[redacted]

Van: [redacted]@fortadvocaten.nl>
Verzonden: maandag 3 december 2018 17:39
Aan: handhavingwonen
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted], zienswijze voornemens opleggen last onder dwangsom + boete [FORT-DOSSIERS.FID120465]
Bijlagen: 20181203 Zienswijze Voornemens LOD + Boete.PDF

Geachte heer, mevrouw,

Namens [redacted] zend ik u haar brief van vandaag (inclusief bijlagen), die tevens per gewone en aangetekende post is verzonden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
secretariaat

FORT

Koningslaan 60, 1075 AG Amsterdam
P.O. Box 70091, 1007 KB Amsterdam
The Netherlands
T: +31 (0)20 664 51 11
[redacted]@fortadvocaten.nl
www.fortadvocaten.nl

Since March 1, 2018 Fort Advocaten joined the European alliance act legal.
See www.actlegal.com for more information.

act legal offices
Amsterdam | Bratislava | Brussels | Budapest | Frankfurt | Paris | Prague | Vienna | Warsaw

www.actlegal.com

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren.
Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op www.fortadvocaten.nl.

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment.
Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at www.fortadvocaten.nl.

FORT

Fort Advocaten N.V.
Koningslaan 60
1075 AG Amsterdam
P.O. Box 70091
1007 KB Amsterdam
The Netherlands

T +31 (0)20 664 51 11
F +31 (0)20 662 04 70
E amsterdam@actlegal-fort.com

www.fortadvocaten.nl
www.actlegal-fort.com

PER AANGETEKENDE POST
EN PER GEWONE POST
Gemeente Amsterdam
Afdeling Wonen
Handhaving
Postbus 1900
1000 BX AMSTERDAM

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Brussels
Budapest
Frankfurt
Paris
Prague
Vienna
Warsaw

www.actlegal.com

Tevens per e-mail: handhavingwonen@amsterdam.nl

Amsterdam, 3 december 2018

Inzake : [redacted]
Onze ref. : 2516156.1/20180402/SAST
Uw ref. : Kenmerk [redacted]
Betreft : Zienswijzen
- **Voornemen opleggen last onder dwangsom én**
- **Voornemen opleggen boete**

E-mail : [redacted]@fortadvocaten.nl

Geacht college,

Namens cliënt, de [redacted] eigenaar van het pand aan de [redacted] in deze zaak woonplaats kiezende aan het kantooradres van FORT Advocaten N.V. te Amsterdam aan de Koningslaan 60 (1075 AG), van welk kantoor ondergetekende als advocaat/gemachtigde optreedt, bericht ik u omtrent het volgende.

Bij brief d.d. 20 november 2018[1] heeft u kenbaar gemaakt dat u voornemens bent over te gaan tot het opleggen van een last onder dwangsom aan cliënt (bijgevoegd bij deze zienswijzen als **bijlage 1**). Tevens heeft u bij brief van diezelfde datum kenbaar gemaakt dat u voornemens bent over te gaan tot het opleggen van een boete aan cliënt (bijgevoegd bij deze zienswijzen als **bijlage 2**). De brieven d.d. 20 november 2018 zullen hierna gezamenlijk "de voornemens" worden genoemd.

U heeft cliënt in de gelegenheid gesteld tot en met 4 december 2018 zienswijzen in te dienen. De onderhavige zienswijzen tegen de voornemens zijn derhalve tijdig ingediend.

[1] De eerdere voornemens d.d. 16 oktober waren incompleet. Na langdurige correspondentie over en weer ontving cliënt uiteindelijk pas op 20 november de volledige stukken van uw gemeente.

Fort Advocaten N.V. is een naamloze vennootschap. Fort Advocaten N.V. is gevestigd in Amsterdam en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34372941. Uitsluitend Fort Advocaten N.V. geldt als opdrachtnemer. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden staan vermeld op onze website.

Fort Advocaten N.V. is a limited liability company. Fort Advocaten N.V. has its offices in Amsterdam and is registered with the Trade Register of the Chamber of Commerce under number 34372941. Fort Advocaten N.V. shall operate as sole contracting party. Applicable to all our activities are our General Terms and Conditions, which include a limitation of liability. These General Terms and Conditions are available on our website.

Cliënt kan zich niet vinden in de voornemens, hetgeen hieronder nader toegelicht zal worden.

Achtergrond

Cliënt is sinds 22 december 2014 eigenaar van het gehele pand aan de [redacted] Op de begane grond runt cliënt een souvenirwinkel onder de naam [redacted] De woonruimte op 1-hoog staat momenteel leeg. Cliënt verhuurt de woonruimten op 2-hoog en 3-hoog sinds 1 mei 2015 aan de [redacted]. Sinds kort exploiteert de [redacted] op 3-hoog een Bed & Breakfast.

Op 2 oktober 2018 hebben toezichthouders van uw gemeente een controle uitgevoerd in de woonruimte op 3-hoog. Tijdens deze controle zijn vier slaapplaatsen en evenzoveel toeristen aangetroffen. Naar aanleiding van deze enkele controle heeft uw gemeente zowel aan cliënt als aan de [redacted] kenbaar gemaakt voornemens te zijn handhavend te gaan optreden.

De voornemens

In de voornemens wordt gesteld dat de woning op 3-hoog hotelmatig gebruikt wordt zonder dat aan de voorwaarden voor Bed & Breakfasts wordt voldaan. Hiermee zou in strijd met artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 worden gehandeld. Vervolgens wordt in de voornemens het wettelijk kader geschetst ten aanzien van Bed & Breakfasts en worden de voorwaarden genoemd die gesteld worden aan het runnen van een Bed & Breakfast.

Een van die voorwaarden is dat de hoofdbewoner vooraf de exploitatie van de Bed & Breakfast bij de gemeente meldt. Nadat de [redacted] cliënt om toestemming had gevraagd om de verdieping als Bed & Breakfast te gebruiken, heeft de [redacted] de gemeente op de hoogte gesteld van de beoogde exploitatie. Cliënt verkeerde sindsdien in de veronderstelling dat de [redacted] met uw gemeente tot een akkoord was gekomen over de wijze waarop de Bed & Breakfast door de [redacted] zou worden geëxploiteerd. Pas op het moment dat uw gemeente de voornemens aan cliënt kenbaar maakte, werd het cliënt duidelijk dat onder zijn dak sprake is van een – door de [redacted] gecreëerde – situatie die niet geheel in overeenstemming is met de gemeentelijke regelgeving.

Huurder verantwoordelijk voor exploitatie

Zoals tijdens de controle al werd verklaard door de [redacted] is hij als huurder volledig verantwoordelijk voor de exploitatie van de Bed & Breakfast. De hieruit voortvloeiende opbrengsten komen enkel ten gunste van de [redacted] cliënt heeft hiervan op geen enkel moment meegeprofiteerd.

Toeristen die de woning op de derde verdieping gebruiken, hebben tijdens hun gehele verblijf dan ook enkel met de [redacted] van doen en niet met cliënt. Voorafgaand aan hun verblijf hebben de toeristen enkel contact met de [redacted] Bij aankomst krijgen zij van hem de sleutel en ook tijdens het verblijf kunnen ze enkel met hem contact opnemen als ze vragen hebben. Na afloop van het verblijf is het de [redacted] die zorgdraagt voor de afwikkeling van de verhuur.

Los van het feit dat cliënt zoals gezegd niet op de hoogte was van de onrechtmatigheid van de door de [redacted] gecreëerde situatie, kan het cliënt als verhuurder niet verweten worden dat de Bed & Breakfast niet aan alle voorwaarden voldoet. Zoals uit de tekst van het in de voornemens aangehaalde artikel 3.1.2. van de Huisvestingsverordening 2016 Amsterdam blijkt, wordt enkel de hoofdbewoner verantwoordelijk gehouden voor het naleven de gestelde vereisten. Ook uit de toelichting op dit artikel blijkt dit genoegzaam:

> *"De **hoofdbewoner** moet zijn hoofdverblijf in de woning houden en het gebruik voor bewoning moet overheersend zijn. Dat betekent dat de woning voor ten hoogste 40% mag worden gebruik voor verhuur aan toeristen. In verband met de leefbaarheid mag aan niet meer dan vier personen tegelijk overnachting worden geboden. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, dan is sprake van woningonttrekking, waarvoor een vergunning nodig is. De **bewoner** dient zich tevens aan andere toepasselijke regelgeving te houden."*

Uit staande Afdelingsjurisprudentie volgt dat de degene die het desbetreffende wettelijke voorschrift daadwerkelijk heeft geschonden, die de verboden handeling fysiek heeft verricht, als overtreder wordt aangemerkt. In het onderhavige geval is het aldus de huurder, de [redacted] die als overtreder dient te worden aangemerkt.

In de voornemens wordt verwezen naar Afdelingsjurisprudentie waaruit zou volgen dat ook de verhuurder standaard verantwoordelijk kan worden gehouden voor gedragingen van zijn huurder. Dit ligt in werkelijkheid echter wat genuanceerder. Onder bijzondere omstandigheden kan degene die de overtreding niet zelf feitelijk heeft begaan, maar aan wie de handeling is toe te rekenen, als overtreder worden aangemerkt.[2] Daarbij is het van belang dat van de verhuurder mag worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik in het pand. Om niet verantwoordelijk te kunnen worden gehouden voor onrechtmatig gebruik van het door hem verhuurde pand dient de eigenaar aannemelijk te maken dat hij niet wist en niet kon weten dat het pand aldus werd gebruikt.[3] Zoals hierboven aangetoond, heeft cliënt zich vooraf laten informeren over de

[2] Zie onder meer ECLI:NL:RVS:2008:BF8999, 15 oktober 2008
[3] Zie onder meer ECLI:NL:RVS:2014:2853, 30 juli 2014

exploitatie van de Bed & Breakfast en mocht hij er – gelet op de familiaire relatie met de huurder – vervolgens van uitgaan dat de [redacted] in overeenstemming met de gemeentelijke regelgeving zou handelen. Gelet hierop kan cliënt dan ook niet als overtreder gezien worden van de door de [redacted] begane overtreding.

Beëindiging huurovereenkomst

Zoals aangegeven is de [redacted] een [redacted] van cliënt. Het contact tussen beide heren is altijd op vriendschappelijke wijze verlopen. Naar aanleiding van de recente ontwikkelingen is er echter een kink in de kabel gekomen. Direct nadat cliënt door uw gemeente was aangeschreven, heeft hij contact opgenomen met de [redacted] Cliënt heeft aan hem uitgelegd dat hij niet wist dat de door de [redacted] gecreëerde situatie onrechtmatig was. Ook heeft cliënt hem verzocht onmiddellijk de overtreding te beëindigen. De [redacted] lijkt echter niet onder de indruk te zijn van uw voornemens of van de waarschuwingen van cliënt. Hij heeft dan ook geen enkele actie ondernomen om de exploitatie van de Bed & Breakfast een halt toe te roepen.

Deze lethargische opstelling van de [redacted] heeft cliënt doen besluiten een procedure te starten om de huurovereenkomst te laten beëindigen. Dit is een lastige beslissing geweest voor cliënt. De voorheen zo gemoedelijke familieband zal waarschijnlijk onherstelbare schade oplopen als gevolg van deze procedure. Toch heeft cliënt ervoor gekozen deze stap te zetten, hetgeen zijn bereidwilligheid aantoont om zo spoedig mogelijk aan uw gemeente tegemoet te komen.

Legalisatie wel mogelijk

In tegenstelling tot hetgeen in de voornemens gesteld wordt, kan er wel degelijk aan de voorwaarden voor Bed & Breakfasts en/of vakantieverhuur worden voldaan.

Voornemen last onder dwangsom

Ten aanzien van het voornemen een last onder dwangsom op te leggen, geldt dat cliënt het als verhuurder niet in eigen macht heeft om de door uw gemeente gestelde overtreding te beëindigen. Dit kan immers alleen door de [redacted] bewerkstelligd worden. Gelet hierop wenst cliënt u erop te attenderen dat de door u voorgenomen begunstigingstermijn van twee weken onder geen enkele omstandigheid voor hem haalbaar zou kunnen zijn.

Daarnaast wordt in het voornemen gesteld dat een dwangsom van € 50.000 verbeurd zou raken, en wordt dit vervolgens als 'zegge: vijfentwintigduizend' omschreven. Cliënt heeft als gevolg hiervan geen enkel idee wat hem eventueel boven het hoofd hangt. Beide bedragen staan overigens in geen enkele verhouding tot de gestelde overtreding.

FORT

Voornemen boeteoplegging

Ten aanzien van het voornemen om een boete op te leggen, geldt dat – gelet op het bovenstaande – de voorgenomen boete van € 20.500 in geen enkele verhouding staat tot hetgeen cliënt verweten zou kunnen worden. Het zou – mede gelet op het feit dat cliënt op geen enkele wijze van de exploitatie heeft meegeprofiteerd – zeer onrechtvaardig zijn als cliënt een boete van dezelfde hoogte zou ontvangen als de overtreder, de [redacted]

Conclusie

Voor zover er aan de [redacted] sprake was van een overtreding van de gemeentelijke regelgeving ten aanzien van Bed & Breakfasts, dient te gelden dat deze niet aan cliënt maar aan de [redacted] dient te worden toegerekend.

Nadat cliënt op de hoogte was gesteld van uw voornemens, heeft cliënt onmiddellijk alles in het werk gesteld de [redacted] te doen bewegen de exploitatie van de Bed & Breakfast te stoppen. De procedure tot beëindiging van de huurovereenkomst is reeds in gang gezet.

Namens cliënt verzoek ik u met al het vorenstaande rekening te houden en niet over te gaan tot het opleggen van een bestuurlijke boete en een last onder dwangsom.

Indien en voor zover u het nodig acht, is cliënt uiteraard bereid een en ander in een hoorzitting nader toe te lichten.

Hoogachtend,

[redacted]

Advocaat

FORT

BIJLAGE 1

Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 20 NOV. 2018
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door De [redacted] afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage 1.Rapport van bevindingen
2.Beeldverslag

Onderwerp **Voornemen opleggen last onder dwangsom inzake de woning:** [redacted]

Geachte [redacted]

Op 2 oktober 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning op het adres [redacted] waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze locatie hotelmatig gebruikt wordt. Aan de vakantieverhuur- en Bed & Breakfast voorwaarden wordt niet voldaan. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 van de Huisvestingswet. Daarom zijn wij voornemens 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 voorgenomen besluit.

Wettelijk kader
Ingevolge artikel 1 sub d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: de verordening) wordt onder een Bed and Breakfast verstaan: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

Ingevolge artikel 3.1.2 vierde lid van de verordening is voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van Bed & Breakfast geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:
a) de hoofdbewoner de woning 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; en

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

d) de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van Bed and Breakfast start, het gebruik 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.

Beleidsregels
De B&B voorwaarden zijn nader uitgewerkt in de beleidsregels over het wijzigen van de woonruimtevoorraad. Hierin is onder meer bepaald dat een B&B alleen mag worden gevoerd door de hoofdbewoner die ook daadwerkelijk in de woning woont. Inschrijving in de BRP is ook een vereiste.

Onderzoek
Aanleiding
Op 24 september 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres: [redacted] Volgens de melder zou er sprake zijn van een woning die aanhoudend ter beschikking wordt gesteld voor toeristische doeleinden. Deze woning zou onafgebroken worden verhuurd aan toeristische groepen van minimaal vier en maximaal zes personen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek
Uit de gegevens van het kadaster is gebleken dat u, [redacted] sinds 22 december 2014 de eigenaar bent van de onderhavige woning.
Volgens de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) staan, ten tijde van het onderzoek, twee personen op dit adres ingeschreven, te weten: [redacted] en [redacted]

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit één bouwlaag bestaat. Het aantal kamers kan niet uit de gegevens van de BAG worden opgemaakt. Door de toezichthouders is geconstateerd dat de woning uit twee kamers bestaat. De woning heeft een oppervlakte van 37 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Buitendienstonderzoek
Op 2 oktober 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens hun controle hebben zij u, [redacted] aangetroffen. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en zij hebben u de cautie gegeven. U heeft de

[redacted]
10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

Waarneming woning

De toezichthouders hebben waargenomen dat de woning is voorzien van vier slaapplaatsen. Het betreft vier éénpersoonsbedden. Deze staan allemaal in dezelfde kamer. Alle bedden zagen er beslapen uit. Naast de slaapkamer bevinden zich de badkamer en het toilet. 10.2.d en 10.2.g

Verklaring

10.2.d en 10.2.g

Conclusie

Gelet op het feit dat in de woning op het adres toeristen zijn aangetroffen 10.2.d en 10.2.g , stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik van de woning. Hiermee is de woning zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Aan de voorwaarden voor een Bed and Breakfast of vakantieverhuur is niet voldaan.

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. Uit het kadaster blijkt dat u de eigenaar bent van de onderhavige woning. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de wet behoren hiertoe. Dat u wellicht niet degene bent die de woning toeristisch heeft verhuurd, doet niets af aan uw verantwoordelijkheid. U heeft het als eigenaar in uw macht om de illegale situatie te beëindigen.
   Wij wijzen in dit verband op de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:
   - ABRvS 4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:288
   - ABRvS 14 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:31 en;
   - ABRvS 30 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2853.

Legalisatie niet mogelijk
De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuwe kaders van het hotelbeleid van Amsterdam vastgesteld en omgevormd tot het 'overnachtingsbeleid'. De kern van dit beleid is een stevige rem op nieuwe hotelontwikkeling. Een strikt 'Nee, tenzij...beleid' voor hoteluitbreiding maakt deel uit van het nieuwe overnachtingsbeleid. Legalisatie van de overtreding is dan ook niet mogelijk.

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.

Voornemen handhavend optreden
Gelet op het bovenstaande hebben wij het voornemen handhavend op te treden tegen de genoemde overtreding

Concreet zijn wij voornemens u te gelasten om:

- de wijze waarop de desbetreffende woning momenteel wordt geëxploiteerd te doen beëindigen, binnen een termijn van **twee weken,** na dagtekening van de lastgeving. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurd u een dwangsom van **€50.000,-** (zegge: vijfentwintigduizend) **ineens.**

Bij het vaststellen van de hoogte van de dwangsom is gekeken naar de ernst van de overtreding en de gevolgen daarvan voor het belang dat wordt gediend met de desbetreffende voorschriften.

Zienswijze
Voordat wij u een last onder dwangsom opleggen, stellen wij u op grond van artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons kenbaar te maken, **binnen twee weken na dagtekening van deze brief**. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam, Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan handhavingwonen@amsterdam.nl.

Tot slot
Voor dezelfde constateringen heeft u ook een boete gehad. Wij wijzen u erop dat deze procedure los staat van de boeteoplegging.

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

b/a

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

FORT

BIJLAGE 2

Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 20 NOV. 2018
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door de [redacted] gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage 1 Rapport van Bevindingen
2 Beeldverslag

Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning:** [redacted]

Geachte [redacted]

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 aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

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;
d. Alle onzelfstandige woonruimte tot 750 huurpunten.

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

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

Op 24 september 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres: [redacted] Volgens de melder zou er sprake zijn van een woning die aanhoudend ter beschikking wordt gesteld voor toeristische doeleinden. Deze woning zou onafgebroken worden verhuurd aan toeristische groepen van minimaal vier en maximaal zes personen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het kadaster is gebleken dat u, [redacted] sinds 22 december 2014 de eigenaar bent van de onderhavige woning.
Volgens de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) staan ten tijde van het onderzoek twee personen op dit adres ingeschreven, te weten: [redacted] en [redacted]

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit één bouwlaag bestaat. Het aantal kamers kan niet uit de gegevens van de BAG worden opgemaakt. Door de toezichthouders is geconstateerd dat de woning uit twee kamers bestaat. De woning heeft een oppervlakte van 37 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Buitendienstonderzoek

Op 2 oktober 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens hun controle hebben zij u, [redacted] aangetroffen. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en zij hebben u de cautie gegeven. U heeft de

10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

Waarneming woning

De toezichthouders hebben waargenomen dat de woning is voorzien van vier slaapplaatsen. Het betreft vier éénpersoonsbedden. Deze staan allemaal in dezelfde kamer. Alle bedden zagen er beslapen uit. Naast de slaapkamer bevinden zich de badkamer en het toilet. De toezichthouders

10.2.d en 10.2.g

Verklaring [redacted]

10.2.d en 10.2.g

Conclusie
Gelet op het feit dat in de woning op het adres toeristen zijn aangetroffen 10.2.d en 10.2.g [redacted], stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik van de woning. Hiermee is de woning zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken.
Aan de voorwaarden voor een Bed and Breakfast of vakantieverhuur is niet voldaan. 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. Uit het kadaster blijkt dat u de eigenaar bent van de onderhavige woning. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de wet behoren hiertoe. Dat u wellicht niet degene bent die de woning toeristisch heeft verhuurd, doet niets af aan uw verantwoordelijkheid.
   Wij wijzen in dit verband op de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:
   - ABRvS 4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:288
   - ABRvS 14 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:31 en;
   - ABRvS 30 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2853.

Voornemen
In verband met de geconstateerde overtreding zijn wij voornemens om u op grond van artikel 4.2.2 verordening een bestuurlijke boete op te leggen.

Omdat de overtreding heeft plaatsgevonden in de woning gelegen op de [redacted], is artikel 4.2.2 van de verordening Amsterdam 2016 van toepassing. Het boetebedrag stellen wij dan ook vast aan de hand van de tabel bestuurlijke boete die ten tijde van de overtreding gold vast op een bedrag van: **€ 20.500,-.**

Zienswijze en cautie
Voordat wij u een boete opleggen, stellen wij u op grond van de artikelen 4:8 en 4:9 van de Awb in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons kenbaar te maken. Ten aanzien hiervan merken wij uitdrukkelijk op dat u op grond van artikel 5:10a van de Algemene wet bestuursrecht **niet tot antwoorden verplicht bent.**

Uw schriftelijke zienswijze dient binnen twee weken na verzending van deze brief door ons te zijn ontvangen. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam
Afdeling Wonen
Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan handhavingwonen@amsterdam.nl.
Ook kunt u uw zienswijze mondeling aan ons kenbaar maken. Hiervoor kunt u contact opnemen via het telefoonnummer 020 251 4192.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen