Gemeente Amsterdam

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

Nr. 24
Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted]

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 27 JULI 2018
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 voor het niet melden van vakantieverhuur inzake de woning op het adres:** [redacted]

Geachte heer [redacted]

Wanneer een woning wordt gebruikt voor vakantieverhuur dient dit te worden gemeld bij de gemeente Amsterdam. Deze meldplicht geldt sinds 1 oktober 2017. Uit onderzoek is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Ten gevolge van deze overtreding hebben wij besloten u een boete op te leggen ter hoogte van **6.000,- euro**. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Meldplicht
De meldplicht is in verschillende media bekend gemaakt en wordt ingezet om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woningen te beperken.

De hoofdbewoner dient elke keer, voordat de vakantieverhuur van start gaat, hier melding van te maken bij de gemeente. Het meldformulier is terug te vinden op de website van de gemeente Amsterdam --> Wonen en leefomgeving --> Wonen --> Meld vakantieverhuur.

Niet melden van een woning is in strijd met één van de gestelde voorwaarden voor vakantieverhuur en levert een boete van 6.000,- euro op, wegens overtreding van artikel 21 onder a van de Huisvestingswet (hierna: de wet).

Onderzoek
Aanleiding
Op 6 juli 2018 ontvingen wij een "melding woonfraude" over de woning op het adres [redacted]. Volgens de melder zou er mogelijk sprake zijn van een onrechtmatige verhuursituatie. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

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

Administratief vooronderzoek
Uit de gegevens van het kadaster is gebleken dat ASR Dutch Prime Retail Custodian, een besloten vennootschap, eigenaar is van de woning op het onderhavige adres.
Volgens de Basisregistratie Personen (hierna: *BRP*) staat u, heer [redacted] op dit adres ingeschreven.
Verder is gebleken dat deze woning als (particuliere) vakantieverhuur, onder de naam: '[redacted]' op de volgende websites wordt aangeboden:

- www.homeaway.com (met verwijzing naar www.vrbo.com);
- www.bedroomvillas.com;
- www.oahu.com

Tijdens het administratieve vooronderzoek is voorts gebleken dat u nooit een melding heeft gedaan van vakantieverhuur.

Constatering
Op 7 juli 2017 om omstreeks 08:30 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, Afdeling Wonen, de bovengenoemde woning bezocht. Bij aankomst hebben de toezichthouders een [redacted] toerist aangetroffen. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en het doel van het bezoek uitgelegd aan de toerist. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

10.2.d en 10.2.g [redacted] Gelet hierop achten wij het aannemelijk dat u de beheerder, dan wel exploitant bent van vakantieverhuur van de bovengenoemde woning.

Conclusie
Toezichthouders hebben toeristen aangetroffen in de woning op het onderhavige adres waarvan u geen melding vakantieverhuur heeft gedaan. Vakantieverhuur is alleen zonder onttrekkingsvergunning toegestaan indien aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het melden van vakantieverhuur is één van die voorwaarden. Doordat u de verhuur niet heeft gemeld en ook geen onttrekkingsvergunning voor de verhuur is verstrekt, is sprake van een overtreding van artikel 21, onder a van de wet.

Gelet op het bovenstaande en het zwaarwegende maatschappelijke belang is het niet mogelijk om deze illegale gedraging ongemoeid te laten.

Toerekening/ overtreder

De gedragingen met betrekking tot de vastgestelde overtreding rekenen wij toe aan u, in verband met het volgende:

1. U bent als hoofdbewoner verantwoordelijk voor het naleven van de meldingsplicht.
2. In het verlengde hiervan is uit het onderzoek gebleken dat u de verhuur aan toeristen regelt, dan wel in beheer heeft en in die hoedanigheid als exploitant van de onderhavige woning fungeert.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 10 juli 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 21 juli 2018, zakelijk weergegeven, het volgende opgemerkt:

- U huurt het appartement al sinds 2003. Door een financiële noodzaak heeft u besloten om het appartement op korte termijn te verhuren. U had geen andere oplossing voor uw financiële problemen. De verhuur is gestopt en u zult niet meer tot verhuur overgaan.
- De boete is extreem hoog en niet haalbaar om in een keer te betalen. U verzoekt om de boete te verlagen of maandelijkse betalingen te treffen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

- Dat u door een financiële noodzaak heeft besloten om het appartement te verhuren, is geen reden om de meldplicht voor vakantieverhuur niet na te leven.
- De hoogte van de boete is door de Gemeenteraad vastgesteld in de Huisvestingsverordening. Dit betreft een zogenaamd gefixeerd boetestelsel waarin door de wetgever per verschijningsvorm de hoogte van het boetebedrag is bepaald en evenredigheids-/ proportionaliteitsnormen reeds zijn verdisconteerd. In geval van een geconstateerde overtreding dient het bestuursorgaan bij de hoogtebepaling van het boetebedrag uit te gaan van dit stelsel. Slechts indien de overtreder aannemelijk maakt dat de boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is, kan het bestuursorgaan een lagere boete vaststellen. De door u aangevoerde omstandigheden geven geen aanleiding tot matiging van de boete, mede omdat u uw financiële situatie niet met stukken heeft onderbouwd. Er kan een betalingsregeling worden getroffen ter voldoening van de boete. Dit kunt u aangeven bij de afdeling Incasso & Invordering van Belastingen van de gemeente Amsterdam.

Beslissing

- Wij merken u, de heer [redacted] geboren op [redacted] wonende aan de [redacted] aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub a van de wet. Gebleken is namelijk dat u de onderhavige woning niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.1.2 vijfde lid van de verordening onder sub e, waardoor er sprake is van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning ingevolge artikel 21 van de wet.

  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: **€ 6.000,-**.

- 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 **€ 6.000,-** 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.

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.

Ingevolge 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,

b/a

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
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 niet de werking van dit besluit. Dit betekent dat wel 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 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 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;
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.

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.

Volgens de tabel bestuurlijke boete, die is opgenomen in bijlage 3 van de verordening als "tabel 2", behorende bij artikel 4.2.2 tweede lid van de verordening, bedraagt de boete voor het overtreden van de gestelde voorwaarde in artikel 3.1.2 vijfde lid van de verordening onder sub e € 6.000,- per overtreding.

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 4.2.2 van de verordening.