer kindvriendelijk en heeft een tuin. Let op: we verwelkomen alleen gezinnen (met kinderen) in ons huis.

De ruimte
We houden absoluut van ons huis en het 'oude karakter' dat het heeft. Afgezien van de geweldige locatie, is het huis extreem licht en zijn de kamers ruim. Laat staan dat je een tuin hebt - wat vrij zeldzaam is in hartje Amsterdam. Twee slaapkamers zijn erg ruim, de derde (met daarin een slaapbed) is iets minder ruim.

Conclusie
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met de voorwaarden en/of voorschriften van uw vakantieverhuur vergunning. Er is namelijk niet voldaan aan de voorwaarde dat aan maximaal vier toeristen mag worden verhuurd. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 24 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. Indien de woning, waarover u de feitelijke beschikking heeft als hoofbewoner, zonder de vereiste vergunning wordt verhuurd, wordt dat u toegerekend. U bent immers als hoofdbewoner verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning en wordt als hoofdbewoner, met het gebruiksrecht op de woning, aangemerkt als overtreder. Tevens kan, gelet op het feit dat u hoofdbewoner bent, de toeristische verhuur niet anders dan met uw medeweten geschieden.
2. U verricht de feitelijke handelingen die verband houden met de toeristische verhuur. U wordt als host genoemd op de website van Airbnb. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 13 november 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 14 december 2020, zakelijk weergegeven en voor zover voor deze procedure van belang, het volgende opgemerkt:

1. U betuigt spijt van het feit dat u uw woning aan vijf toeristen heeft verhuurd. In de tijd dat u het huis via Airbnb heeft verhuurd, heeft u altijd alle (andere) regels nageleefd, alle veiligheidsmaatregelen getroffen, nooit relevante verhuurtermijnen overschreden en nimmer overlast veroorzaakt.

U heeft de benodigde vergunning verkregen en dus niet in strijd met de vergunningsplicht gehandeld. Tevens geeft u aan toestemming te hebben verkregen van de eigenaar en van een aantal leden van de VvE voor het verhuren van de woning aan toeristen. U bent van mening dat er onderscheid gemaakt dient te worden tussen de situatie dat een woning wordt verhuurd zonder vergunning en de situatie dat de benodigde vergunning wel is verleend, maar slechts één bijbehorend voorschrift is overschreven. Toen de meldplicht nog van kracht was, heeft u ook bij elk verblijf een melding gedaan bij de gemeente.

2. U heeft bepaald dat u uw woning slechts zou verhuren aan gezinnen met kinderen, waarbij een maximum van twee volwassen gold. Het voorgaande is voor u altijd een harde eis geweest waar u nooit van afgestapt bent en u heeft dit onderbouwd met een aantal stukken. In het Rapport van Bevindingen wordt, volgens u, ten onrechte gesteld dat '5.1,2,e' met zijn zoons 14, 12 en 18 jaar zijn. De kinderen waren namelijk 14, 12 en 8 jaar. U heeft zich nooit gerealiseerd dat het verhuren van de woning aan een gezin met kinderen, bestaande uit een totaal van meer dan vier personen, in strijd was met de vergunningsvoorschriften. U heeft nooit geweten dat onder het maximum van vier personen ook kinderen worden geschaard.
   Uw naïeve, maar eerlijke gedachtegang, is geweest dat de regels betrekking hadden op grotere gezelschappen volwassen en jongvolwassenen. Er wordt immers geen definitie gegeven van de term 'personen' en ook uit de toelichtingen volgt niet dat de kinderen meetellen. Hoewel u niet exact aan de voorwaarde van verhuur aan maximaal vier personen hebben voldaan, heeft u wel door het stellen van de voorwaarde van maximaal twee volwassenen wel altijd in de geest van de regeling gehandeld. Hoewel u tot uw grote spijt de regel met betrekking tot het aantal personen niet goed hebt gehandhaafd, kunt u ons wel verzekeren dat u altijd een brandveilig huis heeft gehad en dit aspect altijd erg belangrijk heeft gevonden.
3. Een boete van deze omvang heeft voor u en uw gezin een enorme impact, waarvan u de omvang maar moeilijk kan inschatten. U bent financieel niet draagkrachtig om een dergelijke boete te betalen. U verwijst naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 december 2020.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Het is goed te vernemen dat het u spijt dat u de voorwaarde met betrekking tot het aantal personen heeft geschonden. Overtredingen van de Huisvestingswet worden echter beoordeeld aan de hand van feiten, waarbij doelbewust handelen geen vereiste is voor het vaststellen van de overtreding. Het staat vast dat u uw woning aan meer dan het aantal toegestane toeristen heeft verhuurd, waardoor er sprake is van een overtreding. De omstandigheden die u aanvoert, zoals het beschikken over een vergunning, het voldoen aan het aantal maximaal dagen, en het feit dat u toestemming heeft verkregen van de VvE en uw buren, doet niets af aan de overtreding.
2. Ingevolge artikel 3.3.8b van de Huisvestingsverordening geldt voor een vakantieverhuur dat u dient te beschikken over een vergunning en tevens aan een aantal voorwaarden en voorschriften dient te voldoen. Deze voorwaarden staan omschreven in de vergunning die aan u is verleend. Het is niet toegestaan om uw woning aan meer dan vier personen te verhuren. In de verordening wordt niets vermeld over gezinsverhoudingen, leeftijdscategorieën of dergelijke uitzonderingen hieromtrent.

U heeft hier eigen ideeën en regels over ontwikkeld, welke over geen juridische basis beschikken. Het is uw verantwoordelijk om u hierover vooraf te (laten) informeren. Ook kinderen worden aangemerkt als personen. De voorwaarde met betrekking tot het aantal personen vloeit inderdaad voort uit de regels voor (brand)veiligheid en leefbaarheid. Bij een overschrijding is de druk op de leefbaarheid groter en gelden en dat is de beweegreden geweest voor de voorwaarde van het verhuren van de woning aan maximaal vier personen. Hierop worden geen uitzonderingen gemaakt. De omstandigheid dat één van de kinderen 8 jaar is in plaats van 18 jaar, maakt het voorgaande niet anders.

3. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, kunnen wij besluiten om over te gaan tot matiging dan wel afzien van de boeteoplegging. De Afdeling heeft in zijn uitspraak bepaald dat een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van de overtreding en geringe financiële draagkracht als dergelijke omstandigheden kunnen worden aangemerkt. (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:649). U stelt dat u niet financieel draagkrachtig bent om de boete te betalen. U heeft echter geen concrete gegevens overlegd over uw inkomsten en uitgaven in de afgelopen jaren.

   Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 2 december 2020, hebben wij echter de hoogte van het voorgenomen boetebedrag in heroverweging genomen. In de beoordeling is gekeken naar het verschil tussen de voorwaarden die er zijn ter bescherming van de woningvoorraad en de voorwaarden die te maken hebben met de leefbaarheid en de administratieve controle alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden. U heeft de woning verhuurt aan meer dan vier personen. Daarmee heeft u de regels overtreden waarmee beoogd wordt de leefbaarheid van de stad te waarborgen. Wij vinden dat een ernstige overtreding, maar minder ernstig dan overtredingen waarbij woningen ongecontroleerd uit de woonruimtevoorraad verdwijnen. Hierom is besloten de boete op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb te matigen tot een bedrag van €11.600,00. Mocht de betaling van de boete voor u problematisch worden, willen wij u erop wijzen dat u bij de gemeente om een betalingsregeling kan vragen. Meer informatie hierover kunt u vinden onder het kopje 'overige informatie'.

Beslissing

- Wij merken u, 5.1.2,e geboren d.d. 5.1.2,e ingeschreven op 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 24 van de wet. Gebleken is namelijk dat u bovengenoemde woonruimte aan meer dan vier personen heef verhuurd, waarmee er een schending voor de voorschriften/voorwaarden behorende bij de vergunning heeft plaatsgevonden.

  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.

  Het boetebedrag stellen wij vast, aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, welke is opgenomen als vierde tabel in bijlage 3 de verordening, op een bedrag van: 20.750,- euro. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 2 december 2020, hebben wij

echter de hoogte van het voorgenomen boetebedrag in heroverweging genomen. In de beoordeling is gekeken naar het verschil tussen de voorwaarden die er zijn ter bescherming van de woningvoorraad en de voorwaarden die te maken hebben met de leefbaarheid en de administratieve controle alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden. U heeft de woning verhuurt aan meer dan vier personen. Daarmee heeft u de regels overtreden waarmee beoogd wordt de leefbaarheid van de stad te waarborgen. Wij vinden dat een ernstige overtreding, maar minder ernstig dan overtredingen waarbij woningen ongecontroleerd uit de woonruimtevoorraad verdwijnen.
Hierom is besloten de boete op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb te matigen tot een bedrag van **€11.600,00.**

- 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 **€ 11.600,-** 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
Manager woninggebruik & verbetering
Directie Wonen

BEZWAARCLAUSULE

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb
U logt in met uw DigiD of E-herkenning.

Na het indienen van uw bezwaar informeert de gemeente u over de manier waarop uw bezwaarschrift wordt behandeld.

Mogelijk kunt u niet beschikken over DigiD. Dan kunt u bezwaar maken per post.
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- eventueel uw e-mailadres.

Bij verzending per post geldt als verzenddatum van uw bezwaar de poststempel op uw bezwaarschrift.
Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Schorsende werking
Het indienen van een bezwaarschrift heeft schorsende werking. Dat wil zeggen: er wordt niet tot invordering van de bestuurlijke boete gegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening
Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden geschorst en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen, bijvoorbeeld om onomkeerbare situaties te voorkomen
Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht, team Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

- U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten

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 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.

Volgens artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet stelt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

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 3.3.8b van de verordening gelden voor een vakantieverhuur vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften:

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 woonruimte gebonden.
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 als bedoeld in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de wet.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 24 , 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.