Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De 5.1.2,e en 5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum	31 MAART 2022
Ons kenmerk	AZA3158-33
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 en 5.1.2,e

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte, waarvan jullie de eigenaren zijn, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 (hierna de wet) jo. artikel 3.7.4 van de Huisvestingsverordening van Amsterdam (hierna: de verordening). Tevens is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 23b, tweede lid van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) jo. artikel 3.7.3, tweede lid van de Huisvestingsverordening van Amsterdam (hierna: de verordening). Vanwege deze overtredingen hebben wij besloten jullie een bestuurlijke boete op te leggen van **€ 11.600,-.**
In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door jullie 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 verordening.

Wanneer woonruimten in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, is er sprake van illegaal gebruik. Het illegaal gebruiken van woningen uit de woonruimtevoorraad is 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.

Meldplicht
De meldplicht is bedoeld om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woonruimten te beperken en om te zorgen dat het maximum van dertig nachten per jaar in de gaten kan worden gehouden. 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.

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 het gebruik van de onderhavige woonruimte.

Administratief vooronderzoek
Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, 5.1,2,e 5.1,2,e en u, mevrouw 5.1,2,e de eigenaren zijn van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek drie personen, waaronder ook u, op het adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit drie bouwlagen en vier kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 163 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 5.1,2,e ".

Uit onze administratie is gebleken dat jullie niet in het bezit zijn van een vergunning voor vakantieverhuur. Tevens hebben wij geconstateerd dat er geen melding is gedaan voor vakantieverhuur in de periode in oktober 2021.

Digitaal onderzoek
5.1,2,d
5.1,2,e

5.1,2,d

Conclusie

5.1,2,d

5.1,2,d

5.1,2,d Het voorgaande is in strijd met het bepaalde in artikel 23c, eerste lid van de wet jo. artikel 3.7.4 van de verordening. Tevens heeft onze toezichthouder geconstateerd dat jullie de onderhavige woning via Airbnb hebben verhuurd, terwijl jullie geen elektronische melding hebben gemaakt voor de vakantieverhuurdagen in de periode van oktober 2021. Hiermee stellen wij vast dat niet is voldaan aan de meldplicht. Dit betekent dat in strijd wordt gehandeld met artikel 23b, tweede lid van de wet jo. artikel 3.7.3, tweede lid van de verordening.

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 jullie, in verband met het volgende:

1. Indien de woning, waarover jullie de feitelijke beschikking hebben als eigenaren en (hoofd)bewoners, zonder de vereiste vergunning wordt verhuurd, wordt jullie dat toegerekend. Jullie zijn immers eigenaar en (hoofd)bewoners verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning en worden als eigenaren en (hoofd)bewoners met het gebruiksrecht op de woning, aangemerkt als overtreders.
2. Jullie zijn als hoofdbewoners en vergunninghouders verantwoordelijk voor het naleven van de meldingsplicht. Uit onze administratie is gebleken dat jullie hebben nagelaten de vakantieverhuur te melden voor de periode in oktober 2021. Derhalve merken wij jullie aan als plegers van de geconstateerde overtreding.
3. U, 5.1,2,e bent degene die de feitelijke handelingen verricht ten behoeve van de toeristische verhuur. U wordt genoemd als host bij de advertentie. De overtreding is u daarmee aan te rekenen.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 27 januari 2022 hebben wij jullie geïnformeerd over de constatering van het overtreden voorschrift en ons voornemen jullie een bestuurlijke boete op te leggen. Daarbij zijn jullie in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze te geven op dit voornemen met de uitdrukkelijke mededeling dat jullie ingevolge artikel 5:10a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet tot antwoorden verplicht bent.

Naar aanleiding hiervan hebben jullie op 23 februari 2022, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt.

1. U stelt dat de gemeente een melding heeft ontvangen op het moment dat u een registratienummer heeft gekregen en het gemakkelijk was geweest voor de gemeente om u erop te attenderen dat u ook een vergunning nodig heeft voor vakantieverhuur. U geeft aan dat Airbnb niet informeert over het nodig hebben van een vergunning en de verplichting om vakantieverhuur te melden bij de gemeente. U stelt dat u van een redelijk handelend bestuursorgaan mocht verwachten dat zij haar burgers beschermt. U geeft aan dat de gemeente met een, relatief kleine administratieve handeling had kunnen voorkomen dat u een potentiële boete van €11.600 zou ontvangen. U stelt daarom dat de voorgenomen boeteoplegging geen noodzakelijk besluit is, omdat de gemeente haar doel met minder vergaande middelen had kunnen bereiken. U geeft in uw zienswijze aan dat u graag in gesprek wilt treden met de gemeente Amsterdam om uw zienswijze mondeling toe te lichten. U geeft in het mondelinge gesprek aan dat u heel erg geschrokken bent van de voorgenomen boete en dat het om een eenmalige vergissing ging. Tijdens de coronapandemie bent u vergeten de regelgeving te controleren en daarom heeft u de vergissing begaan door de vakantieverhuur niet te melden bij de gemeente.

2. Bovendien stelt u dat er in artikel 5:46, derde lid, van de Awb is opgenomen dat het bestuursorgaan een lagere boete oplegt, als de overtreder aannemelijk maakt dat de vastgestelde boete, wegens bijzondere omstandigheden, te hoog is. U stelt dat een of meer van deze omstandigheden bij u aan de orde zijn, in uw geval heeft de beperkte ernst van de overtreding tot gevolg dat de boete moet worden gematigd. U stelt dat de gemeente, op grond van de uitspraken: ECLI:NL:RVS:2020:261, ECLI:NL:RVS:2020:2850 en ECLI:NL:RVS:2021:2278, niet elk beroep op matiging van een boete kan afdoen door te stellen dat het onttrekken van een woonruimte op zichzelf al een ernstige overtreding is. Er moet volgens u ook in beschouwing worden genomen of er een risico is op het daadwerkelijk verdwijnen van een woning uit de woonruimtevoorraad en of er sprake is van een negatieve impact op de leefbaarheid. U stelt dat de impact op de leefbaarheid van de stad de ernst van de overtreding bepaald. Tevens stelt u dat u in feite twee keer wordt beboet voor een vermeende negatieve impact en dat het cumuleren van de boetebedragen niet te rechtvaardigen valt. Daarnaast geeft u aan dat jullie in de onderhavige woning wonen en de hoofdbewoners van de woning zijn. U geeft aan dat u de woning aan niet meer dan vier personen tegelijk heeft verhuurd en u uw woning slechts twee keer heeft verhuurd en niet meer dan 30 dagen per jaar heeft verhuurd. U stelt dat er hierdoor geen negatief effect is op het behoud van de woonruimtevoorraad, de doorstroming op de woningmarkt en op de leefbaarheid. Bovendien noemt de uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:285 en stelt op grond van artikel 3:4 een belangenafweging dient te worden gemaakt. U stelt dat de ernst van de overtreding zeer beperkt is, waardoor het opleggen van een dermate hoge boete dan ook niet gerechtvaardigd is gelet op deze uitspraak. U stelt dat u de woning maar voor drie nachten heeft verhuurd in oktober 2021 en hier €949,24,- inkomen mee heeft gegenereerd.

U stelt vervolgens dat de gegenereerde inkomsten in geen enkele verhouding staan tot het voorgenomen boetebedrag van €11.600,- en daarom is dit boetebedrag in strijd met het evenredigheidsbeginsel. Tevens noemt u de uitspraak van 2 februari 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:285). U heeft in uw mondelinge toelichting gevraagd om de potentiele boete kwijt te schelden.

3. Ten slotte stelt u dat het een gegeven is dat als u niet heeft voldaan aan de vergunningplicht, u ook niet kon voldoen aan de meldingsplicht. U noemt hierbij de uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:285.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij merken op dat u als eigenaar en hoofdbewoner zelf ten alle tijden verantwoordelijk bent om u zelf op de hoogte te stellen van geldende wet- en regelgeving. Het is aan u om uzelf hierover goed te laten informeren, alvorens u besluit uw woning te verhuren. Derhalve zou het u helpen om de website van de gemeente Amsterdam nauwlettend in de gaten te houden. De vergunningsplicht en de meldplicht staan uitgebreid omschreven in de Huisvestingsverordening 2020 en op de website van de gemeente Amsterdam. Daarbij zijn de vergunningsplicht en de meldplicht destijds via verschillende nieuwssites bekend gemaakt. Vakantieverhuur is alleen toegestaan als aan alle aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. U beschikte tijdens de verhuurperiode niet over een benodigde vergunning. Daarnaast hebben wij vastgesteld dat u meerdere keren heeft nagelaten om de vakantieverhuur te melden. U heeft één keer niet gemeld in 2021 en twee keer niet gemeld in 2019. Het doel van de vergunningsplicht voor toeristische verhuur van woonruimte is het onder voorwaarden toelaten van deze activiteiten. Administratieve voorwaarden/voorschriften zijn er zodat de gemeente weet wat er speelt in de stad en controles kan uitoefenen. Hiermee wordt een balans gerealiseerd tussen wonen en toeristische verhuur van woonruimte in die gebieden waar de genoemde negatieve neveneffecten, zoals de schaarste op de woningmarkt en de druk op de leefbaarheid als gevolg van toeristische verhuur ernstig zijn.[1] Naar aanleiding hiervan voert de gemeente een strikt handhavingsbeleid bij geconstateerde woonfraude waarbij een bestraffende sanctie wordt opgelegd. Andere instrumenten bieden geen soelaas of zijn daarbij niet voldoende effectief gebleken. Doelbewust handelen is geen vereiste voor het vaststellen van een overtreding, waarmee het feit dat het niet uw intentie is geweest om de wet- en regelgeving te overtreden, niets af doet aan de geconstateerde overtreding.

2. Uit het rapport "Schaarste patronen op de Amsterdamse woningmarkt 2019" volgt dat de schaarste problematiek op de Amsterdamse woningmarkt een groot maatschappelijk probleem voor de hele stad. Daarnaast staat de leefbaarheid in Amsterdam onder druk door het sterk toegenomen aantal toeristen dat in woningen logies vindt. Het verblijf in woningen kan voor hinder en overlast zorgen. Het aantal meldingen over vakantieverhuur van

[1] Rapport "Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt 2019". Zie ook het beleidskader bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, p.8.

omwonenden die hinder of overlast ondervinden, is de afgelopen jaren dan ook sterk toegenomen (zie hiervoor ook het beleidskader bij de Amsterdamse Huisvestingsverordening Amsterdam 2020). Als gevolg van de voornoemde problematiek heeft de gemeente regels vastgesteld om zo een balans te realiseren tussen wonen en toeristische verhuur. Uw standpunt dat de gemeente Amsterdam niet voldoende heeft aangetoond dat toeristische verhuur leidt tot negatieve gevolgen op de woningmarkt/en of de leefbaarheid volgen wij dan ook niet.

De verordening kent een gefixeerd boetestelsel, waarbij rekening is gehouden met het proportionaliteits- en evenredigheidsbeginsel en per verschijningsvorm wordt gekeken welk boetebedrag daaraan is gekoppeld. Hierin zijn de eisen van evenredigheid en proportionaliteit al reeds verdisconteerd. In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen voorwaarden die er zijn ter bescherming van de woningvoorraad en de voorwaarden die te maken hebben met de leefbaarheid en de administratieve controle. In uw geval is er sprake van het niet voldoen aan twee administratieve voorwaarden, te weten de vergunningsplicht en het niet melden van vakantieverhuur wat een boete oplevert van 11.600 euro.
Bij het vaststellen van de hoogte van de boetes is als uitgangspunt genomen dat deze dermate hoog moet zijn dat zij een afschrikwekkende werking hebben. Hoewel het gaat om gefixeerde boetebedragen, kan de gemeente het boetebedrag matigen op grond van artikel 5:46,tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht, als aannemelijk wordt gemaakt dat het boetebedrag wegens bijzondere omstandigheden te hoog is. Volgens vaste rechtspraak van de afdeling van de Raad van State kunnen een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van een overtreding en een geringe financiële draagkracht worden aangemerkt als zulke bijzondere omstandigheden[2]. Slechts indien de overtreder aannemelijk maakt dat de boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is, kan het bestuursorgaan een lagere boete vaststellen. De omstandigheden dat er slechts op incidentele basis is verhuurd, dat er slechts geringe inkomsten zijn gegenereerd, of dat u wel aan enkele overige voorwaarden heeft voldaan, kunnen niet worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden als neergelegd in artikel 5:46, tweede lid van de Awb. Incidentele verhuur wordt immers ook onder de verbodsbepaling geschaard.[3] Daarbij is toeristische verhuur slechts toegestaan, indien u aan alle gestelde voorwaarden voldoet. Overtredingen van de Huisvestingswet zijn vanwege de schaarse woningvoorraad en de grote druk op de woningmarkt als voldoende ernstig aan te merken, zoals de afdeling ook in eerdere uitspraken heeft overwogen.[4] Uw standpunt dat de boete gematigd moet worden vanwege de beperkte ernst van de overtreding volgen wij dan ook niet. U heeft verder geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die afzien, of matiging van de boete tot gevolg hebben.

3. U kunt een melding maken van vakantieverhuur op de website zonder dat u beschikt over een benodigde vergunning. De vergunningsplicht en de meldplicht bestaan los van elkaar en zijn

---

[2] ECLI:NL:RBAMS:2021:6290.

[3] Zie o.a. Afdeling, 201604321/1/A3, 6 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2407.

[4] Zie o.a. Afdeling 20170476o/1/A3, 30 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1754.

tevens als twee afzonderlijke voorwaarden neergelegd in de Huisvestingsverordening 2020. Echter beschikte u ten tijde van de overtreding niet over een benodigde vergunning en heeft u daarnaast geen melding gemaakt van de vakantieverhuurperiode in 2021. Hiermee zijn twee administratieve voorwaarden geschonden. Uw standpunt dat u geen melding kon maken, omdat u niet beschikte over een benodigde vergunning volgen wij dan ook niet.

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 d.d. 5.1,2,e ingeschreven op de 5.1,2,e te Amsterdam, en u, 5.1,2,e geboren d.d. 5.1,2,e ingeschreven op de 5.1,2,e aan als overtreders van het bepaalde in artikel 23c, eerste lid van de wet jo. artikel 3.7.4 van de verordening. Gebleken is namelijk dat jullie de bovengenoemde woonruimte aan de 5.1,2,e hebben verhuurd aan toeristen, zonder dat hiervoor door burgemeester en wethouders een vergunning is verleend.
  Tevens is gebleken dat jullie het gebruik in de onderhavige woonruimte niet hebben gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid van de verordening waardoor in strijd wordt gehandeld met artikel 23b, tweede lid van de wet.

  In verband met de geconstateerde overtredingen hebben wij besloten om jullie 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 jullie aan de hand van de tabellen bestuurlijke boete, welke als vierde tabel en zesde tabel zijn opgenomen in bijlage 3 van de verordening, voor een totaalbedrag van **€ 11.600,-.**

- 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 beide het totaalbedrag van **€ 11.600,-** (zegge: elfduizend zeshonderd) 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

Op grond van artikel 5:46 lid 4 van de Awb worden in het geval van veranderde wetgeving na het tijdstip waarop het feit is begaan, de gunstigere bepalingen voor de overtreder toegepast.

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,



M. Bolkestein
Manager woninggebruik & verbetering
Directie 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. Er dient evenwel wettelijke rente te worden betaald over de periode dat de verplichting de boete te betalen is geschorst.

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

Wettelijk kader

Bovengenoemde woonruimte moet conform de regels van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de

woonruimte zonder vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid van de wet te verhuren aan toeristen.

Ingevolge artikel 1, eerste lid aanhef en onder sub nn van de wet wordt een 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 alsmede standplaatsen.

Ingevolge artikel 23b, tweede lid van de wet kan indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, in de verordening bepalen dat het verboden is de woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur, zonder deze verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 24 van de wet kan de gemeenteraad in de verordening regels stellen omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Alle woonruimte als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimte in Amsterdam aangewezen.

Ingevolge artikel 3.7.2 van de verordening is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid van de wet, aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Ingevolge artikel 3.7.3, tweede lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 3.7.4 is het onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 3.9.5, eerste lid gelden voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 de volgende *voorwaarden* voor vakantieverhuur

a. de aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
b. de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;
c. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;
d. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en,
e. De vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.

Ingevolge artikel 3.9.5, tweede lid gelden voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 de volgende *voorschriften*:

a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een registratienummer te vermelden, het nachtencriterium en de meldplicht, bedoeld in de artikelen 3.7.2 en 3.7.3;
c. de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3, tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de basisregistratie personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;
d. er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak verleend;
e. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven; en
f. 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 bewoners 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 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 wegens de niet naleving van de vergunningsvoorschriften als bedoeld in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet jo. artikel 3.9.5, tweede lid van de verordening.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 23, eerste lid van de wet, bij overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet en bij artikel 23a en 23bvan de wet steunen 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.

Gemeente Amsterdam

Wonen

Gemeente Amsterdam
Postbus 46
1000AA AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Recommandé

NL

P2202

5.1,2,e