Gemeente Amsterdam

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

Nr. 43
Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 09 OKT. 2018
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door [redacted], Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlagen Rapport van bevindingen, beeldverslag en wettelijk kader
Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted]

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woning, waarvan u eigenaar bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee is de woning onttrokken aan de woonruimtevoorraad, terwijl daarvoor geen vergunning is verleend. Dit gebruik is in strijd met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet. Vanwege deze overtreding zijn wij voornemens u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **20.500 euro**. In deze brief leest u de details van ons voorgenomen besluit.

Woningen zijn om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woningen. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien wordt voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden kunt u vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening.

Wanneer woningen in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, worden deze gezien als illegale hotels. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in 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/privacywzs.

Onderzoek

Aanleiding

Op 20 september 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres [redacted]. Volgens de melder zou er sprake zijn van het volgende: er is jarenlang last door de aanwezigheid van toeristen. Ook is er geluids/vuil en stank overlast.
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 u, de heer [redacted], eigenaar bent van de onderhavige woning.
Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek geen personen op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit één bouwlaag en twee kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 47 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Verder is gebleken dat deze woning o.a. wordt aangeboden op: www.airbnb.nl als [redacted]

Buitendienstonderzoek

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Conclusie

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat de hotelmatige exploitatie van de onderhavige woning niet onder een legale vorm van toeristische verhuur kan worden geschaard. Het ingeschreven staan in de BRP op het onderhavige adres wordt als voorwaarde gesteld om van vakantieverhuur te spreken.[1] Aangezien er geen personen staan ingeschreven op het onderhavige adres, heeft u niet voldaan aan de voorwaarde van het gemeentelijk beleid dat u ingeschreven dient te staan in de BRP. Daarnaast dient u vóóraf bij de gemeente, voordat uw gasten komen, de vakantieverhuur te melden. Dit heeft u niet gedaan. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet.

[1] ECLI:NL:RVS:2018:2833

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 de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken / het volgende):

1. Uit het kadaster blijkt dat u eigenaar bent van de onderhavige woning. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de wet behoren hiertoe. Wij wijzen in dit verband op de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:
- ABRvS 4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:288
- ABRvS 14 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:31 en;
- ABRvS 30 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2853.

2. U bent verantwoordelijk voor de verhuur van de woning aan toeristen. De daarvoor geldende voorwaarden hebt u overtreden. U bent daarmee pleger van de overtreding.

Voornemen
In verband met de geconstateerde overtreding zijn wij voornemens om u op grond van artikel 4.2.2 Huisvestingsverordening een bestuurlijke boete op te leggen.

Het boetebedrag stellen wij vast, aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, op een bedrag van: **20.500 euro.**

Zienswijze en cautie
Voordat wij u een boete opleggen stellen wij u in de gelegenheid om 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 zienswijze dient **binnen twee weken** na verzending van deze brief door ons te zijn ontvangen. U kunt uw zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam
Directie Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

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

Tot slot
U heeft op 7 oktober 2018 voor dezelfde constatering ook een voorgenomen beschikking last onder dwangsom ontvangen. Wij wijzen u erop dat deze procedure los staat van onderhavige procedure.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

Wettelijk kader

Bovengenoemde woning moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (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 3.1.2 vierde lid van de verordening is voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend; en
d. de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 1 onder d van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf *bij* de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

Ingevolge artikel 3.1.2 vijfde 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 hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. vakantieverhuur maximaal 60 dagen per kalenderjaar plaatsvindt; Deze termijn wordt per 1 januari 2019 verkort naar 30 dagen per kalenderjaar;
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.

Op grond van het geldende beleid is het voorts niet toegestaan om vakantieverhuur in hetzelfde kalenderjaar te combineren met de regelgeving voor bed and breakfast, zoals onder meer volgt uit de toelichting op de wijziging van de huisvestingsverordening (gepubliceerd op: 18 augustus 2017), en de informatie hierover op de website van de gemeente Amsterdam.

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.