Gemeente Amsterdam

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

Nr. 99

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

24 JAN. 2019

Datum

Ons kenmerk [redacted]

Behandeld door [redacted] 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 woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted]

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woning, waarvan u verhuurder bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee is de woning onttrokken aan de woonruimtevoorraad, terwijl daarvoor geen vergunning is verleend. Dit gebruik is in strijd met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet. Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **20.500 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 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.

De gemeente respecteert uw privacy. Hoe wij met uw gegevens omgaan kunt u lezen op www.amsterdam.nl/privacy.

Onderzoek

Aanleiding

Op 24 september 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres [redacted]. Volgens de melder zou er sprake zijn van een woning die aanhoudend ter beschikking wordt gesteld voor toeristische doeleinden. Deze woning zou onafgebroken worden verhuurd aan toeristische groepen van minimaal vier en maximaal zes personen. 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, [redacted] sinds 22 december 2017 eigenaar bent van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek twee personen op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit één bouwlaag en twee kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 37 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Buitendienstonderzoek

Op 2 oktober 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens hun controle hebben zij u, dhr. [redacted] aangetroffen. De

10.2.d en 10.2.g [redacted]

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Waarneming woning

De toezichthouders hebben waargenomen dat de woning is voorzien van vier slaapplaatsen. Het betreft vier eenpersoonsbedden. Deze staan allemaal in dezelfde kamer.

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Verklaring dhr. [redacted]
10.2.d en 10.2.g [redacted]

Conclusie
Gelet op het feit dat op het adres drie toeristen zijn aangetroffen 10.2.d en 10.2.g [redacted] stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik. Hiermee is de woning zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken, hetgeen in strijd is 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

1. Uit het kadaster blijkt dat u de eigenaar bent van de onderhavige woning. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de wet behoren hiertoe. Wij wijzen in dit verband op de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:
   - ABRvS 4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:288
   - ABRvS 14 januari 2015, ECLI: NL:RVS:2015:31 en;
   - ABRvS 30 juli 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:2853.

2. Uw huurder en familielid verklaart dat u op de hoogte was van de toeristische verhuur. Het lag daarom nog meer op uw weg om toezicht te houden op uw eigendom.

Zienswijze en caution

Bij brief van 20 november 2018 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 10 januari 2019 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. U verhuurt de woonruimten op [redacted] sinds 1 mei 2015 aan [redacted] de heer [redacted] (hierna: huurder). De heer [redacted] exploiteert sinds kort een bed & breakfast op [redacted]. Nadat hij u om toestemming had gevraagd om de verdieping als bed & breakfast te gebruiken, is de heer [redacted] met de gemeente tot een akkoord gekomen over de wijze waarop de bed & breakfast door hem zou worden geëxploiteerd. Pas op het moment dat de gemeente de voornemens aan u kenbaar maakte, werd het u duidelijk dat onder uw dak sprake is van een – door de heer [redacted] gecreëerde - situatie die niet geheel in overstemming is met de gemeentelijke regelgeving.De heer [redacted] is volledig verantwoordelijk voor de bed & breakfast exploitatie. De hieruit voorvloeiende opbrengsten komen enkel ten gunste van huurder, u heeft hier op geen enkel moment van geprofiteerd.
2. U heeft de heer [redacted] verzocht onmiddellijk de overtreding te beëindigen. De huurder heeft nog geen enkele actie ondernomen om de exploitatie van de bed & breakfast een halt toe te roepen. Door opstelling van de heer [redacted] heeft u besloten een procedure te starten om de huurovereenkomst te laten beëindigen. Dit is een lastige beslissing geweest voor u. De gemoedelijke familieband zal waarschijnlijk onherstelbare schade oplopen als gevolg van deze procedure. Deze stappen tonen aan dat u bereidwillig bent om zo spoedig mogelijk aan de gemeente tegemoet te komen.
3. De voorgenomen boete van 20.500 staat in geen enkele verhouding tot hetgeen u verweten zou kunnen worden. Het zou – mede gelet op het feit dat u op geen enkele wijze van de exploitatie heeft meegeprofiteerd - zeer onrechtvaardig zijn als u een boete van dezelfde hoogte zou ontvangen als de overtreder.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Het op een correcte en legale wijze (laten) gebruiken van woonruimte behoort tot uw verantwoordelijkheid in uw hoedanigheid als eigenaar van de woningen. Als eigenaar heeft u de juridische eindverantwoordelijkheid en zeggenschap over het in gebruik geven van uw woning aan een of meerdere huurders. Dat u geen feitelijke handelingen heeft verricht bij het aanbieden van de woningen aan toeristen doet niets af aan de verantwoordelijkheden die u als eigenaar heeft. Doordat u de juridische en feitelijke zeggenschap over het gebruik van de woning aan de [redacted] heeft, betekent dit dat u beschikkingsmacht had over het feit dat de woning zonder de daarvoor vereiste onttrekkingsvergunning werd onttrokken. U diende als eigenaar na te gaan of de bed & breakfast volgens de regels werd geëxploiteerd. Uw standpunt dat dat u, gelet op de familiare relatie met de huurder, mocht uitgaan dat huurder in overeenstemming met de gemeentelijke regelgeving zou handelen volgen wij dan ook niet. U heeft pas na constateringen van de gemeente Amsterdam actie ondernomen door de heer [redacted] onmiddellijk te verzoeken de overtreding te beëindigen.

Hieruit blijkt volgens ons dat u niet concreet toezicht hebt gehouden en tekort bent gekomen in het voorkomen van overtredingen van de wet. Dat u geen gewin heeft gehaald uit de exploitatie doet hier niet aan af.

2. De boeteoplegging heeft een punitief karakter en is niet gericht op herstel van de onderhavige overtreding. Om die reden kan niet worden afgezien van de boete. Dan zou het beoogde afschrikkende effect van het boetestelsel te niet worden gedaan.
3. Wij kunnen alleen van de boete afzien of de boete matigen als sprake is van bijzondere omstandigheden zoals is bedoeld door de hoogste bestuursrechter. De omstandigheden die u heeft aangevoerd zijn voor ons geen reden om de boete te matigen of van boeteoplegging af te zien. Uit vaste rechtspraak volgt dat de omstandigheid dat geen geldelijk gewin is verkregen geen bijzondere omstandigheid is als bedoeld in artikel 5:46, derde lid, van de Awb, om te matigen.[1]

Beslissing

- Wij merken u, de heer [redacted] geboren d.d. [redacted] ingeschreven op [redacted] 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 4.2.2 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: **€ 20.500,-**.

- 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 **€ 20.500,-** 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 4.2.2. van de verordening.

---

[1] Afdeling, 201503200/1/A3, 16 december 2015

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,

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. Voor vragen over dit besluit kunt u contact opnemen met de afdeling Toezicht en Handhaving van Wonen: 020 251 4192.

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 zevende 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;
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.