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
5.1,2,e
5.1,2,e AMSTERDAM

AANGETEKEND EN PER POST

Datum	31 MAART 2022
Ons kenmerk	AZA3070-27
Behandeld door	5.1,2,e Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlagen	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

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte, waarvan u eigenaar bent, op onrechtmatige wijze werd verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 (hierna de wet) jo. artikel 3.7.4 van de Huisvestingsverordening van Amsterdam (hierna: de verordening). Tevens is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 23b, tweede lid van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) jo. artikel 3.7.3, tweede lid van de Huisvestingsverordening van Amsterdam (hierna: de verordening). Vanwege deze overtredingen 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 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 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.

Meldplicht
De meldplicht is bedoeld om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woonruimten te beperken en om te zorgen dat het maximum van dertig nachten per jaar in de gaten kan worden gehouden. De hoofdbewoner dient elke keer, voordat de vakantieverhuur van start gaat, hier melding van te maken bij de gemeente. Het meldformulier is terug te vinden op de website van de gemeente Amsterdam: --> Wonen en leefomgeving --> Woonruimte --> Woonruimte verhuren --> Particuliere vakantieverhuur --> Melden.

Onderzoek
Aanleiding
Naar aanleiding van een digitaal onderzoek is gebleken dat de onderhavige woonruimte wordt aangeboden voor vakantieverhuur. Als gevolg hiervan is besloten om nader onderzoek te doen naar het gebruik van de onderhavige woonruimte.

Administratief vooronderzoek
Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, 5.1,2,e de eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit een bouwlaag en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 68 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'wonen'.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er drie mensen, waaronder u, op dit adres ingeschreven ten tijde van het onderzoek.

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

5.1,2,d

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,d

Conclusie

5.1,2,d

5.1,2,d

5.1,2,d 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 in de periode van juli 2021 en in de periode van augustus 2021. 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.

Gelet op het bovenstaande en het zwaarwegende maatschappelijke belang is het niet mogelijk om deze illegale gedraging 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. Indien de woning, waarover u de feitelijke beschikking heeft als eigenaar en (hoofd)bewoner, zonder de vereiste vergunning wordt verhuurd, wordt dat u toegerekend. U bent immers eigenaar en (hoofd) bewoner verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning en wordt als eigenaar (hoofd) bewoner met het gebruiksrecht op de woning, aangemerkt als overtreder.
2. U bent als hoofdbewoner en vergunninghouder verantwoordelijk voor het naleven van de meldplicht. Uit onze administratie is gebleken dat u 12 keer heeft nagelaten de vakantieverhuur te melden voor de periode van juli 2021 en de periode van augustus 2021. Derhalve merken wij u aan als pleger van de geconstateerde overtreding.
3. U, 5.1,2,e bent degene die de feitelijke handelingen verricht ten behoeve van de toeristische verhuur. U wordt genoemd als host bij de advertentie. De overtreding is u daarmee aan te rekenen.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 18 februari 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 26 februari 2022, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. U stelt dat het nooit uw intentie is geweest om de woning illegaal te verhuren en u verkeert in de veronderstelling dat u altijd volgens de regels heeft gehandeld. U geeft aan in 2019 te zijn begonnen met het verhuren van de woning tijdens vakanties en u stelt dat u in die tijd aan alle geldende regels heeft voldaan. Daarnaast geeft u aan dat u op tijd een registratienummer heeft aangevraagd en zodra u vernam van de vergunningplicht, ook een vergunning heeft aangevraagd. U stelt hierbij dat u in de veronderstelling was dat deze vergunning, voor vakantieverhuur, voor het gehele kalenderjaar gold. Tevens stelt u dat u niet op de hoogte was van de meldplicht van vakantieverhuurdagen en dat u hier ook niet op bent gewezen door de gemeente. U stelt vervolgens dat de regels de afgelopen jaren met regelmaat zijn gewijzigd en dat u hierdoor een menselijke procedurefout heeft gemaakt en geen ernstige (leefbaarheid)overtreding heeft begaan. Hierdoor vraagt u of de beslissing van de gemeente heroverwogen kan worden.
2. Ten slotte stelt u dat het genoemde boetebedrag in geen verhouding staat tot uw inkomsten en u de boete dan ook niet kan betalen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij merken op dat u als eigenaar en hoofdbewoner zelf ten alle tijden verantwoordelijk bent om u zelf op de hoogte te stellen van geldende wet- en regelgeving. Het is aan u om uzelf hierover goed te laten informeren, alvorens u besluit uw woning te verhuren. Derhalve zou het u helpen om de website van de gemeente Amsterdam nauwlettend in de gaten te houden. Vakantieverhuur is alleen toegestaan als aan alle aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. U beschikte tijdens de verhuurperiode in juli 2021 en in augustus 2021 niet over een benodigde vergunning. Op de door u verkregen vergunning voor vakantieverhuur van 31 augustus staat duidelijk de ingangsdatum van deze vergunning vermeld. Daarnaast hebben wij vastgesteld dat u meerdere keren heeft nagelaten om de vakantieverhuur te melden. U heeft één keer niet gemeld in juli 2021 en drie keer niet gemeld in augustus 2021. Het doel van de vergunningsplicht voor toeristische verhuur van woonruimte is het onder voorwaarden toelaten van deze activiteiten. Administratieve voorwaarden/voorschriften zijn er zodat de gemeente weet wat er speelt in de stad en controles kan uitoefenen. Hiermee wordt een balans gerealiseerd tussen wonen en toeristische verhuur van woonruimte in die gebieden waar de genoemde negatieve neveneffecten, zoals de schaarste op de woningmarkt en de druk op de leefbaarheid als gevolg van toeristische verhuur ernstig zijn. Naar aanleiding hiervan voert de gemeente een strikt handhavingsbeleid bij geconstateerde woonfraude waarbij een bestraffende sanctie wordt opgelegd. Dat u stelt wel een registratienummer te hebben aangevraagd, later alsnog een vergunning te hebben aangevraagd en dat u niet de intentie heeft gehad om de regels te overtreden, doet niets af aan de onderhavige overtreding zoals deze door u is begaan.
2. U stelt dat het genoemde boetebedrag te hoog is en niet in verhouding staat tot uw inkomen. De hoogte van de boete is door de Gemeenteraad vastgesteld in de Huisvestingsverordening. Dit betreft een zogenaamd gefixeerd boetestelsel waarin door de wetgever per verschijningsvorm de hoogte van het boetebedrag is bepaald en evenredigheids-/

proportionaliteitsnormen reeds zijn verdisconteerd. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, kunnen wij besluiten om overgaan tot matiging dan wel afzien van de boeteoplegging. De Afdeling heeft in zijn uitspraak bepaald dat een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van de overtreding en geringe financiële draagkracht als 'bijzondere' omstandigheden kunnen worden aangemerkt. (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:649). U heeft geen concrete gegevens overlegd over uw inkomsten en uitgaven in de afgelopen jaren. U heeft ons daarmee onvoldoende inzicht gegeven in uw financiële situatie om tot matiging van een boete te komen Wij stellen vast dat niet gebleken is van een bijzondere omstandigheid. Mocht de betaling van de boete problematisch worden voor u, willen wij u erop wijzen dat u bij de gemeente om een betalingsregeling kunt vragen. U hoeft de boete dan niet in één keer te betalen. Meer informatie hierover kunt u vinden 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 geboren d.d. 5.1,2,e ingeschreven op de 5.1,2,e 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 heeft verhuurd aan toeristen, zonder dat hiervoor door burgemeester en wethouders een vergunning is verleend.
  Tevens is gebleken dat u het gebruik in de onderhavige woonruimte niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid van de verordening waardoor in strijd wordt gehandeld met artikel 23b, tweede lid van de wet.

  In verband met de geconstateerde overtredingen 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 tabellen bestuurlijke boete, welke als vierde tabel en zesde tabel zijn opgenomen in bijlage 3 van de verordening, 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,-** (zegge: elfduizend zeshonderd) 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
Op grond van artikel 5:46 lid 4 van de Awb worden in het geval van veranderde wetgeving na het tijdstip waarop het feit is begaan, de gunstigere bepalingen voor de overtreder toegepast.

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 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 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 23, eerste lid van de wet, bij overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet en bij artikel 23a en 23bvan 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

Wonen

Gemeente Amsterdam, Wonen
Postbus 1900
1000BX AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

R Aangetekend

D-A-1

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e AMSTERDAM

Recommandé

NL

P2202

5.1,2,e