Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 10 MEI 2017
Ons kenmerk
Behandeld door Gemeente Amsterdam-Wonen , 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning:**

Bovengenoemde woning moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (verder te noemen: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet. Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning te onttrekken aan de woonruimtevoorraad.

Aanleiding
In het kader van het heeft de Gemeente Amsterdam-Wonen op een melding ontvangen over het adres te Amsterdam. De melder geeft aan dat de woning wordt gebruikt voor toeristisch verhuur wat zorgt voor overlast. Naar aanleiding hiervan is de woning aan de te Amsterdam in onderzoek genomen. Er heeft een administratief- en een buitendienstonderzoek plaats gevonden.

Administratief vooronderzoek
Uit het kadaster is gebleken dat de woning aan de te Amsterdam sinds eigendom is van;

is een woning bestaande uit drie bouwlagen met een oppervlakte van 36m². De woning heeft de bestemming gemengde panden met wonen als feitelijk gebruik. Volgens de Basis Registratie Personen (hierna BRP) staat er ten tijde van het onderzoek op de woning aan de genaamd de heer

Constatering
Op 21 oktober 2016 om 14:00 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, de woning aan de bezocht.

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

De toegangsdeur wordt geopend door een die zich voorstelt als Deze wordt door ons geïnformeerd over de reden van het huisbezoek en de melding die de Gemeente Amsterdam Wonen heeft ontvangen. verklaart dat hij met in de woning aan de verblijft. De toeristen zijn afkomstig uit verblijven in de woning van Voor dit verblijf hebben de toeristen 1216 Engelse pond betaald. Één van de aanwezige toeristen laat op zijn telefoon het boekingsbewijs zien aan de toezichthouder. Hiervan zijn foto's gemaakt. De toeristen verklaren dat zij de sleutel van de woning aan de overhandigd hebben gekregen van een persoon genaamd Op de boekingsbevestiging die zij hebben ontvangen staat de naam vermeld met telefoonnummer. is de host die ook op de advertentie op het internet staat vermeld. Hiervan zijn door foto's gemaakt.
geeft een korte beschrijving van de indeling van de woning. Hij legt uit dat de woning uit drie bouwlagen beslaat.
Op de begane grond bevindt zich de keuken.
Op de eerste verdieping bevinden zich de woonkamer, douche en toilet.
Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers. In één slaapkamer staat één tweepersoonsbed en in de andere slaapkamer staan er twee eenpersoonsbedden. De slaapbank in de woonkamer kan gebruikt worden als een tweepersoonsbed. (zes slaapplaatsen in totaal).

In de gehele woning zijn er geen persoonlijke spullen aangetroffen zoals kleding en administratie die duiden op permanente bewoning. De toeristen hebben dit ook bevestigd. Volgens de aanwezige toeristen waren alle kasten leeg en waren er geen afgesloten kasten en/of ruimtes. Door de inrichting , aantal borden, glazen en identiek beddengoed ziet de woning er ingericht uit voor toeristisch verhuur.

Wettelijk kader

Volgens artikel 21 sub a Huisvestingswet 2014 is het verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening 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.

Ingevolge artikel 3.1.1. lid 1 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 1 sub i van de huisvestingswet 2014 wordt woonruimte als volgt gedefinieerd: woonruimte is een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Ingevolge artikel 3.1.2 lid 1 en 2 van de verordening is het verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1. lid 1 zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken aan de woonruimtevoorraad.
Ingevolge artikel 4.2.2 van de verordening kunnen burgemeester en wethouders een boete opleggen bij overtreding van artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014. Volgens tabel 2 in bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2 van de verordening bedraagt de boete voor onttrekking €20.500,- per overtreding.

Onttrekking is het aan de woningvoorraad onttrekken van woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning (Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 32271, nr. 7 blz.14).

Bewoning in de zin van de Huisvestingswet heeft een permanent karakter en de huurder moet de intentie hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 juli 2013, 201206206/1/A3).

Overtreden voorschrift
Uit het onderzoek is gebleken dat u de woning aan de bestemming tot bewoning heeft onttrokken, zonder dat hiervoor een onttrekkingsvergunning is verstrekt. U heeft daarmee in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014, omdat u de woning aan de Langestraat 4 als illegaal hotel heeft geëxploiteerd.

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. Bij het huisbezoek zijn er in de woning toeristen aangetroffen Zij hebben verklaard te zijn gearriveerd op vertrekken
2. Op het boekingsbewijs waarvan door de toezichthouders foto's zijn gemaakt is te zien dat de woning op internet wordt aangeboden op de site www.airbnb.com.
3. Er staat op de woning echter zijn er ten tijde van het onderzoek geen persoonlijke spullen aangetroffen die er op duiden dat de woning permanent wordt bewoont.
4. Uit het kadaster blijkt dat eigenaar bent van de woning aan de te Amsterdam. Als eigenaar bent u als eerste verantwoordelijk voor de wijze waarop uw bezit gebruikt wordt.

   In dit verband wijzen wij op de volgende uitspraken van de Raad van State :

   - 30 juli 2014 (zaak no. 201309666/1/A3)

- 14 januari 2015 (zaak no. 20141877/1/A3
- 4 februari 2015 (zaak no. 201402931/1/A3)

Zienswijze en cautie

Bij brief van 5 december 2016 hebben wij u geïnformeerd over de constatering van het overtreden voorschrift en dat wij in verband hiermee voornemens zijn aan u als overtreder 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.

U heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om uw zienswijze kenbaar te maken.

Beslissing

- Wij merken u [redacted] aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub a van de Huisvestingswet. 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 4.2.2 van de verordening een bestuurlijke boete op te leggen.

  Omdat de overtreding in 2016 heeft plaatsgevonden is artikel 4.2.2 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 van toepassing. Het boetebedrag stellen wij dan ook aan de hand van de tabel bestuurlijke boete vast op €13.500,-.

- 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 **€13.500,-** 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 Huisvestingswet jo. artikel 4.2.2. 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 Afdeling Incasso en 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 Belastingen nadat u het betaalverzoek hebt ontvangen. U kunt Belastingen bereiken via 020-2554831 of via emailadres incassobureau.dbga@amsterdam.nl.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

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