Gemeente Amsterdam

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

Nr. 26

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 10 JULI 2018
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door [redacted] gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192
handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Rapport van bevindingen;
Beeldverslag;
Wettelijk Kader.

Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging voor het niet melden van vakantieverhuur inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted],

Wanneer een woning wordt gebruikt voor vakantieverhuur dient dit te worden gemeld bij de gemeente Amsterdam. Deze meldplicht geldt sinds 1 oktober 2017. Uit onderzoek is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Ten gevolge van deze overtreding zijn wij voornemens u een boete op te leggen ter hoogte van € **6.000,-** (*zegge:* zesduizend euro). In deze brief leest u de details van ons voornemen.

Meldplicht
De meldplicht is in verschillende media bekend gemaakt en wordt ingezet om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woningen 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 --> Bijzondere situaties --> Particuliere Vakantieverhuur --> Meld vakantieverhuur.

Niet melden van een woning is in strijd met één van de gestelde voorwaarden voor vakantieverhuur en levert een boete van 6.000,- euro op, wegens overtreding van artikel 21 onder a van de Huisvestingswet.

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

Onderzoek

Aanleiding

Op 6 juli 2018 ontvingen wij een "melding woonfraude" over de woning op het adres [redacted]. Volgens de melder zou er mogelijk sprake zijn van een onrechtmatige verhuursituatie. 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 ASR Dutch Prime Retail Custodian, zijnde als besloten vennootschap, eigenaar is van de woning op het onderhavige adres.
Volgens de Basisregistratie Personen (hierna: *BRP*) staat u, heer [redacted] op dit adres ingeschreven.
Verder is gebleken dat deze woning als (particuliere) vakantieverhuur, onder de naam: '[redacted]' op de volgende websites wordt aangeboden:

- www.homeaway.com (met verwijzing naar www.vrbo.com);
- www.bedroomvillas.com;
- www.oahu.com

Tijdens het administratieve vooronderzoek is voorts gebleken dat u nooit een melding heeft gedaan van vakantieverhuur.

Constatering

Op 7 juli 2017 om omstreeks 08:30 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, Afdeling Wonen, de bovengenoemde woning bezocht. Bij aankomst hebben de toezichthouders een [redacted] toerist aangetroffen. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en het doel van het bezoek uitgelegd aan de toerist. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

10.2.d en 10.2.g [redacted] Gelet hierop achten wij het aannemelijk dat u de beheerder, dan wel exploitant bent van vakantieverhuur van de bovengenoemde woning.

Conclusie

Toezichthouders hebben toerist(en) aangetroffen in de woning op het bovengenoemde adres waarvan u geen melding vakantieverhuur heeft gedaan. Vakantieverhuur is alleen zonder onttrekkingsvergunning toegestaan indien aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Het melden van vakantieverhuur is één van die voorwaarden. Doordat u de verhuur niet heeft gemeld en ook geen onttrekkingsvergunning voor de verhuur is verstrekt, is sprake van een overtreding van artikel 21, onder a van de wet.

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 het volgende:

1. U bent als hoofdbewoner verantwoordelijk voor het naleven van de meldingsplicht.
2. In het verlengde hiervan is uit het onderzoek gebleken dat u de verhuur aan toeristen regelt, dan wel in beheer heeft, in die hoedanigheid als exploitant van de onderhavige woning fungeert.

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

Het boetebedrag stellen wij vast aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, welke is opgenomen in bijlage 3 van de verordening als tabel 2, op een bedrag van: **€ 6.000,-**.

Zienswijze en cautie
Voordat wij u een boete opleggen, stellen wij u op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: *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 Awb **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.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen