Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 17 JAN. 2020
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door mevrouw [redacted] gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192
handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Rapport van bevindingen en wettelijk kader

Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging voor het niet melden van vakantieverhuur inzake de woning:** [redacted]

Geachte mevrouw [redacted]

Wanneer een woning wordt gebruikt voor vakantieverhuur dient dit te worden gemeld bij de gemeente Amsterdam. Deze meldplicht geldt sinds 1 oktober 2017. Uit onderzoek is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Ten gevolge van deze overtreding zijn wij voornemens u een boete op te leggen ter hoogte van € **6.000,-**. In deze brief leest u de details van ons voornemen.

Meldplicht
De meldplicht is in verschillende media bekend gemaakt en wordt ingezet om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woonruimte te beperken.

De hoofdbewoner dient elke keer, voordat de vakantieverhuur van start gaat, hier melding van te maken bij de gemeente. Het meldformulier is terug te vinden op de website van de gemeente Amsterdam --> Wonen en leefomgeving --> Wonen --> Meld vakantieverhuur.

Niet melden van het gebruik van een woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is in strijd met één van de gestelde voorwaarden voor vakantieverhuur en levert een boete van 6000 euro op, wegens overtreding van artikel 21 onder a van de Huisvestingswet.

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

Onderzoek

Aanleiding

Op 5 januari 2020 ontvingen wij een "melding woonfraude" over de woning op het adres [redacted]. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit het Kadaster is gebleken dat Woonstichting Lieven de Key eigenaar is van de woning op het adres [redacted]

Volgens de Basisregistratie Personen staan er drie personen op het adres ingeschreven.

Deze woning wordt op www.airbnb.com aangeboden onder de advertentie "[redacted]". Bij de advertentie wordt vermeld dat de toeristen de gehele woonruimte tot hun beschikking hebben. In de periode november 2019 tot 5 januari 2020 zijn vijf verschillende recensies achter gelaten.

Tijdens het administratieve vooronderzoek is gebleken dat u geen melding heeft gedaan van de vakantieverhuur voor de periode van 4 januari 2020 tot 5 januari 2020.

Constatering

Op 5 januari 2020 om 9:00 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, Wonen, de bovengenoemde woning bezocht. In de woning waren twee toeristen aanwezig afkomstig uit [redacted] 10.2.d en 10.2.g [redacted] De toeristen hebben verklaard de 10.2.d en 10.2.g [redacted]

De persoon op het ingeschreven adres is mevrouw [redacted]. Hieruit kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat u de persoon bent die de woning aanbiedt via de website van Airbnb.

Een foto van het boekingsbewijs, tezamen met een plattegrond van de woonruimte, zijn bijgevoegd in het beeldverslag.

Conclusie

Toezichthouders hebben toeristen aangetroffen in de woning op het onderhavige adres waarvan u geen melding vakantieverhuur heeft gedaan. Voorts blijkt, gelet op de recensies, dat u in het jaar 2019 eveneens geen melding vakantieverhuur heeft gedaan. Vakantieverhuur is alleen zonder onttrekkingsvergunning toegestaan indien aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het melden van vakantieverhuur is één van die voorwaarden. Doordat u de verhuur niet heeft gemeld en ook geen onttrekkingsvergunning voor de verhuur is verstrekt, is sprake van een overtreding van artikel 21, onder a van de wet.

Gelet op het bovenstaande en het zwaarwegende maatschappelijke belang is het niet mogelijk om deze illegale gedraging ongemoeid te laten.

Toerekening/ overtreder
De gedragingen met betrekking tot de vastgestelde overtreding rekenen wij toe aan u, in verband met het volgende:

1. U bent als hoofdbewoner verantwoordelijk voor het naleven van de meldingsplicht;
2. De handelingen met betrekking tot de toeristische verhuur worden door u verricht.

Voornemen
In verband met de geconstateerde overtreding zijn wij voornemens om u op grond van artikel 4.2.1 Huisvestingsverordening een bestuurlijke boete op te leggen.

Het boetebedrag stellen wij vast aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, welke is opgenomen in bijlage 3 van de Huisvestingsverordening als tabel 2", op een bedrag van: **€ 6.000,-**.

Zienswijze en cautie
Voordat wij u een boete opleggen stellen wij u, op grond van artikel 4:8 van de Awb, in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons kenbaar te maken. Ten aanzien hiervan merken wij uitdrukkelijk op dat u op grond van artikel 5:10a van de Algemene wet bestuursrecht **niet tot antwoorden verplicht bent**.

Uw schriftelijke zienswijze dient binnen twee weken na verzending van deze brief door ons te zijn ontvangen. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam
Wonen
Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan handhavingwonen@amsterdam.nl.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

Bijlage

Wettelijk kader

Bovengenoemde woonruimte moet conform de regels van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening), ten tijde van de overtreding Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, 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 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.

Door de verhuur van de woonruimte aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woonruimte niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woonruimte wordt door de verhuur aan toeristen gebruikt voor een ander doel dan voor bewoning. Dat iemand in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woonruimte gedurende de verhuur niet als woning kan worden gebruikt en derhalve is onttrokken.

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 3.1.2 vierde lid van de verordening is voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur geen vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, noodzakelijk mits en zolang:
a. de bewoner, die een woonruimte verhuurt, de betreffende woonruimte als hoofdverblijf heeft en op het adres van deze woonruimte ingeschreven staat in de basisregistratie personen;
b. vakantieverhuur maximaal dertig nachten per kalenderjaar plaatsvindt;

c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie;
e. de woonruimte niet is gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt; en,
f. de bewoner die verhuurt, elke keer voordat het gebruik ten behoeve van vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 3.1.2 vijfde lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 is voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur geen vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. vakantieverhuur maximaal 30 dagen per kalenderjaar plaatsvindt;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en
e. de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Bij overtreding van één van deze voorwaarden is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.

Volgens de tabel bestuurlijke boete, die is opgenomen in bijlage 3 van de verordening als "tabel 2", behorende bij artikel 4.2.1 tweede lid van de verordening, bedraagt de boete voor het overtreden van de gestelde voorwaarde in artikel 3.1.2 vierde lid van de verordening onder sub f € 6.000,- per overtreding.[1]

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.

[1] Ten tijde van de overtreding artikel 4.2.1 tweede lid en artikel 3.1.2 vijfde lid onder sub e van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.