Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
Postbus:
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 15 JULI 2021
Ons kenmerk 417027_3_8
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

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,- euro**. 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 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.

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, 5.1,2,e eigenaar is van de onderhavige woonruimte.

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

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit twee bouwlagen bestaat, en een oppervlakte heeft van 113 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'wonen'.

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

Uit onze administratie is gebleken dat u sinds 24 november 2020 in het bezit bent van een vergunning voor vakantieverhuur.

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e

Conclusie

Gelet op het feit dat de onderhavige woning wordt aangeboden voor toeristische verhuur en ook zodanig is verhuurd in september 2020, terwijl u destijds niet in het bezit was 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, waarvan u de eigenaar en hoofdbewoner bent, zonder de vereiste vergunning verhuurd aan toeristen, wordt dat u toegerekend. U bent immers verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Tevens kan, gelet op het feit dat u hoofdbewoner bent, de verhuur van de woning aan toeristen niet anders dan met uw medeweten geschieden.
2. U, de 5.1.2,e wordt genoemd als host op de website van Airbnb. De feitelijke handelingen die verband houden met de exploitatie worden door u verricht. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 30 maart 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 u op 11 april 2021 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat u sinds 24 november beschikt over een vergunning ten behoeve van vakantieverhuur. U geeft aan dat u van 1 maart 2020 tot 1 augustus 2020 niet aan toeristische verhuur heeft gedaan. Door Covid-19 bent u uw baan verloren, waardoor u in een penibele financiële situatie kwam te verkeren. Nadat uw relatie was vertrokken, heeft u besloten om weer te starten met de toeristische verhuur. Door alle commotie bent u vergeten tijdig uw vergunning aan te vragen. U dacht dat de meldplicht het betalen aan toeristenbelasting inhield, en dat het doen van een melding niet noodzakelijk was. U biedt daarvoor uw excuses aan.
2. U stelt dat er geen sprake is van illegale onttrekking van een woonruimte, gezien u zelf 330 dagen in het jaar uw woning zelf bewoond. Door het wegvallen van het inkomen, het ontstaan van schulden en mede door het voornemen u een boete op te leggen, bent u onder doktersbehandeling bij een psycholoog en zit u aan de antidepressiva. U doet het dringende verzoek, mocht er toch een boete verschuldigd zijn om deze in kleine termijnen te mogen betalen, daar het anders onmogelijk zal zijn deze schuld te voldoen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. De omstandigheid dat u nu de beschikking heeft over een vergunning voor vakantieverhuur, doet niets af aan de geconstateerde overtreding. Het staat vast dat u uw woning in ieder geval in september 2020 aan toeristen heeft verhuurd, zonder te beschikken over een daartoe vereiste vergunning, en zonder een melding te maken van de verhuurde nachten. Hiermee heeft u een overtreding begaan van artikel 21 aanhef en onder a van de wet. Indien u uw woning verhuurd aan toeristen, bent u zelf

verantwoordelijk om u te (laten) informeren over de geldende wet- en regelgeving. Onbekendheid met regelgeving is geen aanleiding om tot matiging van het boetebedrag over te gaan. Daarnaast merken wij op dat doelbewust handelen geen vereiste is voor de vaststelling van de overtreding.

2. Het feit dat u woonachtig bent in de onderhavige woonruimte spreken wij niet tegen en daarvoor word u niet beboet. Echter is eenmalige verhuur of incidentele verhuur van de woning ook aan te merken als 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. Wij betreuren het te horen dat u te kampen heeft met een depressie en onder behandeling bent bij een psycholoog, maar dit doet aan de geconstateerde overtreding niets af. Op grond van artikel 5:46, derde lid Awb kunnen wij tot matiging overgaan indien er sprake is van bijzondere omstandigheden. U doet een beroep op het feit dat u de boete niet kunt betalen. Uw salaris in het jaar 2019 bedroeg 1200 euro en uw vaste lasten voor de woning 1000 euro.
Verder heeft u geen concrete gegevens overlegd over uw inkomsten en uitgaven in de afgelopen jaren dan wel over mogelijke overige bezittingen. Nu, u onvoldoende inzicht heeft gegeven in uw financiële situatie om tot matiging van de boete te komen, stellen wij vast dat niet is gebleken van een bijzondere omstandigheid. 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'.

Beslissing

- Wij merken u, 5.1.2,e , 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 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 als vierde tabel is 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,-** 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

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.

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 overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c 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.