Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus, 1000 BX Amsterdam

5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

24 FEB. 2022

Datum
Ons kenmerk AZA377-13

Behandeld door 5.1.2,e Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage 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 de 5.1.2,e

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte, waarvan u eigenaar bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 23c, eerste lid jo. artikel 3.7.4 van de Huisvestingsverordening(hierna: de verordening) en artikel 23b, tweede lid van de Huisvestingswet jo. 3.7.3, tweede lid van de verordening. Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u 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 u ingediende zienswijze.

Woonruimten zijn bedoeld om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woonruimten. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, 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.

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

Onderzoek

Aanleiding

Wij ontvingen een "melding woonfraude" over de woonruimte op het adres 5.1,2,e Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woonruimte.

Administratief vooronderzoek

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

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek dat u, 5.1,2,e 5.1,2,e en u, de 5.1,2,e op het adres ingeschreven.

Uit de administratie volgt dat u op 30 augustus, na ons huisbezoek een aanvraag heeft gedaan voor een vergunning ten behoeve van vakantieverhuur en dat u sinds 30 augustus 2021 in het bezit bent van een vergunning ten behoeve van vakantieverhuur.

Tijdens het administratieve vooronderzoek is gebleken dat u geen melding heeft gedaan van de vakantieverhuur voorafgaand aan het huisbezoek op 30 augustus. Tevens beschikte u in de periode voorafgaand aan het huisbezoek niet over een vergunning ten behoeve van vakantieverhuur.

Buitendienstonderzoek

Op 30 augustus om 10.10 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, Wonen, de bovengenoemde woonruimte bezocht. In de woonruimte waren twee toeristen aanwezig afkomstig uit 5.1,2,e De toeristen hebben verklaard dat zij op 15 augustus 2021 in Amsterdam zijn aangekomen, dat zij vanaf 25/26 augustus in de woning verblijven en dat zij 9 à 10 nachten zullen verblijven in de onderhavige woning. 5.1,2,d

5.1,2,d

5.1,2,c 5.1,2,e

5.1,2,d 5.1,2,e

Conclusie

Gelet op het feit dat er op het onderhavige adres toeristen zijn aangetroffen, terwijl u niet in het bezit was van een daartoe benodigde vergunning gedurende de verhuurperiode voorafgaand aan het huisbezoek, is de woonruimte op illegale wijze verhuurd aan toeristen. De toezichthouders hebben toeristen aangetroffen die hebben verklaard dat zij al een aantal dagen in de woning verbleven en dat zij hiervoor €120,-per nacht betalen. 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 hebben wij geconstateerd dat u niet heeft voldaan aan de meldplicht voor de periode voorafgaand aan het huisbezoek. Dit betekent dat in strijd is 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 u, in verband met de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken het volgende:

1. Indien de woonruimte, waarover u de feitelijke beschikking heeft als eigenaar en bewoner, zonder de vereiste vergunning wordt verhuurd, wordt dat u toegerekend. Tevens is uit onze administratie gebleken dat u niet heeft voldaan aan de meldplicht. U bent als eigenaar en hoofdbewoner verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woonruimte en wordt als hoofdbewoner, met het gebruiksrecht op de woning, aangemerkt als overtreder.
2. U, de 5.1,2,e verricht de feitelijke handelingen die verband houden met de toeristische verhuur. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 6 januari 2022 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 19 januari 2022, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. U stelt dat het niet bij u was opgekomen dat het verblijf van de heer en mevrouw 5.1,2,e in uw appartement zou kunnen worden aangemerkt als vakantieverhuur. Dit omdat u uw appartement als "vriendendienst" hadden aangeboden. U stelt dat het bezoek van de heer en mevrouw 5.1,2,e niet zozeer vakantietoerisme was maar een bezoek aan hun kleinkinderen vanwege de reisbeperkingen van Covid-19. U stelt dat uw appartement beschikbaar was omdat u een aantal dagen zou "cat-sitten" voor andere vrienden in Amsterdam. U heeft vanwege die reden alle persoonlijke spullen ook in het huis laten staan.
2. Op 2 april 2021 heeft u het vereiste registratienummer aangevraagd (Reg #: 5.1,2,e 5.1,2,e). Afgezien van het verblijf van de heer en mevrouw 5.1,2,e stelt u dat u uw appartement in 2021 alleen verhuurd aan toeristen (via Airbnb) in september 2021. De vergunning hiervoor is aangevraagd en ontvangen. Ook in 2021 heeft u dus niet alle toegewezen 30 dagen gebruikt en hield u nog 6 dagen over (ook als het verblijf van de familie 5.1,2,e zou worden gerekend als vakantieverhuur). Hoewel, zoals terecht werd opgemerkt,

de 5.1,2,e een "dagprijs" betaalden als dank voor onze hulp, wilt u erop wijzen dat dit op hun aandringen was en niet op uw verzoek.

3. Mochten wij na het horen van uw kant het verhaal, nog steeds van mening zijn dat u de wet heeft overtreden, dan wil u aangeven dat het de eerste overtreding zou zijn. Het financieel een negatieve impact zou hebben. Mede omdat u een één-inkomens huishouden bent en u afhankelijk bent van het salaris van uw vrouw.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij merken op dat de reden van verblijf in de woning niet relevant is. Op moment dat derde tegen betaling in uw woning verblijven, wordt dit aangemerkt als vakantieverhuur en dient u te beschikken over een vergunning. Het feit dat u na het bezoek van onze toezichthouders meteen een vergunning heeft aangevraagd toont aan dat u dit wist of had moeten weten. Het feit dat al u persoonlijke spullen in de woning staat, maakt voor de overtreding geen verschil. Wel is dit een minder ernstige overtreding waardoor het boetebedrag lager is dan wanneer er ook geen sprake zou zijn van een permanente hoofdbewoner. Verder stelt u dat u in de veronderstelling was dat het een vriendendienst was en geen vakantieverhuur. Overtredingen van de Huisvestingswet worden beoordeeld aan de hand van feiten waarbij doelbewust handelen geen vereiste is voor vaststelling van de overtreding.
2. Voor het verblijf van de heer en mevrouw 5.1,2,e is een bedrag betaald. Daarnaast is na ons bezoek de vergunning pas aangevraagd en de melding gedaan. Echter verbleven de heer en mevrouw 5.1,2,e al in paar dagen in de woning voordat de gemeente Amsterdam het buitendienstonderzoek heeft uitgevoerd. Deze dagen konden toen nog niet gemeld worden. De vergunning en het melden geven aan hoeveel dagen er worden verhuurd zolang u dit niet deed kon de gemeente Amsterdam dan ook niet nagaan hoeveel dagen er daadwerkelijk zijn verhuurd. De meldplicht ziet op de controleerbaarheid van vakantieverhuur en het ongecontroleerd verdwijnen van woonruimte in de woonruimtevoorraad wordt als een ernstige overtreding gezien. De omstandigheden die u aanvoert, te weten dat het niet uw intentie is geweest, doen aan de overtreding als zodanig niets af.
3. Tot slot geeft u aan dat het en eerste overtreding betreft en dat een boete financieel een negatieve impact zou hebben. De gemeente voert echter een lik-op-stuk beleid en bij overtredingen wordt er direct gehandhaafd met een boete, ook bij een eerste overtreding. In het geval van recidive wordt er ook een veel hogere boete opgelegd. Daarnaast geeft u aan dat de boete een negatieve impact zou hebben, maar u heeft dit niet onderbouwd met stukken aangaande uw inkomen of uw vermogen. Bovendien bent u eigenaar van een koopwoning is kan er met die gegeven omstandigheid geen geslaagd beroep worden gedaan op bijzondere omstandigheden in de zin van beperkte financiële draagkracht. Mocht u de boete niet ineens kunnen betalen, dan willen wij 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 en de 5.1,2,e geboren d.d. 5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e ingeschreven op 5.1,2,e te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 23c, eerste lid van de wet jo. artikel 3.7.4 van de verordening. Gebleken is namelijk dat u de 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 4.2.1 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 vierde tabel is opgenomen in bijlage 3 van de verordening, voor een totaalbedrag van **€ 21.750,-**.

  Bij de beoordeling of er moet worden overgegaan tot differentiatie van het vastgestelde boetebedrag, hebben wij gekeken naar het verschil tussen overtreding van voorwaarden die er zijn ter bescherming van de woningvoorraad en de voorwaarden die te maken hebben met de leefbaarheid en administratieve controle. In uw geval is er sprake van verhuren zonder vergunning en het niet melden van vakantieverhuur die als minder ernstig wordt aangemerkt dan wanneer woningen ongecontroleerd uit de woningvoorraad verdwijnen. Op basis hiervan hebben wij besloten de boete vast te stellen, 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 het totaalbedrag van €11.600,- 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.

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,

5.1.2,e

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, aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

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 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente 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 23c, eerste lid van de wet en bij overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van 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

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

Recommandé

NL

P2202

5.1,2,e