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 24 JUNI 2021
Ons kenmerk 449456_1_6
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 voor het niet melden van vakantieverhuur inzake de woning op het adres:** 5.1.2,e
5.1.2,e

Geachte 5.1.2,e

Wanneer een woonruimte wordt gebruikt voor vakantieverhuur dient dit, overeenkomstig de verstrekte vergunning, te worden gemeld bij de gemeente Amsterdam. Uit onderzoek is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Ten gevolge hiervan hebben wij besloten u een boete op te leggen ter hoogte van **6.000,- euro**, wegens overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 van de Huisvestingswet. In deze brief leest u de details van ons voornemen.

Meldplicht
De meldplicht is ingezet om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woonruimten 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 --> Woonruimte --> Woonruimte verhuren --> --> Particuliere vakantieverhuur --> Melden.

Niet melden van het gebruik van een woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is in strijd met één van de gestelde voorwaarden van de vergunning voor vakantieverhuur en levert een boete van € 6.000,- euro op, wegens overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de Huisvestingswet (hierna: de wet).

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 u, 5.1,2,e tezamen met de 5.1,2,e eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek twee personen op het adres ingeschreven, te weten, u 5.1,2,e en de 5.1,2,e

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 59 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'.

Tijdens het administratieve vooronderzoek is gebleken dat u geen melding heeft gedaan van de vakantieverhuur voor de periode van september.

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e 5.1,2,e

Omschrijving woning:
De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woning als volgt wordt omgeschreven:

"De ruimte
This apartment with a big roof terrace is located in the heart of the popular "Jordaan area" and is perfect for your Amsterdam experience!

As you probably already know.. this location is in walking distance to all the nice hotspots!

In the Jordaan, the most characteristic part of Amsterdams city centre we offer our nice modern 2 bedroom apartment. The apartment is on the first floor of a 4 storey building and has a 25 sq.m. roof terrace.

The apartment has 2 bedrooms: one with a kingsize bed, the other with a queensize sofa bed.

There's a bathroom with a walk in shower and washing machine and a separate restroom.

We have a fully equipped new kitchen with dishwasher, oven, microwave and refrigerator.

The apartment is located in the middle of Jordaan district, an area packed with bars and restaurants. Have breakfast at home, as the nearest grocery store is only 25 meters away, or at one of the small sandwich shops in the area. Or, even better, start your day with the famous apple pie at 'Winkel' on the Noordermarkt, only steps away from our home.

The Anne Frank House, Dam Square, Central Station and most of the other points of interest are within walking distance. Find the best boutiques in the '9 streets' only a few minutes away."

Conclusie
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met een van de voorwaarden van uw onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverhuur. 5.1,2,d
5.1,2,d
5.1,2,d
Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de Huisvestingswet.

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 de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. U bent als hoofdbewoner en exploitant verantwoordelijk voor het naleven van de meldplicht. Uit onze administratie is gebleken dat u heeft nagelaten de vakantieverhuur te melden in de maand september 2020. Hiermee heeft u in strijd gehandeld met de vergunningsvoorwaarden. Derhalve bent u aan te merken als overtreder.
2. U, 5.1.2,e 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 geconstateerde overtreding

Zienswijze en cautie

Bij brief van 4 februari 2021 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 11 februari 2021, zakelijk weergegeven en voor zover voor deze procedure van belang, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat u erg geschrokken bent van het exorbitant hoog bedrag voor het enkel vergeten van het doen van een melding. U schaart dit onder een administratieve slordigheid. Het onderzoek beslaat de periode van de uitbraak van de Coronacrisis, wat voor u een zeer onstuimige periode is geweest, zowel privé als zakelijk. Vanwege het feit dat de boekingen door COVID-19 regelmatig werden geannuleerd, heeft u uw werkwijze omtrent de verhuur aangepast. Het was een zeer rommelige en onzekere periode voor u, waarbij er veel factoren tegelijk speelden. Door al deze componenten bent u vergeten de vakantieverhuur te melden voor een kort weekend, waarvoor u uw excuses aanbiedt.
2. U bent blij met de fraudeaanpak van de gemeente Amsterdam ten aanzien van toeristische verhuur. Het is immers van belang dat de stad leefbaar blijft en dat woningen te betalen zijn.
   U stelt dat er een verschil gemaakt dient te worden tussen mensen die hun woning veelvuldig of fulltime verhuren en mensen die hun eigen huis slechts verhuren wanneer zij op vakantie zijn, en enkel vergeten een melding te maken van de verhuur.
   U schaart uzelf niet onder de groep fraudeurs, maar onder de groep brave burgers die slechts vergeten zijn om een melding te maken. In 2020 heeft u nog niet eens de helft van de 30 dagen verhuurgrens gebruikt, heeft u inkomstenbelasting betaald, en heeft de Gemeente via Airbnb de toeristenbelasting ontvangen.
   In een tijd waarin de overheid genoeg fouten en excuses maakt, voelt een boete van zo'n hoog bedrag onrechtvaardig.

U stelt dat een waarschuwing of een boete ter hoogte van € 500,-voldoende bestraffend en afschrikwekkend is. U stelt dat u ongeveer € 1500,- heeft verdiend aan de vakantieverhuur.
U vraagt zich af wat hier de menselijke maat is. Fouten maken overkomt de besten, zoals ook wel blijkt uit het voornemen. De brief bevatten spel- en schrijffouten. Slordigheidjes, net zoals het slordigheidje waar u uw vergrijp onder schaart.

3. De boete is een grote aanslag op uw financiën. U heeft het geld, nu met een baby op komst, hard nodig. U hoopt op een beetje redelijkheid.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij begrijpen dat u geschrokken bent van het voornemen tot boeteoplegging aan u. Overtredingen van de Huisvestingswet worden echter beoordeeld aan de hand van de feiten, waarbij doelbewust handelen geen vereiste is voor het vaststelling van de overtreding. Het staat vast dat u uw woonruimte heeft verhuurd aan toeristen, zonder hiervan een melding te doen. Hiermee is de overtreding geconstateerd. De omstandigheden die u aanvoert, te weten dat het niet uw intentie is geweest en u zich bevond in een onstuimige en rommelige periode ten gevolge van COVID-19, doen aan de overtreding als zodanig niets af.
2. De stelling dat er sprake moet zijn van differentiatie in de soort overtreding en de handhaving daarin, kunnen wij volgen. De hoogste boete voor onrechtmatige toeristische verhuur bedraagt immers 20.750 euro. Het niet voldoen aan de voorwaarden van het maken van een melding van de verhuurde nachten, merken wij aan als een administratieve overtreding, waarvoor op grond van artikel 4.2.2, eerste lid van de Huisvestingsverordening een boete van € 6.000,- op staat. De gemeente voert bij een overtreding van een lik-op-stukbeleid, waarbij de hoogte van het boetebedrag door de wetgever per verschijningsvorm is bepaald en waarin de evenredigheids-en proportionaliteitsnormen reeds zijn verdisconteerd. Het college is enkel bevoegd om de boete te matigen indien er sprake is van bijzondere omstandigheden. De schending van de voorwaarden van het melden van vakantieverhuur, brengt met zich mee dat het onmogelijk is om die verhuur te controleren. Deze overtreding kunnen wij dan ook niet ongemoeid laten.
   De omstandigheid dat u de andere voorwaarden voor vakantieverhuur van uw woning in acht heeft genomen, ontslaat u niet van uw meldplicht van vakantieverhuur. Verder bevat het voornemen inderdaad een aantal verschrijvingen, en is dit aan te merken als een menselijke fout. Het voorgaande is echter niet te vergelijken met het in strijd handelen met wet- en regelgeving.
3. Zoals reeds vermeld, is het slechts mogelijk om van boetes af te wijken ingeval van bijzondere omstandigheden. U heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die afzien of matiging van de boete tot gevolg kunnen hebben. Het enkele feit dat u het geld nodig heeft, maakt niet dat er sprake is van een geringe financiële draagkracht. Wij willen u erop attenderen dat het mogelijk is om een betalingsregeling overeen te komen. Zie hierover meer informatie onder het kopje 'Overige informatie'.

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 op 5.1,2,e wonende aan de 5.1,2,e 5.1,2,e te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de Huisvestingswet. Gebleken is namelijk dat u de onderhavige woning niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.3.8b, tweede lid, onder c lid van de verordening, waardoor er sprake is een schending van de voorwaarden als bedoeld in artikel 24 van de wet.

  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 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 4.2.1. van de verordening.

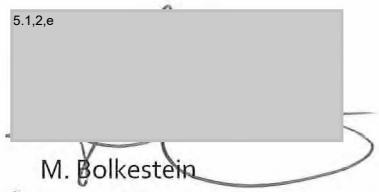
Naast het opleggen van een bestuurlijke boete, hebben wij de bevoegdheid om een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de boete ontheft u dan ook niet van de verplichting de overtreding te beëindigen.

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,



M. Bolkestein
b.a Manager woninggebruik & verbetering
Wonen

Met ingang van 1 januari 2021 worden de bezwaarschriften in behandeling genomen door het Juridisch Bureau van de gemeente Amsterdam

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 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.

Door de verhuur van de woonruimte aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woonruimte niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woonruimte wordt door de verhuur aan toeristen gebruikt voor een ander doel dan voor bewoning. Dat iemand in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woonruimte gedurende de verhuur niet als woonruimte kan worden gebruikt en derhalve is onttrokken.

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 gelden de volgende voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur:

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 schending van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van een overtreding als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Volgens de tabel bestuurlijke boete, die is opgenomen in bijlage 3 van de verordening als "tabel 4", behorende bij artikel 4.2.1 tweede lid van de verordening, bedraagt de boete voor het overtreden van het gestelde voorschrift in artikel 3.3.8b, tweede lid, onder c van de verordening € 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 4.2.1 van de verordening.