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 en de 5.1.2,e
P/a Van Doorne N.V.
t.a.v. 5.1.2,e
Postbus 75265
1070 AG AMSTERDAM

AANGETEKEND EN PER POST

Datum	10 JUNI 2021
Ons kenmerk	109010_2_9
Behandeld door	5.1.2,e gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage	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 en de 5.1.2,e

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte, waarvan u eigenaar bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet).
Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte 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.

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 onttrekkingsvergunning 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 Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening).

Wanneer woonruimten in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, is er sprake van illegale woningonttrekking. Het onttrekken van woonruimten uit de woonruimtevoorraad is in een stad met een grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. Onrechtmatig gebruik van woonruimten 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/privacy.

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 de onderhavige woonruimte.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, 5.1,2,e samen met de heer 5.1,2,e 5.1,2,e eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, 5.1,2,e en de 5.1,2,e tijde van het onderzoek op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag bestaat, en een oppervlakte heeft van 44 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'wonen'.

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

Uit onze administratie is gebleken dat u niet in het bezit bent van een vergunning voor vakantieverhuur en u geen melding heeft gedaan van de verhuurde nachten.

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e

5.1,2,e

Omschrijving woning:
De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woning wordt omschreven als:

> *Apartment in the south of Amsterdam in a cosy neighbourhood with lots of cafés and restaurants and close to the Vondelpark. The apartment is newly renovated, sunny and light and equipped with everything you need.*
> *De ruimte*
> *The appartment is on the second floor. Once inside you enter the living space with large couch and dinner table, a small kitchen equipped with everything you need, and a nice balcony! In the back is the bedroom with a supercomfortable bed (1,60m), the small bathroom with shower and sink and the second balcony with a view on the gardens.*

Toegang voor gasten
The entire apartment is yours during your stay.
Andere dingen waar je op moet letten
For a check-in past 21:ooh we ask for an extra fee of €50.
Our check-out time is 13:00 h.

Conclusie
Gelet op het feit dat de onderhavige woning wordt aangeboden voor toeristische verhuur en ook zodanig is verhuurd, terwijl u niet in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning, is de woonruimte op illegale wijze aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Het voorgaande is in strijd met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet.

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

1. Indien de woning, waarover u, de 5.1,2,e tezamen met u, 5.1,2,e als eigenaren en hoofdbewoners van de onderhavige woning, de feitelijke beschikking heeft, zonder de vereiste vergunning wordt verhuurd, wordt dat aan u toegerekend. U bent immers verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning en wordt als eigenaar / hoofdbewoner, met het gebruiksrecht op de woning, aangemerkt als overtreder.
   Tevens kan, gelet op dat feit, de verhuur van de woning aan toeristen niet anders dan met uw medeweten geschieden.
2. U, 5.1,2,e verricht de feitelijke handelingen die verband houden met de exploitatie. U wordt als host genoemd op de website van Airbnb. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

Zienswijze en caution
Bij brief van 14 april 2021 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 mevrouw 5.1,2,e namens 5.1,2,e op 17 mei 2021 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze stelt u dat u dacht zich aan alle regels rondom vakantieverhuur te hebben gehouden. U verhuurt de woning al sinds 2016, en daarmee al lang voor de komst van de vergunningsplicht. Daarnaast geeft u aan dat de uw de inkomsten altijd

heeft opgegeven bij de Belastingdienst, u zich heeft gehouden aan het maximale aantal dagen en het maximaal aantal personen. De woning is uw hoofdverblijf en u heeft buiten enkele keren melding gemaakt van de toeristische verhuur. U stelt dat u niet op de hoogte was van het feit dat er een vergunningsplicht was gaan gelden per 1 juli 2020. Op 29 maart 2021 was u op de hoogte van de vergunningsplicht en heeft u gelijk een vergunning aangevraagd, die ook is toegewezen. Tevens geeft u aan dat uw buren op de hoogte waren van de toeristische verhuur, en er daarmee geen sprake was van hinder of onveiligheid.

2. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 januari 2020 een uitspraak gedaan dat de vrijstellingsmogelijkheid voor verhuur zonder vergunning onverbindend moete worden verklaard. De boete voor de meldplicht had geen deugdelijke grondslag. U stelt dat deze zaak gelijk is aan uw zaak, en dat er daarom geen boete kan worden opgelegd.
3. U beroept zich subsidiair op het matigen van de boete tot een redelijk bedrag, indien de gemeente op basis van de aangevoerde omstandigheden niet afziet van het opleggen van een boete. Er is sprake van een beperkte ernst van de overtreding, gezien de verhuur slecht incidenteel van aard was, u niet op de hoogte was van de vergunningsplicht, maar deze gelijk heeft aangevraagd toen u wel op de hoogte was. Daarnaast is het aantal boekingen vanwege COVID-19 sterk afgenomen, waardoor u slechts beperkt financieel voordeel heeft gehad.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. De omstandigheid dat u zich aan alle overige regels heeft gehouden, maakt niet dat er geen overtreding is begaan. Indien u uw woning verhuurd aan toeristen, bent u zelf te allen tijden verantwoordelijk om de wet- en regelgeving hieromtrent in de gaten te houden. Het verhuren van een woning zonder de daartoe vereiste vergunning is niet toegestaan en wordt onder woningonttrekking geschaard. Wij merken op dat doelbewust handelen geen vereiste is voor het vaststellen van een overtreding. Het feit dat u niet op de hoogte was van de vergunningsplicht die per 1 juli 2020 is gaan gelden, doet niets af aan de geconstateerde overtreding. U heeft uw woning zonder de daartoe vereiste vergunning verhuurd aan toeristen, en u heeft geen melding gemaakt van de verhuurde nachten. Hiermee heeft u een overtreding begaan van artikel 21 aanhef en onder a van de Huisvestingswet. Doelbewust handelen is geen vereiste voor het vast stellen van een overtreding.
2. In de uitspraak van de Afdeling is bepaald dat het begunstigend beleid van de gemeente Amsterdam onverbindend moest worden geacht. Op basis van artikel 21 aanhef en onder a van de Huisvestingswet mochten wij geen vrijstelling verlenen van de vergunningsplicht. Het voorgaande is de reden dat wij per 1 juli 2020 een vergunningsplicht in het leven hebben geroepen waar afstand is genomen van het begunstigend beleid. De vergunning is verbonden aan een aantal voorschriften en voorwaarden, waaraan u zich dient te houden. Een van de voorwaarde is dat u elke verhuurperiode dient te melden aan de gemeente Amsterdam. Hiermee heeft de meldplicht een deugdelijke juridische basis, waar bij overtreding weer kan worden

beboet. De stelling dat er sprake is van gelijke gevallen, gezien er geen sprake meer is van begunstigend beleid, kunnen wij dan ook niet volgen.

3. De hoogte van de boete is gebaseerd op grond van een gefixeerd boetestelsel die door de wetgever bij verschijningsvorm is vastgesteld, waarin de evenredigheids- en proportionaliteitsnormen reeds zijn meegenomen. In uw geval is er sprake van twee administratieve overtredingen, te weten het verhuren van de woning zonder de daartoe vereiste vergunning en het niet melden van de verhuurperiode In uw zaak hebben we de benodigde differentiatie toegepast, want de hoogste boete voor woningonttrekking bedraagt 20.750 euro. De omstandigheid dat er op incidentele basis is verhuurd, doet niets af aan de overtreding. Eenmalige verhuur of incidentele verhuur is ook woningonttrekking. Uit de verhuur van de woning aan en het gebruik van de woning door toeristen volgt namelijk dat deze niet beschikbaar was voor bewoning. Tevens kan een gebrek aan inkomsten aan de verhuur, ook niet leiden tot een grond om tot matiging over te gaan. U heeft verder geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die afzien of matiging van de boete tot gevolg kunnen hebben.
   Mocht u de boete niet kunnen betalen, dan willen wij u erop attenderen dat het mogelijk is om een betalingsregeling overeen te komen. Zie hierover meer informatie 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 en de 5.1,2,e geboren d.d. 5.1,2,e en 5.1,2,e ingeschreven op 5.1,2,e te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub a van de wet. 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 4.2.1 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 tabel bestuurlijke boete, welke is opgenomen als vierde tabel in bijlage 3 de verordening, op een bedrag van: 20.750,- euro.

  Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 2 december 2020, hebben wij de hoogte van het voorgenomen boetebedrag in heroverweging genomen. In de

beoordeling is gekeken naar het verschil tussen de voorwaarden die er zijn ter bescherming van de woningvoorraad en de voorwaarden die te maken hebben met de leefbaarheid en de administratieve controle.

In uw geval is er sprake van twee administratieve overtredingen, namelijk het zonder te beschikken van een vergunning uw woonruimte aan toeristen te verhuren, alsmede het niet voldoen aan de voorwaarde om vooraf melding te doen van de verhuurde nachten. Op basis hiervan, hebben wij besloten om de boete op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb te matigen naar een bedrag 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,-**.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 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

b.a.
M. Bolkestein
Manager woninggebruik & verbetering
Directie Wonen

Bezwaarclausule

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 college van 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 de werking van dit besluit. Dit betekent dat niet tot invordering van de bestuurlijke boete zal worden overgegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist. Voor vragen over dit besluit kunt u contact opnemen met de afdeling Toezicht en Handhaving van Wonen: 020 251 4192.

Bijlage

Wettelijk kader

Bovengenoemde woonruimte moet conform de regels van 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.

Volgens artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet stelt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

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 3.3.8b van de verordening gelden voor een vakantieverhuur vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften:
1: a. de exploitant waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
b. meer dan één exploitant, als bedoeld in onderdeel a, kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren;
c. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, is niet in eigendom van een woningcorporatie;
d. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt als bedoeld in het derde lid;

e. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend; en
f. de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden.
2: a. er wordt niet aan meer dan vier personen per nacht onderdak verleend;
b. de woonruimte wordt maximaal dertig nachten per kalenderjaar verhuurd;
c. de exploitant meldt het aantal nachten van iedere verhuring elektronisch bij burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;
d. 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 overlastveroorzaker en bewoner vooraf door de klager(s) en door burgemeester en wethouders op de overlast zijn 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 als bedoeld in artikel 24 van de wet.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet, steunt 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.