Gemeente Amsterdam

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

Nr. 329
Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted]
[redacted]
[redacted] Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum	17 AUG. 2018
Ons kenmerk	[redacted]
Behandeld door	Mevrouw [redacted], afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage	Rapport van bevindingen en beeldverslag
Onderwerp	**Voornemen last onder dwangsom inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted],

Op 13 augustus 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 woning op onrechtmatige wijze wordt verhuurd aan toeristen. 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
Volgens artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) is het verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden.

Op grond van artikel 1 sub d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: de verordening) wordt onder een bed & breakfast (B&B) verstaan: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

Op grond van 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:

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

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
d) de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & 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 de exploitant van de B&B minimaal 60% van de woning zelf (exclusief) moet gebruiken.

Onderzoek
Aanleiding
Naar aanleiding van een "melding woonfraude" 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 de gegevens van het kadaster is gebleken dat, u, de heer [redacted] sinds 28-10-1993 eigenaar bent van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staat de heer, [redacted] sinds 05-06-2015 op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit drie bouwlagen en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 80 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Buitendienstonderzoek
Op 13 augustus 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. De toezichthouders hebben aangebeld maar de bel was niet werkzaam. Daarna hebben de toezichthouders aangeklopt en toen heeft een toerist de deur geopend voor de toezichthouders. De eerste verdieping van de woning bestond uit een woonkamer/slaapkamer met een tweepersoonsbed, een twee persoonsslaapbank, een badkamer en een keuken. De tweede verdieping had een woonkamer/slaapkamer met een tweepersoonsbed, een twee persoonsslaapbank, een badkamer en een keuken. De derde verdieping had een woonkamer/slaapkamer met een tweepersoonsbed, een badkamer en een keuken.

Tijdens het bezoek hebben de toezichthouders twee groepen toeristen aangetroffen. Twee toeristen waren afkomstig uit de [redacted] en verbleven op de eerste verdieping. Eén

toerist was afkomstig uit het [redacted] en verbleef samen met nog een toerist op de derde verdieping. Deze laatste toerist was niet aanwezig ten tijde van het onderzoek. [redacted]
10.2.d en 10.2.g

Een plattegrond van de woning is toegevoegd in het beeldverslag.

Conclusie
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat de hotelmatige exploitatie van de onderhavige woning niet onder een legale vorm van toeristische verhuur kan worden geschaard. Zo wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat de bestemming tot bewoning overheersend blijft. Volgens ons beleid moet minimaal 60% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning exclusief door u gebruikt worden en mag maximaal 40% van de totale gebruiksoppervlakte worden gebruikt ten behoeve van uw B&B. Geconstateerd is dat de 60/40-voorwaarde fors is overschreden. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet.

Gelet op het bovenstaande en het zwaarwegende maatschappelijke belang is het niet mogelijk om de illegale gedragingen ongemoeid te laten.

Toerekening/ overtreder
Uit het Kadaster blijkt dat u eigenaar bent van de 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 Huisvestingswet behoren hiertoe (zie hiervoor via www.rechtspraak.nl of www.google.com de uitspraak met ECLI-nummer ECLI:NLRVS:2015:31). Tevens wijzen wij in dit verband op de volgende uitspraken van de Raad van State:

- ECLI:NL:RVS:2014:2853
- ECLI:NL:RVS:2015:288

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. Op grond van artikel 5:32 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (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 overtredingen.

Concreet zijn wij voornemens u te gelasten om:

- de overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de Huisvestingswet ongedaan te maken, door de bestemming tot bewoning weer overheersend te maken en te houden, binnen een termijn van **twee weken,** na dagtekening van de lastgeving. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van **€50.000,-** (zegge: vijftigduizend euro) **ineens**.

Bij het vaststellen van de hoogte van de dwangsom is gekeken naar de geschatte jaaropbrengst van de hotelmatige verhuur in de woning, 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.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam
namens hen,

B.A.

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht en Handhaving
Wonen