Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 28 JAN. 2022
Ons kenmerk 5.1,2,e
Behandeld door 5.1,2,e Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Last onder dwangsom inzake de woonruimte:** 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

Op 5 augustus 2021 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woonruimte op het adres 5.1,2,e waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woonruimte op onrechtmatige wijze wordt verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) jo. 3.9.6, tweede lid van de Huisvestingsverordening van Amsterdam (hierna: de verordening).
Daarom hebben wij besloten 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 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 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 vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna 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

Op 5 augustus 2021 ontvingen wij 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, de heer 5.1,2,e en mevrouw 5.1,2,e de eigenaren zijn van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek staat er één persoon ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit drie bouwlagen en vier kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 87 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'wonen'.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op: Airbnb als "5.1,2,e 5.1,2,e ".

Uit onze administratie is gebleken dat u in het bezit bent van een Bed & Breakfast vergunning. Derhalve mag u, onder de voorwaarden en voorschriften genoemd in artikel 3.9.6 van de verordening, een Bed & Breakfast exploiteren op het onderhavige adres.

Buitendienstonderzoek

Op 5 augustus 2021 om omstreeks 09.40 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, Wonen, de bovengenoemde woonruimte bezocht. In de woonruimte waren twee toeristen aanwezig afkomstig uit 5.1,2,d Het verblijf van de toeristen bestond uit één ruimte met een twee persoonsbed, een badkamer met toilet, een keuken met kookgelegenheid en een eigen opgang.

Conclusie

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met de voorschriften van uw Bed & Breakfast vergunning. Zo wordt niet voldaan aan de voorschriften/voorwaarden dat dat de Bed & Breakfast een deel van de woning moet uitmaken. U mag een kamer alleen verhuren als deze onderdeel is van uw zelfstandige woning. De Bed & Breakfast mag derhalve geen zelfstandige woonruimte zijn met een eigen ingang, keuken, toilet en badkamer. Uit het huisbezoek is gebleken dat het Bed & Breakfast gedeelte voldoet aan alle vereisten, om aan aangemerkt te kunnen worden als een zelfstandige woonruimte. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet jo. artikel 3.9.6 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 het volgende:

1. U bent als vergunninghouder en verhuurder van de 5.1,2,e verantwoordelijk voor het naleven van de vergunningsvoorwaarden.

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.

Zienswijze
Bij brief van 30 november 2021 hebben wij u geïnformeerd over de constatering van het overtreden voorschrift en ons voornemen u een last onder dwangsom op te leggen. Daarbij bent u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze te geven op dit voornemen.

Naar aanleiding hiervan heeft u op 14 december 2021, zakelijk weergegeven, het volgende opgemerkt:

1. U geeft aan dat er sprake is van een misverstand. De toeristen gebruiken namelijk net als u de gezamenlijke voordeur. De deur die zij tijdens het huisbezoek hebben gebruikt betreft de nooddeur. U heeft hiervan foto's meegestuurd als bewijsstuk. De toezichthouders hebben de toeristen gevraagd welke deur zij gebruiken zonder hun antwoord te verifiëren bij u. De toeristen zouden volgens u de vraag wellicht verkeerd geïnterpreteerd hebben, aangezien de Engelse taal niet hun moedertaal betreft en zij wakker zijn gemaakt door de komst van de toezichthouders. U was niet in de veronderstelling dat u door de nooddeur risico zou lopen op een forse boete, u bent namelijk op de hoogte van de regels voor een B&B. U bent zich bewust van de situatie omtrent de voorwaarden en voorschriften als B&B exploitant. Zo heeft u uw situatie ook

besproken met Gastvrij Amsterdam. Dit heeft u ook als bewijsstuk meegestuurd. U geeft bij de check-in instructies aan dat de toeristen de gezamenlijke voordeur kunnen gebruiken. Volgens u is er derhalve geen sprake van een zelfstandige woonruimte.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. 5.1,2,d

5.1,2,d De toeristen hebben wat ons betreft geen reden om onwaarheden te verklaren, aangezien zij daar geen enkel belang bij hebben. Wij gaan niet mee in uw verklaring dat de toeristen wellicht de vraag verkeerd hebben geïnterpreteerd. 5.1,2,d

5.1,2,d

5.1,2,d

5.1,2,d Indien de toezichthouders van mening waren dat de toeristen hen niet goed hebben begrepen, hadden zij een tolk ingeschakeld. Wij gaan uit van het op ambtseed opgemaakte rapport van bevindingen. Hoewel u bewijsstukken heeft aangeleverd dat de nooddeur wordt aangegeven en u daarbij tevens de communicatie met Amsterdam Gastvrij heeft overlegd, gaan wij uit van de feitelijke constatering op 5 augustus 2021. Hieruit is gebleken dat de toeristen gebruik maken van een eigen opgang en dat de woonruimte beschikt over alle benodigde voorzieningen. De ruimte is hiermee in beginsel geschikt om te worden bewoond, zonder dat de toeristen daarbij afhankelijk zijn van de wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte en daarmee kan de woonruimte aldus als zelfstandig worden aangemerkt.[1] U bent zelf te allen tijde verantwoordelijk om in overeenstemming te handelen met de geldende wet- en regelgeving en u zelf hierover goed te laten informeren.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het besluit tot oplegging van een last onder dwangsom.

Besluit
In verband met het voorgaande gelasten wij u om:

- de overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de wet ongedaan te maken, door het strijdig gebruik van de woonruimte op het onderhavige adres te staken, te laten staken en gestaakt te houden, binnen een termijn van **één week**, na dagtekening van dit besluit. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van **€25.000** (zegge: vijfentwintigduizend) **ineens**.

Bij het vaststellen van de hoogte van de dwangsom is gekeken naar de geschatte jaaropbrengst van de illegale toeristische verhuur in de woonruimte, de ernst van de overtreding en de gevolgen daarvan voor het belang dat wordt gediend met de desbetreffende voorschriften.

[1] Zie o.a. rechtbank Amsterdam, 30 november 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:9237).

Overige informatie
Verbeuring van een last onder dwangsom geschiedt van rechtswege. Dit betekent dat u direct tot betaling van de dwangsom verplicht bent, indien niet binnen de gestelde termijn aan het gelaste is voldaan. Ingevolge artikel 5.33 Algemene wet bestuursrecht dient u verbeurde dwangsommen te betalen binnen 6 weken nadat deze van rechtswege zijn verbeurd. De inning van de verbeurde dwangsom wordt zo nodig in handen gesteld van een door ons in te schakelen deurwaarder.

Indien de dwangsom is verbeurd en er niet (volledig) aan de lastgeving is voldaan, hebben wij de bevoegdheid opnieuw een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet van de verplichting om aan de lastgeving te voldoen.

De dwangsom kan nadat deze is verbeurd, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 4:119 lid 1 jo. Artikel 4:120 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, bij dwangbevel op de overtreder worden verhaald.

Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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.

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

BIJLAGE

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 te verhuren aan toeristen.

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 23c, eerste lid kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Alle woonruimte als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimte in Amsterdam aangewezen.

Ingevolge artikel 1 onder c van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; het tegen betaling in gebruik geven van een onzelfstandige woonruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;

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 3.7.4 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 3.7.5 is het onverminderd artikel 3.7.2 verbonden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 te gebruiken als B&B 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.

Ingevolge artikel 3.9.6, eerste lid van de verordening gelden voor een Bed & Breakfast vergunning de volgende voorwaarden:

a. de exploitant heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
b. de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;
c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen;
d. de ruimte die aan toeristen wordt verhuurd is een deel van de zelfstandige woonruimte;

e. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;
f. de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar; en,
g. de vergunning is niet overdraagbaar en verbonden aan de exploitant- en de specifieke woonruimte.

Ingevolge artikel 3.9.6, tweede lid van de verordening gelden voor een Bed & Breakfast vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 van de verordening de volgende voorschriften:
a. de exploitant exploiteert de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, bedoeld in artikel 3.7.2;
c. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
d. de toeristen slapen in het deel van de zelfstandige zoals in de vergunning vermeld; en,
e. 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 stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

Bij schending van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van een overtreding wegens de niet naleving van de vergunningsvoorwaarden/voorschriften als bedoeld in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet.

Ingevolge artikel 125, eerste lid, Gemeentewet is het gemeentebestuur bevoegd tot oplegging van een last onder bestuursdwang.
Ingevolge artikel 125, tweede lid, wordt de bevoegdheid tot oplegging van de last onder bestuursdwang uitgeoefend door het college, indien de last dient tot handhaving van regels welke het gemeentebestuur uitvoert.

Ingevolge artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht kan een bestuursorgaan dat bevoegd is tot het opleggen van een last onder bestuursdwang, in plaats daarvan aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen.

Gemeente Amsterdam

Wonen

Gemeente Amsterdam, Wonen
Postbus 1900
1000BX 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