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 GEWONE POST

Datum 06 MEI 2021 06 MEI 2021
Ons kenmerk 5.1,2,e 5.1,2,e
Behandeld door 5.1,2,e afdeling Wonen, 020 251 4192
handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Last onder dwangsom inzake de woonruimte:** 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

Op 6 oktober 2020 heeft een toezichthouder van de gemeente Amsterdam onderzoek gedaan naar de woonruimte op het adres 5.1,2,e waar u eigenaar en verhuurder van bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woonruimte op onrechtmatige wijze wordt verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Daarom hebben wij besloten 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 besluit en geven wij u een reactie 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 vergunning en voldoet aan de daarin gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften kunt u onder andere vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna 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 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

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

Volgens de Basisregistratie staan er ten tijde van het onderzoek twee personen, waaronder ook u, 5.1,2,e op het onderhavige adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 96 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'Wonen'.

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

Uit onze administratie is gebleken dat u niet in het bezit bent van een Bed & Breakfast vergunning.

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e

Omschrijving woning:

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woning volgens de advertentie wordt omschreven als:

Na een fascinerende dag in het stadscentrum, dat op slechts 15-20 minuten met de metro 54 rechtstreeks ligt, kun je een ontspannen wandeling maken in de prachtige omgeving. Of misschien wilt u gaan zwemmen in het prachtige meer, dat deel uitmaakt van het gezellige park in de buurt. Terwijl u kunt genieten van alles wat Amsterdam te bieden heeft, kunt u ontsnappen aan de drukte van de stad wanneer u maar wilt.

De ruimte

De woning is gelegen op de derde en tevens bovenste verdieping en biedt privacy en rust. Gelegen in een van de groenste wijken in Amsterdam, is ons 3 slaapkamer appartement in Amsterdam Gaasperdam de perfecte plek om te verblijven als je op zoekt bent naar een landelijk gevoel in de stad. Zelfs een lekker diner in het klassieke en pittoreske dorpje Abcoude is slechts vijf minuten rijden. Heb je 's avonds nog wat actie nodig? De Ziggodome, Heineken Musicial Hall, de Amsterdam Arena en diverse leuke restaurants zijn vlakbij. Ook Schiphol is gemakkelijk bereikbaar met bus 300 en duurt 25 minuten van de trein in slechts 15 minuten. Er zijn ook veel gratis parkeermogelijkheden.

De woning is gelegen op de derde en tevens bovenste verdieping van een kleinschalig complex uit 1983. Dit appartement biedt privacy en rust. De keuken is modern en uitgerust met een vaatwasser, een brander, een oven, een wasmachine en ander keukengerei dat u nodig heeft om te koken. De ruime woonkamer (34,2 m2) heeft een zeer hoog plafond. Er is dus veel natuurlijk licht door de grote ramen. Dit in combinatie met een panoramisch uitzicht zorgen ervoor dat u zich thuis voelt.

Het ruime dakterras is op het oosten gesitueerd, zodat u 's ochtends samen met een kopje koffie omringd door groen kunt genieten van de ochtendzon. Grenzend aan de keuken is een balkon, dat op het westen is gelegen en waar 's middags de zon schijnt.

Toegang voor gasten

U heeft toegang tot het hele appartement behalve de andere slaapkamers.

Andere dingen waar je op moet letten

Ik heb een kleine en erg aardige hond. dit is een appartement met 3 slaapkamers, dus andere gasten kunnen er ook zijn tijdens uw verblijf in de 3. slaapkamer. Daarnaast bied ik een ontbijt aan voor 15 euro voor 2 personen met een keuze uit verschillende componenten, waaronder warme en koude dranken.

Parkeerplaatsen zijn voor de deur gratis.

Metrostation Gein en bus zijn op loopafstand. Voor ontspanning kunt u wandelen, joggen, picknicken of zwemmen op de Gaasperplas.

5 minuten lopen is een grote sportschool en een grote supermarkt waar u uw dagelijkse boodschappen kunt doen, evenals 4-5 andere kleine winkels met verschillende dingen. Bovendien is een metrostation verderop een klein winkelcentrum en op ongeveer 5 minuten met de metro een heel groot commercieel winkelcentrum

De Arena, Ziggo Dome, Heineken Music Hall, een bioscoop waar films in originele taal worden vertoond en een groot winkelcentrum met veel bekende boetiekjes is een paar haltes met de

metro. De Rai is ook slechts 15 minuten met de metro. Als je even weg wilt van de stad, zijn er een paar leuke dorpjes in de buurt die met de auto te bereiken zijn.
Openbaar vervoer is regelmatig beschikbaar tot ongeveer middernacht, daarna zijn er nachtbussen. De Nederlandse OV-website 9292 is ook in het Engels en begeleidt u van deur tot deur naar al uw bestemmingen.

Conclusie
Gelet op het feit dat u een Bed & Breakfast exploiteert op het onderhavige adres, terwijl u niet in het bezit bent van een onttrekkingsvergunning en u ten tijde van de toeristische verhuur geen nachtverblijf heeft gehad, stellen wij vast dat de woonruimte op illegale wijze is onttrokken aan de woonruimtevoorraad. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet.

Legalisatie niet mogelijk
Vergunningverlening is enkel mogelijk indien is voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 3.3.7 van de Huisvestingsverordening 2020. U voldoet niet aan de voorwaarden zoals gesteld in dat artikel (nachtverblijf ten tijde van de verhuur). Derhalve is de overtreding niet te legaliseren.

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.

Zienswijze
Bij brief van 4 december 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 21 december 2020, zakelijk weergegeven en voor zover voor deze procedure van belang, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat de verhuur tot 1 juli 2020 zonder problemen verliep. De B&B was keurig aangemeld en toeristenbelastingen heeft u ook afgedragen. Na 1 juli zijn er drie maal gasten ontvangen die konden verblijven voor een lage prijs. U geeft aan dat u in de weer bent geweest met het aanvragen van de vergunning, maar uit onhandigheid en het feit dat u buitenlandse bent, is hierin iets niet goed gegaan. Hierbij geeft u aan dat het bovenstaande niet met opzet heeft gedaan.
2. Naar aanleiding van het voornemen heeft u de B&B onmiddellijk gestaakt. De advertenties zijn geblokkeerd, maar u beoogt nog wel een vergunning te verkrijgen. Tevens geeft u aan dat u voldoet aan alle overige voorwaarden die worden gesteld aan de exploitatie van een B&B. In het bijzonder geeft u daarbij aan dat u altijd nachtverblijf heeft gehad ten tijde van de toeristische verhuur.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. De stelling dat u uw B&B voor 1 juli 2020 keurig had aangemeld, u toeristenbelasting heeft afgedragen, maakt niet er sprake is van een rechtmatige exploitatie. U geeft aan dat u in de weer bent geweest met de vergunningsaanvraag en was ook op de hoogte van deze verplichting. Het staat vast dat u uw woning heeft verhuurd aan toeristen, zonder dat u in het bezit was van een vergunning. Van een rechtmatige exploitatie kan zonder meer niet gesproken worden. Ook de omstandigheden dat u buitenlands bent of dat u de overtreding niet met opzet heeft begaan , ontslaat u niet van uw plicht om over de betreffende onttrekkingsvergunning te beschikken. De stelling dat u verder voldoet aan alle voorwaarden, kunnen wij niet volgen. 5.1,2,d 5.1,2,d Het voorgaande heeft u verder niet voldoende weerlegd.
2. De omstandigheid dat u de B&B heeft gestaakt, maakt nog niet dat u op het moment van het onderzoek in overeenstemming heeft gehandeld met de geldende wet- en regelgeving. Het opleggen van een boete betreft een punitieve sanctie, en is dan ook niet gericht op het beëindigen dan wel het voorkomen van de overtreding. 5.1,2,d 5.1,2,d 5.1,2,d In uw zienswijze heeft u het bovenstaande niet weerlegd. Hieruit blijkt dat u eveneens niet heeft voldaan aan de voorwaarde dat u nachtverblijf dient te hebben ten tijde van de verhuur aan toeristen. De stelling dat u voldoet aan de andere voorwaarden van B&B volgen wij dan ook niet.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het besluit tot oplegging van een last onder dwangsom.

Besluit
In verband met het voorgaande gelasten wij u om:

- de overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet ongedaan te maken, door het strijdig gebruik van de woonruimte op het onderhavige adres te staken, te laten staken en gestaakt te houden, binnen een termijn van **één week**, na dagtekening van dit besluit. 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 illegale toeristische verhuur in de woonruimte, de ernst van de overtreding en de gevolgen daarvan voor het belang dat wordt gediend met de desbetreffende voorschriften.

Overige informatie
Verbeuring van een last onder dwangsom geschiedt van rechtswege. Dit betekent dat u direct tot betaling van de dwangsom verplicht bent, indien niet binnen de gestelde termijn aan het gelaste is voldaan. Ingevolge artikel 5.33 Algemene wet bestuursrecht dient u verbeurde dwangsommen te betalen binnen 6 weken nadat deze van rechtswege zijn verbeurd. De inning van de verbeurde dwangsom wordt zo nodig in handen gesteld van een door ons in te schakelen deurwaarder.

Indien de dwangsom is verbeurd en er niet (volledig) aan de lastgeving is voldaan, hebben wij de bevoegdheid opnieuw een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet van de verplichting om aan de lastgeving te voldoen.

De dwangsom kan nadat deze is verbeurd, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 4:119 lid 1 jo. Artikel 4:120 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, bij dwangbevel op de overtreder worden verhaald.
Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1,2,e

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Afdeling 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 geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar 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.

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 3.3.7 van de verordening gelden voor een Bed & Breakfast vergunning de volgende voorwaarden voorschriften:
1: a. de exploitant(en) van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft (of hebben) de woonruimte als hoofdverblijf en staat (of staan) in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte ingeschreven;
b. de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;
c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten;
d. de B&B-woonruimte die ten behoeve van B&B wordt onttrokken is een deel van een zelfstandige woonruimte;
e. de woonruimte waarbinnen wordt onttrokken is niet in eigendom van een woningcorporatie;
f. de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar;
g. de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden;
h. meer dan één exploitant, als bedoeld in onderdeel a, kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren; en,
i. ten aanzien van de exploitant(en) is in de afgelopen vijf jaar geen B&B-vergunning ingetrokken vanwege een recidive, het tweemaal schenden van de voorwaarden binnen drie jaar, als bedoeld in tabel 4 in bijlage 3.

2: a. de exploitant(en) waar de aanvraag betrekking op heeft, exploiteert (of exploiteren) de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
b. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
c. de woonruimte wordt in de periode dat de vergunning geldig is niet aangeboden voor vakantieverhuur;
d. de B&B wordt gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte; en,
e. 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 eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.
4. In afwijking van het eerste lid, zijn de voorwaarden als bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en e, en het tweede lid, onderdeel a, pas van toepassing na een duur van zes jaar indien artikel 3.3.8, tweede lid, van toepassing is. In dat geval gelden de tot 2020 geldende voorwaarden.

Ingevolge artikel 1 onder c van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; het tegen betaling in gebruik geven van een onzelfstandige woonruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;

Ingevolge artikel 3.3.8 van de verordening geldt het volgende overgangsrecht voor een B&B:
1. In wijken waar op basis van artikel 3.3.5, tweede lid, is geloot, geldt voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld en zijn uitgeloot dat zij, mits zij voldoen aan de tot 2020 geldende voorwaarden, alsnog een vergunning ten behoeve van een B&B kunnen krijgen, met dien verstande dat de vergunning geldt voor zes jaar en de B&B mag worden geëxploiteerd onder de tot 2020 geldende voorwaarden.
2. Voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld geldt dat zij de B&B voor een duur van zes jaar mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden, mits zij een vergunning als bedoeld in artikel 3.3.7 hebben.

Ingevolge artikel 3.3.8 van de verordening gelden, op basis van de tot 1 januari 2020 geldende Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner de woonruimte 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;
d. vakantieverhuur in combinatie met B&B niet is toegestaan; en
e. De hoofdbewoner in de woning aanwezig moet zijn (nachtverblijf houdt) tijdens de verhuur aan gasten.

Bij overtreding van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake een overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de wet.

Ingevolge artikel 125, eerste lid, Gemeentewet is het gemeentebestuur bevoegd tot oplegging van een last onder bestuursdwang.
Ingevolge artikel 125, tweede lid, wordt de bevoegdheid tot oplegging van de last onder bestuursdwang uitgeoefend door het college, indien de last dient tot handhaving van regels welke het gemeentebestuur uitvoert.

Ingevolge artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht kan een bestuursorgaan dat bevoegd is tot het opleggen van een last onder bestuursdwang, in plaats daarvan aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen.