[redacted]

Van: mr [redacted]@er-advocaten.nl>
Verzonden: dinsdag 21 mei 2019 0:07
Aan: handhavingwonen
Onderwerp: [redacted]
Bijlagen: [redacted] Amsterdam 2019.pdf; doc20190510202536014291.pdf; doc20190510202510014290.pdf; [redacted] zienswijze 20 mei 2019.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Graag verwijs ik u naar bijgevoegde correspondentie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Advocaat

M +31 (0)6 [redacted]
W www.er-advocaten.nl
T +31 (0)20 215 90 00
F +31 (0)20 240 42 24
A Kinkerstraat 23 H (1053 DC) Amsterdam
E [redacted]@er-advocaten.nl

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen. Op uw eerste verzoek zal u gratis een exemplaar worden toegezonden. U kunt de algemene voorwaarden ook vinden op de website www.er-advocaten.nl.

Milano, 16 Maggio 2019

Noi sottoscritti [redacted] (marito) e [redacted] (moglie)

dichiariamo che dal 24 Aprile 2019 al 28 Aprile 2019 abbiamo soggiornato ad Amsterdam, insieme a nostra figlia [redacted] e ad una sua amica, entrambe minorenni, nell'appartamento in [redacted], che ci è stato procurato dal Signor [redacted]

Conosciamo il Signor [redacted] dal 2017, quando siamo venuti in contatto con lui e la sua agenzia [redacted] Management Wanderlust Housing Service Bv nel corso dei nostri contatti con diverse agenzie per la ricerca di un alloggio per nostro figlio [redacted] che si era iscritto alla University van Amsterdam (UvA) per l'anno 2017-2018. In quell'occasione abbiamo poi trovato alloggio per nostro figlio presso The Fizz Spartaan tramite UvA. Tuttavia l'anno successivo si è ripresentata la necessità di un alloggio per nostro figlio (che nel frattempo è passato alla Vrije University) poiché il contratto con The Fizz Spartaan era scaduto e non poteva essere rinnovato. Il Signor [redacted] ci ha proposto in affitto, dal Settembre 2018 con scadenza 31 Agosto 2019, un alloggio di proprietà del Signor [redacted] gestito come Property Management dalla sopracitata società del Signor [redacted]. Abbiamo ritenuto l'appartamento idoneo alle nostre necessità e possibilità, ed abbiamo quindi firmato il contratto con il Signor [redacted] tramite la società del Signor [redacted]. Nostro figlio [redacted] risiede quindi dal 1 Settembre 2018 nell'appartamento in [redacted] (Citizen Service Number BSN [redacted].

Nel corso del mese di Aprile 2019 abbiamo concordato con il Signor [redacted] un incontro ad Amsterdam per la negoziazione del possibile rinnovo del contratto dal 1 Settembre 2019 al 31 Agosto 2020, combinando questo incontro con una visita a nostro figlio. Vista la difficoltà a trovare alloggi nel periodo designato per 4 persone ad un prezzo accessibile, abbiamo chiesto consiglio al Signor [redacted], il quale ci ha procurato la possibilità di alloggiare per un breve periodo nell'appartamento in [redacted] offerta che è stata da noi accettata. L'appartamento che ci è stato offerto non era del tutto arredato in quanto ristrutturato da poco, ma a causa delle difficoltà e dei costi per reperire una diversa sistemazione abbiamo accettato. Durante il soggiorno abbiamo incontrato il Signor [redacted] e discusso del rinnovo del contratto, concordando quindi il rinnovo dello stesso e programmando la firma a breve scadenza.

Nel corso del nostro soggiorno, il 26 Aprile abbiamo avuto un evento imprevisto e spiacevole. Infatti due persone, un uomo ed una donna, sono entrati nell'appartamento senza che noi né il Signor [redacted] aprissimo la porta dell'appartamento stesso, ed hanno cercato di parlare in olandese prima con le due ragazze, che si trovavano nella stanza al piano inferiore, e poi con noi che ci trovavamo nella stanza al piano superiore. Le due persone si sono poi qualificate come impiegati del Comune di Amsterdam. A quel punto la conversazione è proseguita in inglese. A fronte delle domande delle due persone, abbiamo cercato di spiegare in inglese che l'appartamento ci era stato procurato per quella occasione per noi importante dal Signor [redacted] e quali erano i motivi della nostra presenza ad Amsterdam. Tutto questo è stato reso ovviamente difficile dalla situazione di agitazione in cui ci siamo trovati e dal dialogo in lingua straniera per entrambi. Le due persone hanno poi chiesto e fotografato i nostri documenti ed hanno fatto alcune fotografie all'appartamento. Abbiamo cercato di chiamare il Signor [redacted] ed abbiamo dato alle due persone i recapiti della sua agenzia. Le due persone ci hanno salutato gentilmente e ci hanno lasciato.

In fede

[redacted] - Carta di Identità [redacted] rilasciata dal Comune di Milano il 01.04.2017 [redacted]

[redacted] - Carta di Identità n [redacted] rilasciata dal Comune di Milano il 21.12.2009 [redacted]

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 07 MEI 2019
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevrouw [redacted] gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Rapport van bevindingen en beeldverslag
Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted],

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woning, waarvan u verhuurder bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee is de woning onttrokken aan de woonruimtevoorraad, terwijl daarvoor geen vergunning is verleend. Dit gebruik is in strijd met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet. Vanwege deze overtreding zijn wij voornemens u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **20.500 euro**. In deze brief leest u de details van ons voorgenomen besluit.

Woningen zijn om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woningen. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien wordt voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden kunt u vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening.

Wanneer woningen in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, worden deze gezien als illegale hotels. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in 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/privacy.

Onderzoek

Aanleiding

10.2.d en 10.2.g

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het kadaster is gebleken dat de heer eigenaar is van de onderhavige woning.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit drie bouwlagen bestaat. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Buitendienstonderzoek

Op 26 april 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. In de woning waren vier toeristen aanwezig afkomstig uit . De

10.2.d en 10.2.g

Conclusie

Gelet op het feit dat op het adres vier toeristen zijn aangetroffen 10.2.d en 10.2.g stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik. Hiermee is de woning zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken, hetgeen in strijd is 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:

1. Wij stellen vast dat u, de heer [redacted] optreedt als host en makelaar met betrekking tot de vakantieverhuur van de woning. De woning wordt door u verhuurd aan toeristen terwijl de woning niet permanent wordt bewoond. Wij merken u daarom aan als pleger van de overtreding.

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

Het boetebedrag stellen wij vast, aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, op een bedrag van: **20.500 euro.**

Zienswijze en cautie
Voordat wij u een boete opleggen stellen wij u in de gelegenheid om 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 zienswijze dient **binnen twee weken** na verzending van deze brief door ons te zijn ontvangen. U kunt uw zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam
Directie Wonen
Afdeling 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

Wettelijk kader

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, 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.

Door de verhuur van de woning aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woning niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woning wordt door de verhuur aan toeristen gebruikt voor een ander doel dan voor bewoning. Dat iemand in de basisregistratie personen op het adres van de woning staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woning gedurende de verhuur niet als woning kan worden gebruikt en derhalve is onttrokken.

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 3.1.2 zesde 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

d. de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 1 onder d van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; 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 zevende lid van de verordening is voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur geen vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. vakantieverhuur maximaal 30 dagen per jaar plaatsvindt;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en
e. de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Op grond van het geldende beleid is het voorts niet toegestaan om vakantieverhuur in hetzelfde kalenderjaar te combineren met de regelgeving voor bed and breakfast, zoals onder meer volgt uit de toelichting op de wijziging van de huisvestingsverordening (gepubliceerd op: 18 augustus 2017), en de informatie hierover op de website van de gemeente Amsterdam.

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.

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 07 MEI 2019
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 26 april 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning op het adres [redacted], waarvan u de verhuurder 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.

Woningen zijn om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woningen. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien wordt voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden kunt u vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening.

Wanneer woningen in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, worden deze gezien als illegale hotels. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in 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/privacy.

Onderzoek

Aanleiding

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het kadaster is gebleken dat de heer [redacted] eigenaar is van de onderhavige woning.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit drie bouwlagen bestaat. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Buitendienstonderzoek

Op 26 april 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. In de woning waren vier toeristen aanwezig afkomstig uit [redacted]. De 10.2.d en 10.2.g [redacted]

Conclusie

Gelet op het feit dat op het adres vier toeristen zijn aangetroffen 10.2.d en 10.2.g [redacted], stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik. Hiermee is de woning zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken, hetgeen in strijd is 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 de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. Wij stellen vast dat u, de heer [redacted] optreedt als host en makelaar met betrekking tot de vakantieverhuur van de woning. De woning wordt door u verhuurd aan toeristen terwijl de woning niet permanent wordt bewoond. Wij merken u daarom aan als pleger van de overtreding.

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 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 het strijdig gebruik van de woning op het onderhavige adres te staken, te laten staken en gestaakt te houden, binnen een termijn van **één week**, na dagtekening van de lastgeving. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van **€50.000,-** (zegge: vijftigduizend) **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,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht en Handhaving
Wonen

BIJLAGE

Wettelijk kader

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, 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.

Door de verhuur van de woning aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woning niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woning wordt door de verhuur aan toeristen gebruikt voor een ander doel dan voor bewoning. Dat iemand in de basisregistratie personen op het adres van de woning staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woning gedurende de verhuur niet als woning kan worden gebruikt en derhalve is onttrokken.

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 3.1.2 zesde 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

d. de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 1 onder d van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; 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 zevende lid van de verordening is voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur geen vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. vakantieverhuur maximaal 30 dagen per jaar plaatsvindt;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en
e. de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Op grond van het geldende beleid is het voorts niet toegestaan om vakantieverhuur in hetzelfde kalenderjaar te combineren met de regelgeving voor bed and breakfast, zoals onder meer volgt uit de toelichting op de wijziging van de huisvestingsverordening (gepubliceerd op: 18 augustus 2017), en de informatie hierover op de website van de gemeente Amsterdam.

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.

Kinkerstraat 23
1053 DC Amsterdam

Telefoon: 020 215 9000
Fax: 020 240 4224
Email: info@er-advocaten.nl

mr. S. Ettalhaoui
mr. P.W. van Rijmenam- van Oosterom
mr. N. Saidi
mr. C. Crince Le Roy
mr. S. Ben Tarraf

Gemeente Amsterdam, Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX AMSTERDAM

Per e-mail: handhavingwonen@amsterdam.nl

Dossier: [redacted] / gemeente Amsterdam (zienswijze) Amsterdam, 20 mei 2019
Uw ref: [redacted]

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doe ik u namens de heer [redacted], wonende te Amsterdam, aan de [redacted] een zienswijze toekomen naar aanleiding van uw voornemen om een bestuurlijke boete op te leggen van E 20.500,-- (**bijlage 1**) en uw voornemen om een last onder dwangsom op te leggen (**bijlage 2**).

Cliënt meent dat het voornemen op onjuiste gronden is genomen en in strijd is met de wet en het gemeentelijk beleid, bij een afweging van de betrokken belangen had de gemeente Amsterdam in redelijkheid niet tot dit voornemen kunnen komen.

Bestuurlijke boete

Cliënt is huurder van de woning aan de [redacted] te Amsterdam. Deze woning bestaat uit een eerste en een tweede etage. In de woning van cliënt was in de periode van januari 2019 tot medio april 2019 sprake van een grote verbouwing / renovatie. Reden waarom cliënt in de genoemde periode niet zijn hoofdverblijf had in de woning.

E&R advocaten is een kantoorcombinatie tussen mr. S. Ettalhaoui en mr. P.W. van R jmenam– van Oosterom. De leden van de kantoorcombinatie zijn uitsluitend aansprakelijk voor eigen handelen of nalaten. Iedere aansprakel jkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Op alle opdrachten die worden verstrekt z jn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden worden standaard bij de bevestiging van opdracht schriftelijk toegezonden. Desgewenst wordt u een exemplaar van de algemene voorwaarden ter besch kking gesteld.

De gemeente Amsterdam heeft cliënt op 7 mei 2019 bericht voornemens te zijn een bestuurlijke boete op te leggen van € 20.500,- wegens overtreding van artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet 2014 (Hvw), te weten het zonder vergunning onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning.

Hadden de toezichthouders toestemming de woning te betreden?

Cliënt stelt zich op het standpunt dat de bevindingen in het rapport niet bij de besluitvorming mogen worden betrokken, omdat de twee toezichthouders van de gemeente Amsterdam, te weten de heer [redacted] en de heer [redacted] geen toestemming hadden de woning te betreden.

In het rapport van bevindingen is het volgende vermeld:

10.2.d en 10.2.g [redacted][1]

[1] Zie p. 1 en 2 van het rapport van bevindingen.

Naar het oordeel van cliënt blijkt uit het hierboven weergegeven deel van het rapport voldoende dat de toezichthouders geen uitdrukkelijk toestemming hebben gekregen de woning te betreden voor het verrichten van onderzoek naar het gebruik ervan. Op het moment dat de toezichthouders om uitdrukkelijke toestemming vroegen, hadden zij zich namelijk onrechtmatig de toegang tot de woning verstrekt door de voordeur te openen en naar binnen te lopen. De toezichthouders hebben nagelaten om de politie te bellen om met toestemming en in bijzijn van de politie de woning te inspecteren. Derhalve meent cliënt dat de gemeente Amsterdam de bevindingen in het rapport niet bij de besluitvorming mag betrekken, omdat deze onrechtmatig zijn verkregen.

Is er sprake van een overtreding?

Mocht u het primaire standpunt ten aanzien van de onrechtmatig verkregen bevindingen niet delen, dan meent cliënt subsidiair dat er geen sprake is van een overtreding.

Cliënt meent dat de gemeente Amsterdam zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de woning op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. De toezichthouders zouden hebben waargenomen dat er geen persoonlijke spullen aanwezig zijn in de woning, waaruit blijkt dat er iemand woonachtig is in het pand. De toezichthouders menen dat er mogelijk sprake is van een illegaal hotel met twee verhuurbare units. Ook menen de toezichthouders dat de exploitatie wordt geregeld door Wanderlusthousing.com.

Allereerst stelt cliënt zich op het standpunt dat er geen sprake is van een illegaal hotel met twee verhuurbare units. Ook is er geen sprake van een exploitatie via Wanderlusthousing.com. De stellingen van de toezichthouders zijn geheel ongefundeerd. De conclusies die volgen uit het rapport van bevindingen zijn volgens cliënt niet meer dan aannames en vermoedens die op geen enkele wijze concreet zijn onderbouwd.

Allereerst stelt cliënt dat de toeristen geen boekingsbewijs hebben overlegd, omdat er simpelweg geen sprake is geweest van een boeking. In het rapport van bevindingen is opgenomen dat de toeristen E 240,-- à E 250,-- per nacht zouden betalen zonder toeristenbelasting. De toerist zou hebben gezegd dat hij het bedrag zou hebben overgemaakt

via overschrijving. Dit betwist cliënt en deze stellingname wordt ook niet onderbouwd door een overschrijvingsbewijs.

Cliënt overlegd hierbij een verklaring van de personen die er tijdens de controle zijn aangetroffen in zijn woning, zie **bijlage 3**. Uit deze verklaring blijkt dat de aangetroffen personen overrompeld werden door het bezoek van de toezichthouders. Ook geven zij aan dat zij een taalbarrière hebben ervaren. Zij konden zich niet goed uitdrukken in de Engelse taal. De toezichthouders hebben onterecht begrepen dat er sprake is van verhuur van de woning van cliënt. Dit betreft een miscommunicatie. De reden waarom de voornoemde vier personen aanwezig waren in Amsterdam was gelegen in het bezoeken van hun studerende zoon in Amsterdam. Deze zoon verblijft hier al een jaar. Zijn ouders waren hier om zijn huurcontract te verlengen met een jaar. Het bedrijf Wanderlust, [redacted], heeft een bemiddelende rol gespeeld tussen de verhuurder van de woning waar de zoon verblijft en de ouders van de zoon.

Bovendien blijkt uit het rapport van bevindingen dat zowel op de eerste etage als op de twee etage personen zijn aangetroffen. Dit rijmt zich niet met de verklaring dat de toeristen E 240,-- à E 250,-- per nacht zouden hebben betaald, nu dit geen marktconforme prijzen zijn voor de verhuur van een kamer in het centrum van Amsterdam. Dit betreft dan ook een contra-indicatie dat er sprake is geweest van onrechtmatige verhuur / het onttrekken van de woning van de beperkte woningvoorraad van Amsterdam.

Dat er geen persoonlijke spullen zijn aangetroffen in de woning, heeft te maken met een verbouwing in de woning. Uit het rapport van bevindingen blijkt dat de gemeente bij een eerdere controle heeft vernomen dat de woning leeg staat op dat moment en dat zij aan het verbouwen zijn.

Matigen van de boete ex art. 5:46 lid 3 Awb

Meer subsidiair meent cliënt dat de boete moet worden gematigd, omdat er sprake is van verminderde verwijtbaarheid. Cliënt had nimmer de intentie om geld te verdienen aan de

personen die in de periode van het geding in zijn woning verbleven. Client heeft geen geld ontvangen voor het verblijf van de personen in zijn woning.

Hoewel er sprake is van een gefixeerd boetestelsel, kan de boete worden gematigd op grond van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), als aannemelijk wordt gemaakt dat het boetebedrag wegens bijzondere omstandigheden te hoog is. Volgens vaste rechtspraak van de hoger beroepsrechter kunnen een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van een overtreding en een geringe financiële draagkracht worden aangemerkt als zulke bijzondere omstandigheden.[2] Dit sluit aan bij artikel 6 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM).

De bestuurlijke boete die de gemeente Amsterdam voornemens is op te leggen aan cliënt is een punitieve sanctie. Omdat er sprake is van een "criminal charge" brengt artikel 6 van het EVRM met zich mee dat het bestuursorgaan moet toetsen of de hoogte van de opgelegde boete in redelijke verhouding staat tot de ernst en de verwijtbaarheid van de overtreding. [3]

Het voorgaande betekent dat het bestuursorgaan (en de rechtbank), in iedere boetezaak moet beoordelen of de opgelegde boete passend en evenredig is, gelet op het punitieve karakter van het besluit. In die zin moet er - net als in het strafrecht - in elke afzonderlijke zaak (indien nodig) sprake zijn van maatwerk wat betreft de hoogte van het boetebedrag, waarbij rekening moet worden gehouden met alle relevante feiten en omstandigheden van het geval.

Gelet op de ernst van de overtreding en de onderliggende feiten en omstandigheden meent cliënt dat een boete van E 20.500,-- niet proportioneel is. Gelet op de financiële draagkracht van cliënt dient de bestuurlijke boete eveneens gematigd te worden. Cliënt beschikt niet over voldoende financiële middelen en stelt dat de financiële draagkracht van zijn onderneming [redacted] beperkt is.

[2] Zie bijvoorbeeld een uitspraak van de Afdeling van 12 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1849, rechtsoverweging. 4.3.
[3] ECLI:NL:RBAMS:2019:150.

Tot slot wenst cliënt op te merken dat hij bij aanvang van het huurcontract een borg heeft moeten betalen van E 20.500,--. Dit werd geëist door de verhuurder. In de onderhavige zaak is aan de verhuurder eveneens een boete opgelegd van E 20.500,--. Client wordt nu door zowel de gemeente Amsterdam aangesproken voor betaling van de bestuurlijke boete ter hoogte van E 20.500,-- als door de verhuurder. De verhuurder heeft namelijk de borg van cliënt ingehouden teneinde de bestuurlijke boete, die aan hem is opgelegd, te betalen. Sterker nog, de verhuurder heeft als nieuwe voorwaarde gesteld dat cliënt een nieuwe borgstelling dient te betalen van E 20.500,--. In het geval dat cliënt deze voorwaarde niet accepteert zal de verhuurder een juridische procedure starten om hem de woning uit te krijgen.

Last onder dwangsom

Cliënt heeft van meet af aan afgesproken met de verhuurder dat hij zijn hoofdverblijf zal hebben in de woning. Gelet op de renovatie in de woning was dit niet mogelijk. Cliënt stelt dat hij nimmer de woning zonder vergunning heeft verhuurd en meent dan ook dat de oplegging van de last onder dwangsom onterecht is.

Gelet op het voorgaande meent cliënt dat er geen sprake is geweest van een situatie waarin cliënt op onrechtmatige wijze de woning heeft verhuurd aan toeristen. Cliënt stelt dat het rapport van bevindingen op essentiële punten gebreken vertoont en dat de genoemde overtreding onvoldoende aannemelijk is gemaakt.

Concluderend *b*

In het licht van bovenstaande verzoek ik u om af te zien van de uitvoering van uw voornemen tot oplegging van een bestuurlijke boete en oplegging van een last onder dwangsom.

Graag zou cliënt in het bijzijn van zijn advocaat deze zienswijze nader mondeling toelichten. Ik verzoek u uitdrukkelijk hem daartoe in de gelegenheid te stellen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Uiteraard zijn cliënt en zijn advocaat bereid deze zienswijze nader (mondeling) te onderbouwen.

Hoogachtend,

