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 Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum	09 OKT. 2020
Ons kenmerk	565496_1_7
Behandeld door	5.1,2,e Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlagen	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 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 en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Woonruimten zijn bedoeld 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.

Onderzoek

Aanleiding

Op 6 augustus 2020 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woonruimte op het adres 5.1,2,e te Amsterdam. Volgens de melder zou er sprake zijn van: er zijn veelvuldig toeristen die voor een aantal dagen de woning huren. 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 de 5.1,2,e eigenaar is van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, 5.1,2,e ten tijde van het onderzoek op het adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit twee bouwlagen bestaat en een oppervlakte heeft van 42 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'Wonen'.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval werd aangeboden op de website van Airbnb als 5.1,2,e Deze advertentie is inmiddels verwijderd.

Uit onze administratie is gebleken dat u tot 12 augustus nog in het bezit was van een vergunning voor vakantieverhuur.

Buitendienstonderzoek

Op 7 augustus 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woonruimte. Tijdens het onderzoek hebben de toezichthouders twee toeristen aangetroffen, afkomstig uit het 5.1,2,e Zij hebben geboekt via www.airbnb.com en gaven aan de woning in eerste instantie voor één dag te hebben geboekt, maar het verblijf daarna te hebben verlengd met vier dagen. Zij hebben voor één dag 146,84 pond betaald en voor de verlenging betalen zij iets meer dan 400 euro. 5.1,2,d

5.1,2,d 5.1,2,e

Indeling woning
De woning bestaat uit twee bouwlagen. De eerste bouwlaag bestaat uit een hal met onder andere een wasmachine en een droger. Er bevindt zich ook een trap die leidt naar de tweede bouwlaag. De tweede bouwlaag bestaat ui een toilet, badkamer, eetkamer, keuken, één slaapkamer en een woonkamer.

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. Zo is niet voldaan aan de voorwaarden dat de hoofdbewoner daadwerkelijk woonachtig moet zijn in de woonruimte. 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 volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. Wij stellen vast dat u, 5.1,2,e de huurder bent van de woning aan de 5.1,2,e U bent verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Dat de woning, waarover u de feitelijke beschikking had, in strijd met de voorwaarden en voorschriften van de vergunning werd verhuurd, wordt u toegerekend. U wordt als huurder met gebruiksrecht op de woning aangemerkt als overtreder.
2. De woonruimte werd 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 de toezichthouders geen toestemming van u hebben gekregen om de woning te betreden, en eveneens niet om kasten te inspecteren dan wel foto's daarvan te maken.
2. U geeft aan dat u de eigenaar bent van de woning, en niet de huurder. In de BAG is foutief opgenomen dat de woning 42 vierkante meter is. U stelt dat de woning een oppervlakte heeft van 78 vierkante meter.
3. De woning dient als uw hoofdverblijf. Uw bedrijf, te weten (5.1,2,e) is op het onderhavige adres gevestigd. Op de dagen dat u afwezig bent (voor verblijf in het buiteland) probeert u de woning te verhuren via Airbnb voor één of enkele nachten. U heeft uw persoonlijke spullen opgeborgen, aangezien het niet wenselijk is dat gasten daarin lopen te neuzen. Daarnaast geeft u aan dat u in verband met een voordeur verbouwing (die overigens is opgelegd door de gemeente), veel van uw persoonlijke spullen heeft weggehaald. De betreffende verbouwing begint binnenkort, waardoor u niet meer in de woning kunt verblijven.
4. De verhuur van de woning aan toeristen vindt enkel plaats voor één of enkele nachten, waarbij de bezetting beperkt is. Volgens u hebben uw gasten nooit overlast veroorzaakt, althans u heeft nimmer iets gehoord van klachten of hinder.
5. U bent zich er nooit van bewust geweest dat u de regels heeft overtreden dan wel in strijd heeft gehandeld met de aan u afgegeven vergunning. U heeft besloten de woning niet meer te verhuren via Airbnb of andere websites. Het Airbnb-account heeft u opgeheven, en er zijn geen lopende reserveringen meer.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. 5.1,2,d

[1] Rechtbank Amsterdam, 22 december 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:8661, r.o. 8.8.

2. Registratie in de BAG is leidend. De gegevens die nu in de BAG staan met betrekking tot de oppervlakte, komen overeen met de verstrekte omgevingsvergunning d.d. 20 mei 2016 en de daarbij behorende plattegronden. Deze plattegronden komen overeen met de door de toezichthouders geconstateerde situatie d.d. 7 augustus 2020. Uit het Kadaster blijkt dat de 5.1,2,e de eigenaar is van de onderhavige woning. Daarentegen bent u de eigenaar van het hoekpand naast de onderhavige woning op het adres 5.1,2,e 5.1,2,e Ten overvloede merken wij op, dat de grootte van de woning dan wel het feit of u eigenaar bent of niet, geen gevolgen heeft voor het al dan niet opleggen van een bestuurlijke boete.
3. 5.1,2,d

   Wat betreft de verbouwing van de voordeur het volgende. De gemeente heeft geen enkele verbouwing aan u opgelegd. Op 15 maart 2016 is er door 5.1,2,e 5.1,2,e een omgevingsvergunning aangevraagd, welke op 20 mei 2016 is verleend. De aanvraag betrof "het vervangen van het souterrain kozijn door een deurkozijn door dit naar achteren te plaatsen in de gevel zodat er ruimte vrijkomt om via een 3-tal treden het hoogteverschil op te lossen". Uit het Beeldverslag blijkt dat deze verbouwing reeds heeft plaatsgevonden. Het voorgaande is niet geheel ongebruikelijk, ruim vier jaar na verlening van de betreffende omgevingsvergunning. De stelling dat de betreffende verbouwing nog dient te geschieden, en is opgelegd door gemeente, kunnen wij dan ook niet volgen. Het feit dat uw B.V. is gevestigd op het onderhavige adres toont niet aan dat u hoofdverblijf heeft op het onderhavige adres. Gelet op het voorgaande volgen wij uw stelling dat u woonachtig was in de onderhavige woning op het moment van de controle, niet.
4. Wij willen u erop wijzen dat ook incidentele verhuur woningonttrekking kan zijn. Uit de verhuur van de woning aan en het gebruik van de woning door toeristen volgt namelijk dat deze niet beschikbaar was voor bewoning. [2] De omstandigheid dat u nooit klachten heeft gehoord dan wel overlast heeft veroorzaakt, maakt niet dat er geen boete kan worden opgelegd. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in een stad met grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. Het onrechtmatige gebruik kan leiden tot veel hinder en een gevoel van onveiligheid voor omwonenden, waarmee de leefbaarheid kan worden aangetast. De gemeente voert naar aanleiding daarvan een strikt handhavingsbeleid bij geconstateerde woonfraude.
5. Het feit dat u niet bewust was van de overtreding van de voorwaarden, is geen aanleiding om af te zien van het opleggen van een boete. Het had op uw weg om na te gaan of de onderhavige woning op een rechtmatige wijze werd verhuurd. Het nalaten daarvan komt voor uw rekening en risico. U bent als verhuurder zelf verantwoordelijk om op de hoogte

[2] Afdeling, 201604321/1/A3, 6 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2407.

te zijn van de geldende wet- en regelgeving omtrent toeristische verhuur en daar naar te handelen.
Dat u stelt te stoppen met het aanbieden van de woonruimte voor toeristische verhuur nemen wij ter kennisgeving aan, maar doet niets af aan de geconstateerde overtreding. De boete wordt aan u opgelegd wegens de geconstateerde overtreding en heeft een punitief karakter, welke niet gebaseerd is op het herstel van de onrechtmatige situatie.

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 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 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.

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 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 overtreding van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet, 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.