Gemeente Amsterdam

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

Nr. 277
Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 26 JULI 2018
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door mevrouw [redacted] gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning:** [redacted]

Geachte mevrouw [redacted],

Bovengenoemde woning moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (verder te noemen: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (verder te noemen: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

Op 12 juni2018 is geconstateerd dat op dit adres sprake is van een onrechtmatige verhuursituatie. Hiervoor hebben wij u op 6 juli 2018 een voornemen tot het opleggen van een bestuurlijke boete verstuurd. Wij hebben u daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. U heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om uw zienswijze kenbaar te maken.

Wettelijk kader
Ingevolge artikel 1 lid 1 aanhef onder sub j 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.

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;

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

d. Alle onzelfstandige woonruimte tot 750 huurpunten.

Ingevolge artikel 3.1.2 eerste en tweede lid van de verordening is het in beginsel verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 eerste lid zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft.

Woningonttrekking is het aan de woningvoorraad onttrekken van woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning.

Bewoning in de zin van de wet heeft een permanent karakter en de bewoner moet de intentie hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen.

Ingevolge artikel 4.2.2 eerste lid van de verordening kunnen burgemeester en wethouders een boete opleggen bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet. Volgens tabel 2 in bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2 tweede lid van de verordening bedraagt de boete voor onttrekking €20.500,- per overtreding.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 5:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) jo. artikel 35 lid 1 van de wet jo. artikel 4.2.2 van de verordening.

Onderzoek

Aanleiding

Naar aanleiding van een "melding woonfraude" die wij hebben ontvangen op 29 mei 2018 over de woning op het adres [redacted], is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit het kadaster is gebleken dat Karmel-Staete B.V. sinds 31 juli 2003 eigenaar is van de woning op het adres [redacted]

Volgens de Basisregistratie Personen (*hierna*: BRP) staan de heer [redacted], de heer [redacted] en de heer [redacted] ingeschreven op het adres [redacted]
Volgens de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) staan de heer [redacted], mevrouw [redacted] en mevrouw [redacted] ingeschreven op het adres [redacted].

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat:

- De woning gelegen op het adres [redacted] bestaat uit drie kamers en heeft een oppervlakte van 58 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.
- De woning gelegen op het adres [redacted] bestaat uit drie kamers en heeft een oppervlakte van 58 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.
- De woning gelegen op het adres [redacted] bestaat uit drie kamers en heeft een oppervlakte van 59 vierkante meter.

De zolderruimte op de vierde etage is illegaal toegevoegd aan de woning op het adres [redacted] Door de samenvoeging bestaat de woning uit zes kamers. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

De woningen op de adressen [redacted] worden op de website www.booking.com aangeboden als '[redacted]". Uit onderzoek is gebleken dat er geen melding is gedaan van vakantieverhuur.

Constatering
Op 12 juni 2018 omstreeks 9:30 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, de bovengenoemde woning bezocht. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd.

10.2.d en 10.2.g [redacted]

[redacted]

De toezichthouders betreden middels een machtiging de woning op het adres [redacted]. De woning op de eerste etage bestaat uit twee slaapkamers met elk een eigen badkamer, een woonkameren een kleine keuken. Twee slaapkamers worden regulier bewoond. Bij de portiekdeur van het gebouw, heeft een vrouw zich gemeld bij de toezichthouders. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

[redacted]

De toezichthouders kregen van twee van de aanwezige toeristen toestemming om de woning te betreden. De woning bestaat uit drie slaapkamers met elk een eigen badkamer. In de eerste kamer op de tweede etage hebben de toezichthouders twee toeristen aangetroffen afkomstig uit [redacted] 10.2.d en 10.2.g [redacted]

De toezichthouders kregen van twee van de aanwezige toeristen toestemming om de woning te betreden. De woning is niet voorzien van een afsluitbare voordeur/toegangsdeur. De woning op de derde etage bestaat uit drie slaapkamers met elk een eigen afsluitbare toegangsdeur. De indeling van de kamers van de derde etage zijn hetzelfde als die van de tweede etage. In de woning gelegen op het adres hebben de toezichthouders in de eerste kamer twee toeristen aangetroffen afkomstig uit 10.2.d en 10.2.g

De toezichthouders hebben bij aanvang van het huisbezoek een man gesproken bij de voordeur. 10.2.d en 10.2.g

De zolderruimte op de vierde etage is illegaal toegevoegd aan de woning op het adres Door de samenvoeging bestaat de gehele woning uit zes kamers. De woning op de vierde etage bestaat uit drie afsluitbare kamers. Twee van de drie kamers op de vierde etage hebben elk een eigen badkamer en toilet. In het beeldverslag zijn foto's als bijlage toegevoegd van de badkamers. In de woning op het adres (vierde etage) hebben de toezichthouders achter de linker toegangsdeur twee toeristen afkomstig uit aangetroffen.
10.2.d en 10.2.g

Telefonische zienswijze
De toezichthouders hebben telefonisch contact opgenomen met mevrouw [redacted]. Tijdens het gesprek heeft mevrouw [redacted] verklaard dat zij het gebouw [redacted] in zijn geheel huurt en vervolgens doorverhuurt zowel op basis van reguliere verhuur als op basis van toeristische verhuur. De toezichthouders hebben verteld dat zij van de gemeente Amsterdam zijn en onderzoek doen naar het gebruik van het gebouw [redacted] Mevrouw [redacted] heeft op dat moment het telefonische contact verbroken.

Op 13 juni 2018 neemt mevrouw [redacted] contact op met de toezichthouders en zij spreken af om elkaar te ontmoeten op het adres [redacted] De toezichthouders geven de cautie en vertellen haar dat zij niet tot antwoorden verplicht is. Op de vraag om uitleg te geven aangaande haar onbereikbaarheid op 12 juni 2018, beroept zij zich op haar zwijgrecht. Voorts verklaart zij dat zij op de derde etage woont en het hele gebouw huurt van de eerste etage tot de vierde etage.
[redacted]

Conclusie
Gelet op het feit dat in de woningen op het adres [redacted] toeristen zijn aangetroffen [redacted] stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik van de woningen. Hiermee is de woning zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Hiermee is in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet, aangezien de woning op een hotelmatige wijze wordt geëxploiteerd.

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 de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. De feitelijke handelingen die verband houden met de illegale kamergewijze verhuur en illegale toeristisch verhuur worden door u verricht. Gelet hierop merken wij u aan als pleger van de vastgestelde overtreding.

2. U adverteert alle woningen (te weten op de adressen: [redacted]) op de website van Hoteller.com, Hotels.com en Booking.com, in de hoedanigheid van host.

Sluiting

Op 12 juni 2018 is het adres [redacted] door middel van spoedeisende bestuursdwang afgesloten. Wij wijzen u erop dat deze procedure los staat van onderhavige procedure.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 6 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 hierna Awb niet tot antwoorden verplicht bent.

U heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om uw zienswijze kenbaar te maken.

Beslissing

- Wij merken u Mevrouw [redacted] geboren op [redacted], wonende aan de [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.

  Gelet op het bovenstaande beboeten wij u aan de hand van tabel 2 in bijlage 3 bestuurlijke boete ingevolge artikel 4.2.2. van de verordening voor een totaalbedrag van: € 20.500. Het boetebedrag stellen wij dan ook vast aan de hand van de tabel die ten tijde van de overtreding gold op een bedrag 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.

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
Wonen

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 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.