Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam, Wonen
Postbus 1900
1000BX AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Recommandé

NL

P2202

5.1,2,e

Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam, Wonen
Postbus 1900
1000BX AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Recommandé

NL

P2202

5.1,2,e

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
5.1.2,e
5.1.2,e Amterdam

11 MAART 2022

Datum
Ons kenmerk 5.1.2,e
Behandeld door 5.1.2,e gemeente Amsterdam, Wonen, handhavingwonen@amsterdam.nl

Onderwerp **Geleidebrief inzake de woonruimte:** 5.1.2,e

Geachte 5.1.2,e

Wij hebben geconstateerd dat de boetebeschikking met kenmerk AZA552-11, is gebaseerd op een onjuiste rechtsgrondslag. Om deze reden sturen wij u een brief tot intrekking van de boetebeschikking.
Wel hebben wij besloten u een nieuw voornemen tot boeteoplegging te sturen op grond van de juiste rechtsgrondslag. De voornoemde brieven vindt u tezamen met de geleidebrief in de envelop.

Wij attenderen u erop dat u twee weken de tijd heeft om een zienswijze in te dienen tegen het nieuwe voornemen tot boeteoplegging met kenmerk 5.1.2,e 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. In het voornemen tot boeteoplegging met kenmerk 5.1.2,e 5.1.2,e kunt u terugvinden waar u de zienswijze naartoe kunt sturen.

Onze welgemeende excuses voor het ervaren ongemak.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1.2,e

M. Bokkestein
Manager Woninggebruik en Verbetering
Wonen

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

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
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

11 MAART 2022

Datum

Ons kenmerk AZA552-11

Behandeld door 5.1.2,e gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192
handhavingwonen@amsterdam.nl

Onderwerp **Intrekking van de boetebeschikking inzake de woning:** 5.1.2,e

Geachte 5.1.2,e en 5.1.2,e

Op 24 februari 2022 heeft u met betrekking tot bovengenoemde woning als eigenaren een boetebeschikking ontvangen.

Wij hebben geconstateerd dat deze boetebeschikking gebaseerd is op een onjuiste rechtsgrondslag. Om deze reden hebben wij besloten om de boetebeschikking van d.d. 24 februari, wegens overtreding van artikel 21 van de Huisvestingswet, in te trekken. De brief die wij u op d.d. 24 februari 2022 aan u hebben verzonden, kunt u als niet verzonden beschouwen.
Wel willen wij u erop attenderen dat wij voornemens zijn tot boeteoplegging, wegens overtreding van artikel 24 jo. 26 lid 1 onder sub c van de Huisvestingswet 2014 jo. 3.9.6, tweede lid van de Huisvestingsverordening van Amsterdam. Het voornemen tot boeteoplegging gebaseerd op artikel 24 jo. 26 lid 1 onder sub c van de Huisvestingswet 2014 is bijgevoegd.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

5.1.2,e

M. Bolkestein
Manager woninggebruik & verbetering
Directie Wonen

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

Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

11 MAART 2022

Datum

Ons kenmerk 5.1.2,e

Behandeld door 5.1.2,e Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl

Bijlagen Rapport van bevindingen, beeldverslag en wettelijk kader

Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning:** 5.1.2,e

Geachte 5.1.2,e en 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 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) jo. 3.9.6, tweede lid van de Huisvestingsverordening van Amsterdam (hierna: de verordening). Vanwege deze overtredingen zijn wij voornemens u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **€10.375,-**. In deze brief leest u de details van ons voorgenomen besluit. Als u van mening bent dat het voornemen om een boete op te leggen niet terecht is, dan adviseren wij u om zo snel mogelijk uw zienswijze naar ons op te sturen. Informatie vindt u onder het kopje "Zienswijze en cautie" verderop in deze brief.

Woonruimten zijn bedoeld om in te wonen

In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woonruimten. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien u in bezit bent van een daartoe benodigde vergunning en voldoet aan de daarin gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften kunt u onder andere vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in 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.

Onderzoek

Aanleiding

Op 8 augustus 2021 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woonruimte op het adres 5.1,2,e Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woonruimte.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat de 5.1,2,e en u, 5.1,2,e 5.1,2,e de eigenaren zijn van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek vijf personen, waaronder u beide, op het adres ingeschreven.

Uit onze administratie is gebleken dat u uw Bed & Breakfast heeft geregistreerd voor 1 januari 2019 en dat u in het bezit bent van een Bed & Breakfast vergunning. Derhalve mag u, gelet op het overgangsrecht, uw Bed & Breakfast tot 1 januari 2026 onder de oude voorwaarden exploiteren.

Buitendienstonderzoek

Op 9 augustus 2021 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam tijdens een controle in bovengenoemde woonruimte vier toeristen uit 5.1,2,e aangetroffen die hier voor zeven nachten verbleven. Zij verbleven op dit adres van 2 augustus 2021 tot 9 augustus 2021. Zij hebben geboekt via Airbnb en betaalden € 1534,28 voor hun verblijf. 5.1,2,d

5.1,2,d

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,d

5.1,2,d

Conclusie

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met de voorschriften van uw Bed & Breakfast vergunning. Zo wordt niet voldaan aan de voorschriften/voorwaarden dat de Bed & Breakfast voldoet aan de oppervlakte-eisen (40/60% verhouding) en dat de hoofdbewoner in de woonruimte aanwezig moet zijn (nachtverblijf houdt) tijdens de verhuur aan toeristen. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet jo. artikel 3.9.6 van de verordening.

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. U bent de verhuurder van de 5.1,2,e daarom bent u verantwoordelijk voor het naleven van de vergunningsvoorwaarden.

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, op een bedrag van **€10.375,-.** Het daadwerkelijke boetebedrag voor bovenstaande overtredingen is **€10.875,-.** Naar aanleiding van de eerder verstuurde, inmiddels ingetrokken, boetebeschikking, hebben wij besloten het boetebedrag van deze boetebeschikking te handhaven. Dit betekent dat wij het boetebedrag van **€10.875** hebben gematigd naar **€10.375,-.**

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.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1,2,e

M. Bolkestein
Manager woninggebruik & verbetering
Directie Wonen

Wettelijk kader

Bovengenoemde woonruimte moet conform de regels van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid van de wet te verhuren aan toeristen.

Ingevolge artikel 1, eerste lid aanhef en onder sub nn van de wet wordt een 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 alsmede standplaatsen.

Ingevolge artikel 24 van de wet kan de gemeenteraad in de verordening regels stellen omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Alle woonruimte als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimte in Amsterdam aangewezen.

Ingevolge artikel 3.7.2 van de verordening is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid van de wet, aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Ingevolge artikel 3.7.5 is het onverminderd artikel 3.7.2 verbonden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 te gebruiken als B&B zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 3.9.6, eerste lid van de verordening gelden voor een Bed & Breakfast vergunning de volgende voorwaarden:

a. de exploitant heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
b. de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;
c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen;
d. de ruimte die aan toeristen wordt verhuurd is een deel van de zelfstandige woonruimte;
e. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;
f. de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar; en,
g. de vergunning is niet overdraagbaar en verbonden aan de exploitant- en de specifieke woonruimte.

Ingevolge artikel 3.9.6, tweede lid van de verordening gelden voor een Bed & Breakfast vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 van de verordening de volgende voorschriften:

a. de exploitant exploiteert de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, bedoeld in artikel 3.7.2;
c. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
d. de toeristen slapen in het deel van de zelfstandige zoals in de vergunning vermeld; en,
e. 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 bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

Bij schending van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van een overtreding wegens de niet naleving van de vergunningsvoorwaarden/voorschriften als bedoeld in 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 23c, eerste lid van de wet, bij overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet en bij artikel 23a van de wet steunen 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.