Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1.2,e
p/a Bruins en Van Hoeve Advocaten
t.a.v. 5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 29 OKT. 2020
Ons kenmerk 558965_1_13
Behandeld door 5.1.2,e gemeente Amsterdam, 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 i,

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte, waarvan u de eigenaar bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet).
Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **20.750,- euro**. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze

Woningen zijn om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woonruimten. Toeristische verhuur is slechts toegestaan 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 Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening).

Wanneer woonruimten in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, is er sprake van illegale woningonttrekking. Het onttrekken van woonruimten uit de woonruimtevoorraad is in een stad met een grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. Onrechtmatig gebruik van woonruimten 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/privacy.

Onderzoek

Aanleiding

Op 6 augustus en 4 september 2020 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woonruimte op het adres 5.1,2,e te Amsterdam. Volgens de melder zou er sprake zijn van toeristische verhuur van de woonruimte. 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 eigenaar bent van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staat er ten tijde van het onderzoek één persoon op dit adres ingeschreven, te weten u, 5.1,2,e

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit één bouwlaag en één kamer bestaat, en een oppervlakte heeft van 28 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'Wonen'.

Verder is gebleken dat deze woning in ieder geval wordt aangeboden op de website van Airbnb als "5.1,2,e

Uit onze administratie is gebleken dat u niet in het bezit bent van een vergunning voor vakantieverhuur.

Buitendienstonderzoek

Op 7 september 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens het onderzoek hebben de toezichthouders met één van de toeristen gesproken. De toerist heeft verklaard dat zij in de woning verblijven met vier personen en zij de gehele woning tot hun beschikking hebben. Zij hebben geboekt via Airbnb voor drie nachten, te weten van 5 september 2020 tot en met 8 september 2020 en hebben hiervoor € 479,10 betaald. 5.1,2,d

5.1,2,d

Conclusie
Gelet op het feit dat op het onderhavige adres toeristen zijn aangetroffen, terwijl u niet in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning, is de woonruimte op illegale wijze aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Het voorgaande is in strijd met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet.

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 volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. U bent als eigenaar verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het in redelijke mate toezicht houden op de woning en het voorkomen van overtreding van de Huisvestingswet behoort hiertoe. Dat de woning, waarover u de feitelijke beschikking had (u staat tevens ingeschreven), zonder de vereiste vergunning werd verhuurd, wordt u toegerekend. Zie hiervoor onder meer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:707, te raadplegen via de website rechtspraak.nl.
2. De woning wordt in ieder geval aangeboden op de website van Airbnb.com.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 17 september 2020 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 14 oktober 2020, zakelijk weergegeven, het volgende opgemerkt:

1. U bent sinds september 2019 woonachtig in de onderhavige woning. De toezichthouders hebben de woning niet betreden en 5.1,2,d 5.1,2,d 5.1,2,d 5.1,2,d
2. U heeft uw tante, 5.1,2,e toestemming gegeven om uw woning tijdelijk te gebruiken. Laatstgenoemde heeft de onderhavige woning ter beschikking gesteld aan toeristen. U heeft hier nimmer weet van gehad en heeft hieraan dan ook niet meegewerkt dan wel anderszins bijgedragen aan de toeristische verhuur. 5.1,2,e heeft het één en ander bevestigd. U geeft aan uw woning zeer kortstondig (van 31 juli 2020 tot

september 2020) ter beschikking gesteld aan 5.1.2,e In de tijd heeft u veelvuldig telefonisch contact met haar gehad. U bent bewust niet bij haar geweest, omdat zij had aangegeven besmet te zijn met Corona-virus. U stelt dat u in de gegeven omstandigheden op zekere hoogte onderzoek heeft gedaan naar het gebruik van de woning. U bent van mening dat er gelet op het voorstaande geen grondslag is om een boete op te leggen.

3. U heeft onvoldoende draagkracht om een boete van € 20.750 te betalen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat u wel degelijk woonachtig bent in de onderhavige woning. Indien wij aannemen dat u wel woonachtig bent geweest in de onderhavige woning, merken wij op dat de overtreding (waarop de boete is gebaseerd) is dat de woning is verhuurd aan toeristen, zonder te beschikken over een daartoe vereiste vergunning. Uit de verhuur van de woning aan en het gebruik van de woning door toeristen volgt namelijk dat deze niet beschikbaar was voor bewoning. Door het enkele feit dat de woning is verhuurd aan toeristen, zonder te beschikken over een onttrekkingsvergunning, is er al sprake van woningonttrekking, waarmee de overtreding van artikel 21, aanhef en onder a van de Huisvestingswet 2014 vast staat.
2. U geeft aan dat u de woning in bruikleen heeft gegeven aan uw tante. Als eigenaar en hoofdbewoner, zoals u stelt , bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtreding van de Huisvestingswet behoren hiertoe. Dat de woning, waarover u de feitelijke beschikking had, zonder de vereiste vergunning werd verhuurd, wordt u toegerekend. Van u wordt verwacht dat u toezicht houdt gedurende de korte periode waarin u de woning in gebruik heeft gegeven aan een ander. Uit de verklaring van uw tante blijkt dat zij niet in de woning verbleef ten tijde van de toeristische verhuur. Wij merken daarnaast op dat u aangeeft dat u op vakantie was ten tijde van de geconstateerde overtreding. Het enkele telefonische contact met uw tante, is niet afdoende om aan uw verantwoordelijkheid en onderzoekplicht als eigenaar te voldoen.
3. U heeft een overboeking overlegd van een bedrag van 2082, 93. Hieruit valt niets op te maken over uw financiële situatie. Verder heeft u geen concrete gegevens overlegd over uw inkomsten en uitgaven in de afgelopen jaren. Nu, u onvoldoende inzicht heeft gegeven in uw financiële situatie om tot matiging van een boete te komen, stellen wij vast dat niet is gebleken van een bijzondere omstandigheid. Tevens merken wij op dat u in het bezit bent van onroerend goed. De stelling dat u de boete niet zou kunnen betalen, kunnen wij dan ook niet volgen. Daarnaast willen wij u erop attenderen dat het mogelijk is om een betalingsregeling overeen te komen.

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 geboren d.d. 5.1,2,e ingeschreven op 5.1,2,e 5.1,2,e 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 4.2.1 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: **€ 20.750,-**.

- 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 **€ 20.750,-** 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
Hoofd Toezicht & Handhaving
Directie Wonen

Bezwaarclausule

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 college van 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 de werking van dit besluit. Dit betekent dat niet tot invordering van de bestuurlijke boete zal worden overgegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

Bijlage

Wettelijk kader

Bovengenoemde woonruimte moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (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, als bedoeld in artikel 21 van de wet, aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

Ingevolge artikel 1 eerste lid aanhef onder sub i 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.

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

Ingevolge artikel 3.3.8b van de verordening gelden voor een vakantieverhuur vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften:
1: a. de exploitant waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
b. meer dan één exploitant, als bedoeld in onderdeel a, kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren;
c. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, is niet in eigendom van een woningcorporatie;
d. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt als bedoeld in het derde lid;
e. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend; en
f. de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden.
2: a. er wordt niet aan meer dan vier personen per nacht onderdak verleend;
b. de woonruimte wordt maximaal dertig nachten per kalenderjaar verhuurd;

c. de exploitant meldt het aantal nachten van iedere verhuring elektronisch bij burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;
d. 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 overlastveroorzaker en bewoner vooraf door de klager(s) en door burgemeester en wethouders op de overlast zijn 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 overtreding van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet, steunt 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.