Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De 5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 07 APR. 2021
Ons kenmerk 473131_2_10

Behandeld door 5.1.2,e Handhaving 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 verhuurder 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.

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 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.

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

Verder is gebleken dat de gehele woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op: Airbnb als "5.1,2,e".

Uit onze administratie is gebleken dat u niet in het bezit bent van een vergunning voor vakantieverhuur.

Digitaal onderzoek



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

- De gehele woonboot;
- My place is right on the canal in the best possible location. You'll love it because of the ambiance of being on a houseboat and our neighbourhood. It's good for couples, friends, business travelers, and families (incl with kids).
- We are walking distance to Anne Frank's House, and all main museums. There are many great restaurants and shops a stone throw away, as well as famous markets on Saturday (Farmer's Market) and Monday (vintage) at Noordermarkt, right outside your cosy home!
- De ruimte
  Our place is not an actual ship, but more like an apartment on the water. On one side of the houseboat you can open all windows and sit quietly overlooking the water. On the other side there is the bustle of the city center, bars, restaurants and shops. Its really a unique experience!
- Toegang voor gasten
  You can use the entire boat; 2 bedrooms, a bathroom, outside patio, kitchen, living room, dining space.
- Andere dingen waar je op moet letten
  We are serious about the relationship with our neighbours and insist you do not throw parties in the houseboat or use any drugs.

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:

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

Zienswijze en cautie
Bij brief van 4 december 2020 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 28 december 2020, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. Ten eerste geeft u aan dat u de brieven met de aangetekende post niet heeft ontvangen en u om die reden tijd bent verloren om uw zienswijze goed voor te bereiden. U geeft tevens aan dat de gemeente gedurende de kerstperiode nagenoeg onbereikbaar is gebleken en dat u graag het een en ander telefonisch had willen overleggen. U stelt dat de wet- en regelgeving vaak is veranderd. Zo geeft u aan dat begin 2020 woonboten plotseling als woningen werden aangemerkt, dat er voor woningen dus ook in het vervolg voor woonboten een registratieplicht ging gelden en dat deze registratieplicht later werd teruggedraaid. Daarbij geeft u aan dat de regels in de zomer van 2020 weer werden veranderd door de gemeente. U geeft aan verbaasd te zijn dat de gemeente niet eerst een waarschuwing heeft afgegeven in plaats van meteen een voornemen boete uit te sturen en u merkt op dat de gemeente gebrekkig is geweest in de communicatie ten aanzien van de veranderende wet- en regelgeving. Zo had u graag bericht ontvangen over de veranderingen in de wet- en regelgeving.
   U geeft aan dat u zich altijd aan de regels heeft gehouden, dat het ook belangrijk voor u is dat uw buurt geen hinder ondervind van de toeristische verhuur en dat er na aanleiding van de toeristische verhuur nooit overlast is geconstateerd.
2. U stelt dat de boete disproportioneel is omdat u zich altijd aan de regels heeft gehouden en dat u zich nooit schuldig heeft gemaakt aan woning-onttrekking.
   Tevens geeft aan dat u een vergunning heeft aangevraagd en dat u zich in de toekomst wel aan de regels zult houden.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij merken op dat wij het betreuren dat de gemeente in de kerstvakantie minder goed bereikbaar was en bieden daarvoor onze excuses aan. Wij hebben u nadien nogmaals uitstel verleend en u heeft toen aangegeven dat de zienswijze al door u was ingediend. Wij merken op dat het klopt dat woonboten sinds 2020 ook onder de huisvestingsverordening vallen en dat daarmee de wet en regelgeving voor woonboten veranderd is ten opzichte van de jaren daarvoor. Indien u uw woonruimte verhuurd bent u zelf verantwoordelijk u ten alle tijden op de hoogte te stellen van de geldende wet- en regelgeving hieromtrent. Door uw woonruimte te verhuren zonder in het bezit te zijn van de benodigde onttrekkings-vergunning heeft u de woonruimte onttrokken aan de woningvoorraad. Woningonttrekking wordt gezien als een ernstige overtreding van de Huisvestingswet en wordt om die reden ook als zodanig gesanctioneerd door de gemeente.
   Wij merken op dat het ons deugd doet dat u aangeeft zich wel aan de overige regels te houden, maar dat dit niets afdoet aan de overtreding zoals deze door u is begaan.
   Het doet ons deugd dat u een vergunning aan heeft gevraagd en u aangeeft dat u zich in de toekomst wel aan de regels gaat houden, maar dit doet niets af aan de geconstateerde overtreding. Zoals hierboven al gesteld, heeft u uw woning in ieder geval zonder de vereiste

vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken, en is daarmee een overtreding geconstateerd van artikel 21 aanhef en onder a van de Huisvestingswet. De stelling dat u de woning niet heeft onttrokken, kunnen wij dan ook niet volgen. Uit de omstandigheid dat de woning wordt verhuurd aan en gebruikt door toeristen, volgt namelijk dat deze niet beschikbaar is voor bewoning. Voor toeristische verhuur in uw woning heeft u daarom een onttrekkingsvergunning nodig, welke nu ook door u is aangevraagd. Over de hoogte van de boete willen wij het volgende opmerken.
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 alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden. 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 alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden, hebben wij besloten om het boetebedrag te matigen naar een bedrag van *€11.600-,*.

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 geboren d.d. 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.

  Het boetebedrag stellen wij vast, 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 alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden, hebben wij besloten om de boete op grond van artikel 5:47 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
Hoofd Toezicht & Handhaving
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.

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.

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 overtreding van één van deze voorwaarden of voorschriften van de verleende onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de wet is er sprake van woningonttrekking.

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.