[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 november 2018 16:18
Aan: handhavingwonen
Onderwerp: BOB WO.6666
Bijlagen: BZ640004.pdf

Hallo collega's,

Hierbij BOB inzake WO. 6666.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Stagiair

X Administratie Juridische Zaken
X Bezwaar en Beroep
X Wonen

Juridische Zaken Wonen
Telefoonnummer: 020-[redacted] Faxnummer: 020 – 251 4544
Mail: bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl

Bezoekadres: Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing
amsterdam.nl/proclaimer

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 020 251 41 52
Fax 020 251 45 44

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Dhr. [redacted] en
Dhr. [redacted]
P/a PR legal Services Groep
T.a.v. Mw. mr. [redacted]
Baarsjesweg 188
1057 HR Amsterdam

Datum	1 november 2018
Ons kenmerk	WO.18.006666.001
Behandeld door	mevrouw [redacted] Wonen,
	06 [redacted] @amsterdam.nl
Onderwerp	beslissing op bezwaar Algemene Wet Bestuursrecht

Geachte heren [redacted],

Op 25 juli 2018 maakte uw gemachtigde namens u beide bezwaar tegen twee besluiten gedateerd 12 juli 2018, over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning: [redacted] U heeft ieder afzonderlijk een boete van € 6.000,- (in totaal € 12.000,-) opgelegd gekregen, wegens het overtreden van het bepaalde in artikel 21 aanhef en onder a van de Huisvestingswet 2014 (hierna: Hvw), doordat u de woning aan de [redacted] niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.1.2., vijfde lid onder sub e, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, waardoor er sprake is van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning.

Bezwaren
U heeft - zakelijk kortweergeven - de volgende bezwaargronden aangevoerd.

1. Ten onrechte wordt artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 genoemd. Er is op geen enkele wijze sprake van het onttrekken van woonruimtevoorraad.
2. Een bestuurlijke boete voor een vermeende eerste overtreding is onterecht en ongegrond.
3. De bestuurlijke boete van € 6.000,- is disproportioneel zwaar.
4. Het administratief onderzoek bevestigt alleen maar dat u beiden sinds 31 maart 2014 in de woning aan de [redacted] woonachtig bent.
5. Een vermoeden alleen is onvoldoende grondslag voor het constateren van een overtreding en het opleggen van een boete.
6. Er is geen bewijs aanwezig, dat er geen sprake is van een gezamenlijke huishouding.
7. De gemeente had eerst moeten overgaan tot het geven van een waarschuwing.

8. U twijfelt aan de zorgvuldigheid van de in de rapport van bevindingen genoemde verklaringen van de aangetroffen toeristen. Verklaringen van buitenlandse gasten die geen dan wel gebrekkig Engels spreken kunnen niet worden aangevoerd.

Hoorzitting
Op 16 oktober 2018 heeft een hoorzitting plaatsgevonden om uw bezwaren nader toe te lichten. Daarbij was u beiden, uw gemachtigde, een vertegenwoordiger en ik aanwezig.
U heeft tijdens de hoorzitting de volgende bezwaren aangevoerd.
In 2015 is er al een dergelijk onderzoek geweest zonder resultaat. U begrijpt niet waarom de gemeente nogmaals een onderzoek heeft ingesteld. U kunt geen redenen bedenken waarom binnen drie jaar tweemaal onderzoek gedaan zou moeten worden naar aanleiding van twee vergelijkbare meldingen, terwijl het onderzoek in 2015, naar aanleiding van de eerste melding, positief is afgerond. U vindt dit pesterij van de melder en onderdeel van een grotere pesterij jegens uw familie. U houdt zich beiden inderdaad bezig met vakantieverhuur. De een is verantwoordelijk voor de reserveringen, inschrijvingen en het melden bij de gemeente en de ander houdt zich bezig met de administratie en is verantwoordelijk voor het schoonmaken, ontvangen van gasten en weghalen van persoonlijke bezittingen. U en uw broer laten nooit waardevolle spullen achter in uw woning. U bent per abuis vergeten om melding te maken van de vakantieverhuur, maar het kwam er niet van, omdat u het druk heeft met uw studie en u vaak aan het reizen bent. U geeft aan dat u nalatig hierin bent geweest, maar vrijwel direct na het voornemen van 2 mei 2018 melding van de vakantieverhuur heeft gedaan bij de gemeente. U en uw broer waren u zich er niet van bewust dat u allebei afzonderlijk van elkaar een boete van € 6.000,- opgelegd hebben gekregen. U heeft na afloop van de hoorzitting stukken overgedragen waaruit zou moeten blijken dat u en uw broer de opgelegde boetes niet kunnen betalen, omdat u beide financieel niet draagkrachtig bent.

Relevante feiten en omstandigheden
Aanleiding
Naar aanleiding van een "melding woonfraude" over de woning op het adres heeft de gemeente besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief onderzoek
Uit het kadaster is gebleken dat de heer geboren op , sinds 12-10-1999 de eigenaar is van de woning op het adres
Volgens de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) staan er ten tijde van het buitendienstonderzoek twee personen ingeschreven op het adres te weten, de heer en de heer Beide heren staan sinds 31 maart 2014 op het adres ingeschreven.

De woning op het adres wordt op Airbnb aangeboden als De woning wordt aangeboden voor zes personen en de ingeschreven personen staan vermeld als woonachtig op het adres in de advertentie.

Tijdens het administratieve vooronderzoek is gebleken dat er geen melding is gedaan van de vakantieverhuur voor de periode van 26 april tot 29 april 2018.

Buitendienstonderzoek
Op 29 april 2018 hebben toezichthouders van Wonen, gemeente Amsterdam, de woning aan de [redacted] bezocht. In de woning waren vier toeristen aanwezig afkomstig uit [redacted]. De 10.2.d en 10.2.g [redacted]
Uit de resultaten van het onderzoek stelt de gemeente vast dat u beide het bepaalde in artikel 21 aanhef en onder a van de Huisvestingswet 2014 (hierna: Hvw) heeft overtreden, doordat u beide de woning aan de [redacted] niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.1.2., vijfde lid onder sub e, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, waardoor er sprake is van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning.

Zienswijze
Op 2 mei 2018 is het voornemen om de boetes op te leggen aan u beide toegestuurd. Het rapport van bevindingen werd als bijlage bijgevoegd en u werd beide de cautie gegeven. U heeft hierover op 15 mei 2018 een zienswijze gegeven.

Wet- en regelgeving
Huisvestingswet 2014 (hierna: Hvw)
- artikel 21 sub a: verbod om woonruimte zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;

Huisvestingsverordening Amsterdam 2016
- artikel 3.1.1., lid 1: aanwijzing woonruimte;
- artikel 3.1.2.lid 1: verbod om woonruimte zonder vergunning te onttrekken;
- artikel 3.1.2, lid 5: voorwaarden vakantieverhuur
- artikel 4.2.2., lid 1: boete bij overtreding artikel 21 Hvw;
- artikel 4.2.2., lid 2: hoogte boete per overtreding;
- bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2: hoogte boete bij omzetting/onttrekking.

Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- artikel 5:1, lid 2: omschrijving overtreder
- artikel 5:46, lid 3: matiging boete

Overwegingen bij bezwaren en toelichting op het besluit
De overtreding
Artikel 21 aanhef, onder a van de HvW bepaalt dat het verboden is om gebouwen, zonder vergunning van burgemeester en wethouders anders dan ten behoeve van de bewoning te onttrekken of onttrokken te houden van de woningvoorraad.
In uw geval heeft de gemeente naar aanleiding van het huisbezoek op 19 februari 2018 geconstateerd dat u de woning aan de [redacted] niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als

bedoeld in artikel 3.1.2., vijfde lid onder sub e van de verordening, waardoor er sprake is van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning.

Door u wordt echter betwist dat u de woning heeft onttrokken en dat artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 ten onrechte wordt genoemd.
Uit jurisprudentie[1] van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), blijkt dat uit de verhuur van een woning aan en het gebruik van een woning door toeristen volgt dat deze niet beschikbaar is voor bewoning en dus is onttrokken aan de bestemming tot bewoning, ook als het gaat om incidentele verhuur. Hieruit kan worden afgeleid dat, ook in het geval van permanente bewoning, tijdens de perioden dat de woning verhuurd wordt, sprake is van onttrekking van woonruimte aan de bestemming tot bewoning. Door de verhuur van de woning aan toeristen is immers sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. De woning kon gedurende die verhuur aan toeristen niet voor bewoning worden gebruikt. De woonruimte is in de perioden van verhuur onttrokken aan de bestemming tot bewoning. U had gelet op artikel 3.1.2, lid 5 van de verordening geen vergunning nodig gehad als u aan alle voorwaarden voor vakantieverhuur had voldaan. Dit artikel is namelijk een uitzondering op de bepaling genoemd in artikel 21 van de Hvw. Van slechts een vermoeden is anders dan u stelt geen sprake. Dit blijkt ook uit uw verklaring tijdens de hoorzitting. U heeft aan gegeven dat u nalatig bent geweest en de vakantieverhuur niet heeft gemeld.

U betwijfelt de zorgvuldigheid van de in de rapport van bevindingen genoemde verklaringen van de aangetroffen toeristen. Verklaringen van buitenlandse gasten die geen dan wel gebrekkig Engels spreken kunnen volgens u niet worden aangevoerd.
De toezichthouders hebben echter, volgens het rapport van bevindingen uitgelegd dat zij onderzoek doen naar gebruik van de woning en of dit gebruik in overeenstemming is met de Hvw. U heeft ons inziens in uw bezwaar niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van bevindingen, welk is opgesteld door de toezichthouder, een onjuiste weergave van wat er tegenover de toezichthouder is verklaard heeft weergegeven. Wij gaan uit van de juistheid van de bevindingen die zijn neergelegd in de ambtsedig opgemaakte gedetailleerde rapportage, en zien geen redenen om hieraan te twijfelen.
Gelet op de hierboven omschreven feiten en omstandigheden, acht ik voldoende bewezen dat u een overtreding heeft begaan.

De overtreder
U heeft de woning, zonder het aan de gemeente te melden aan toeristen verhuurd. Als verhuurder bent u verantwoordelijk voor de vakantieverhuur en de exploitatie hiervan.
De hiervoor geldende voorwaarden heeft u overtreden. Als verhuurder en hoofdbewoner bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Om deze reden bent u verantwoordelijk voor de vastgestelde overtreding. De gemeente Amsterdam stelt hoge eisen aan eigenaren en verhuurders van vastgoed in de stad. Deze eisen worden zoals blijkt uit eerder genoemde jurisprudentie, niet onredelijk geacht en zijn in het belang van de leefbaarheid in de stad en ter bescherming van de woningvoorraad.

[1] ABRvS, 6 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2407.

U heeft in uw bezwaarschrift en tijdens de hoorzitting aangegeven dat u niet bekend was met de meldplicht voor vakantieverhuur. Als verhuurder behoort u de wet- en regelgeving te kennen. Als verhuurder mag verwacht worden dat u zich eerder had kunnen laten informeren over wet- en regelgeving met betrekking tot vakantieverhuur. De invoering van de meldplicht is in de gemeente Amsterdam landelijk en vooraf tijdig aangekondigd. Wij sluiten ons bij het oordeel aan, dat de informatie met betrekking tot vakantieverhuur voor het grote publiek openbaar was en is. Dat er regels waren voor vakantieverhuur en deze regels u niet volledig onbekend zijn wordt eveneens door u bevestigd. U heeft in de hoorzitting immers aangegeven dat u wist dat u de woning überhaupt voor vakantie mocht verhuren, omdat u dit via verschillende media had opgevangen. In het verlengde hiervan is het niet onredelijk om te stellen dat u redelijkerwijs had moeten weten, althans kunnen begrijpen dat er voorwaarden gesteld zijn aan vakantieverhuur. U heeft mijn inziens niet aannemelijk gemaakt dat u alles binnen uw vermogen heeft gedaan om uzelf over de voorwaarden voor vakantieverhuur te vergewissen.

Om niet verantwoordelijk te kunnen worden gehouden voor onrechtmatig gebruik van het door u verhuurde pand moet u aannemelijk maken dat u op geen enkele wijze bij het tot stand komen van de onrechtmatige situatie een rol heeft gespeeld, hier is in deze zaak eveneens geen sprake van. U heeft immers verklaard dat u in de woning woont en de vakantieverhuur zelf heeft geïnitieerd. Dat u vrijwel direct na het voornemen van 2 mei 2018 melding van de vakantieverhuur heeft gemaakt bij de gemeente, doet niets af aan de vastgestelde overtreding. De verwijtbaarheid ligt in casu in het feit dat u de vakantieverhuur niet heeft gemeld bij de gemeente.

U heeft tijdens de hoorzitting aangegeven dat u en uw broer zich er niet van bewust waren dat u allebei afzonderlijk van elkaar een boete van € 6.000,- opgelegd hebben gekregen. Daarbij heeft u de verhoudingen tussen u en uw broer met betrekking tot de vakantieverhuur toegelicht. Naar aanleiding van uw bezwaar met name uw standpunt dat u een gezamenlijke huishouding voert, heeft de gemeente besloten, om één van de boetebeschikkingen van 12 juli 2018, waarin u een boete opgelegd heeft gekregen van € 6.000,- in te trekken. Wij merken u in het kader van deze overtreding namelijk aan als een huishouden in de zin van de Huisvestingsverordening.
U ontvangt hier nog bericht van. Er had dus één boete (van € 6.000,-) opgelegd moeten worden aan u allebei. Dit betekent dat één boete van € 6.000,- wordt ingetrokken en de ander boete van € 6.000,- gehandhaafd blijft zodat het totaal bedrag welk ingevorderd wordt € 6.000,- is.

Matiging van de boete
De hoogte van de boete is gebaseerd op artikel 4.2.2. eerste lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. Op grond van dit artikel kan het college een boete opleggen en bedraagt de boete voor de vastgestelde overtreding(en) € 6.000,-.

U geeft aan dat de gemeente eerst had moeten overgaan tot het geven van een waarschuwing. Gelet op de schaarste op de woningmarkt en de leefbaarheid binnen de gemeente Amsterdam wordt het niet melden van vakantieverhuur als een zodanige ernstige overtreding gezien, waardoor de gemeente niet alleen kan volstaan met slechts een waarschuwing. De gemeente voert een lik-op-stuk-beleid. Het opleggen van de boete heeft een afschrikwekkend en bestraffende karakter. Daarbij merkt de gemeente op dat de evenredigheid bij de vaststelling van

de hoogte van de boete door de gemeenteraad is verdisconteerd. Er is sprake van een gefixeerd boetestelsel in de huisvestingsverordening. Omdat de hoogte van de boete door de gemeenteraad is vastgesteld, mag het college van burgemeester en wethouders uitsluitend ingeval van zeer bijzondere omstandigheden de boete matigen (artikel 5:46, derde lid Awb). Of hiervan sprake is, wordt getoetst bij het opleggen van de boete én in de bezwaarprocedure.

U heeft na afloop van de hoorzitting stukken overgedragen waaruit zou moeten blijken dat u en uw broer de opgelegde boetes niet kunnen betalen, omdat u beide financieel niet draagkrachtig bent. Na bestudering van de stukken is ons inziens niet gebleken dat u financieel niet draagkrachtig bent. U heeft weliswaar schulden, maar u kunt een betalingsregeling met de gemeente overeenkomen, zodat u het boetebedrag niet in één keer aan de gemeente hoeft te voldoen. Van (andere) bijzondere omstandigheden is niet gebleken, zodat er geen reden is de boete te matigen.

Alles in aanmerking nemende zijn wij van oordeel dat terecht een boete is opgelegd.

Beslissing
Één van de twee besluiten van 12 juli 2018 blijft met in achtneming van wat hiervoor is overwogen gehandhaafd.

Proceskosten
Omdat de gemeente na aanleiding van uw bezwaar heeft besloten om één van de bestreden besluit en te herzien, wordt de gevraagde kosten van rechtsbijstand vergoedt (artikel 7:15 lid 2 Awb). Het bedrag van € 501,- wordt op het IBAN-rekeningnummer NL55ABNA.0405.5074.88 ten name van PRLS, overgemaakt.

Beroep
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken in beroep gaan bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden (griffierechten). Meer informatie vindt u op www.rechtspraak.nl.

Vragen?
U kunt voor vragen over dit besluit contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

Mevrouw
Jurist
Wonen