Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 15 MEI 2020
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevrouw [redacted], Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader
Onderwerp **Last onder dwangsom inzake de woning: [redacted]**

Geachte heer [redacted],

Op 3 maart 2020 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 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.

Woningen zijn om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woningen. Het is niet toegestaan om een woning zonder onttrekkingsvergunning te onttrekken aan de woonruimtevoorraad. Er zal niet handhavend worden opgetreden indien er sprake is van toeristische verhuur waarbij de woonruimte aan niet meer dan vier personen wordt verhuurd, de hoofdbewoner ingeschreven staat en daadwerkelijk woonachtig is in de woonruimte en de bestemming tot bewoning overheersend blijft. Wij willen u erop attenderen dat de regelgeving inzake Bed & Breakfast per 1 januari 2020 is gewijzigd. Deze regelgeving kunt u terugvinden op de website van de gemeente Amsterdam.

Wanneer woningen zonder onttrekkingsvergunning worden gebruikt voor een ander doel dan bewoning, is er sprake van illegale woningonttrekking. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in een stad met een grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. De samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt namelijk gewijzigd en er is een enorm tekort aan woningen.

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 15 MEI 2020
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevrouw [redacted], Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader
Onderwerp **Last onder dwangsom inzake de woning: [redacted]**

Geachte heer [redacted],

Op 3 maart 2020 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 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.

Woningen zijn om in te wonen

In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woningen. Het is niet toegestaan om een woning zonder onttrekkingsvergunning te onttrekken aan de woonruimtevoorraad. Er zal niet handhavend worden opgetreden indien er sprake is van toeristische verhuur waarbij de woonruimte aan niet meer dan vier personen wordt verhuurd, de hoofdbewoner ingeschreven staat en daadwerkelijk woonachtig is in de woonruimte en de bestemming tot bewoning overheersend blijft. Wij willen u erop attenderen dat de regelgeving inzake Bed & Breakfast per 1 januari 2020 is gewijzigd. Deze regelgeving kunt u terugvinden op de website van de gemeente Amsterdam.

Wanneer woningen zonder onttrekkingsvergunning worden gebruikt voor een ander doel dan bewoning, is er sprake van illegale woningonttrekking. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in een stad met een grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. De samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt namelijk gewijzigd en er is een enorm tekort aan woningen.

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.

Onderzoek

Aanleiding

Op 2 maart 2020 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres [redacted]. Volgens de melder zou er sprake zijn van het volgende: toeristische verhuur van de woning. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat Verbond Beleggingen B.V. eigenaar is van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, de heer [redacted], sinds 15 december 2018 op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit drie bouwlagen en vier kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 110 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Buitendienstonderzoek

Op 3 maart 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam tweemaal een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens het buitendienstonderzoek is geconstateerd dat de woning is opgesplitst in twee zelfstandige woonruimten.

Bezoek omstreeks 8:45 uur

Op de tweede en derde bouwlaag van de woning bevindt zich de ruimte die wordt gedeeld door u en uw onderhuurder, de heer [redacted]. Dit gedeelte van de woning beschikt over een eigen opgang en eigen voorzieningen (een woonkamer, een keuken, twee slaapkamers en twee badkamers met toilet).

Bezoek omstreeks 9:58 uur

Het Bed & Breakfast gedeelte bevindt zich op de eerste bouwlaag van de woning. De toezichthouders hebben daar drie toeristen uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted] De ruimte die wordt gebruikt ten behoeve van de Bed & Breakfast beschikt over een eigen opgang en wezenlijke voorzieningen (een woonkamer, een aparte slaapkamer, een badkamer met toilet en een keuken voorzien van een magnetron).

Conclusie
Wij hebben geconstateerd dat de onderhavige woonruimte op illegale wijze wordt gebruikt voor een ander doel dan bewoning. Er was namelijk sprake van toeristische verhuur waarbij de Bed & Breakfast plaatsvond in een zelfstandige verblijfseenheid. Het toeristenverblijf beschikt immers over eigen voorzieningen en een eigen opgang, terwijl u niet in het bezit bent van een onttrekkingsvergunning. Het voorgaande betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de Huisvestingswet.

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. De feitelijke handelingen die verband houden met toeristische exploitatie worden door u verricht. Gelet hierop merken wij u aan als pleger van de vastgestelde overtreding.

Legalisatie niet mogelijk
Vergunningverlening is enkel mogelijk indien sprake is van een Bed & Breakfast die voldoet aan de vereisten zoals gesteld in artikel 3.3.7 of artikel 3.3.8 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. De aangetroffen situatie voldoet niet aan de regelgeving inzake Bed and Breakfast nu er sprake is van een B&B die plaatsvindt in een zelfstandige verblijfseenheid. Derhalve is de overtreding niet te legaliseren.

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 6 april 2020 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.

U heeft van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt. Er bestaat voor ons dan ook geen aanleiding om van het besluit tot oplegging van een last onder dwangsom af te zien.

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 21 aanhef onder sub a van de Huisvestingswet ongedaan te maken, door de zelfstandigheid van het logiesverblijf op de onderhavige locatie ongedaan te maken, door de eigen opgang of één van de wezenlijke voorzieningen van het gastenverblijf te (laten) verwijderen en verwijderd te houden, en daarmee 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 **€ 15.000,-** (zegge: vijftienduizend) **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.

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,

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

BIJLAGE

Wettelijk kader

Bovengenoemde woning moet conform de regels van de 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 35 van de wet en artikel 4.2.1 van de verordening kunnen burgemeester en wethouders een boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 en artikel 21 van de wet of bij handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 en 26 van de wet. De boetetabel 2 bijlage 3 van de verordening bevat de boete met het boetebedrag.

"Ingevolge artikel 125, eerste lid, Gemeentewet is het gemeentebestuur bevoegd tot oplegging van een last onder bestuursdwang.
Ingevolge artikel 125, tweede lid, Gemeentewet 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."