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 5.1,2,e

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 12 MEI 2021
Ons kenmerk 365611_4_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 bewoner 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 **€14.500,-**. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Woonruimte 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 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 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

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, I & M Kuijpers Vastgoed B.V., eigenaar is van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek twee personen op het onderhavige adres ingeschreven, waaronder ook u, de 5.1,2,e

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit twee bouwlagen en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 112 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'Wonen'.

Verder is gebleken dat de gehele woonruimte in ieder geval ten tijde van de overtreding werd aangeboden op Airbnb als : 5.1,2,e ".

Uit onze administratie is gebleken dat u niet in het bezit bent van een Bed & Breakfast vergunning.

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e

Omschrijving woning:

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woning in de advertentie wordt omschreven als:

- Gehele woning;
- A large 160m2 Penthouse apartment located in the heart of Amsterdam. Large historical windows boasting an unparalleled canal view will make you fall in love with the canals of Amsterdam. Spacious bedrooms and a large living room equipped with state of the art furniture and a remarkable art collection. Located on the good side of the Prinsengracht, free of tourists and noise, will enable you to have a true and authentic Amsterdam experience in this majestic penthouse which you call HOME.
- De ruimte
  The penthouse is equipped in a luxurious manner meaning no amenities are missing. A

warm and wonderful place to come home to: A couch designed for proper relaxation time with a cinema-like set-up with a big Samsung 4K-HD SmartTV to watch all your favourite shows (Netflix). A dining table that seats 6 (up to 8) people and a fully equipped kitchen to prepare wonderful meals if you feel like staying in. 2 Samsung refrigerators and freezers make sure you can be stocked up properly, as well as a professional blender that makes the best juices. If you feel like a boost in the morning, the luxurious Nespresso machine will get you going! Equipped with only the latest of technology such as 5G WiFi and easy-to-connect-to Sonos HD surround speakers available for your favourite songs. Ancient historical details compliment the space such as the panoramic windows, antique light switches, plugs and an authentic facade pulley outside of one of the master bedrooms.

- Toegang voor gasten
  Both floors of the penthouse will be fully accessible and strictly privately accessible to you during the stay. The canal house consists of 4 floors, of which the top 2 are yours. The welcome is a common entry with a wonderful historical canal house door. Once you get to the 3rd floor, you enter the private front door and step into the magical panoramic penthouse. Once inside, an internal stairs brings you up to the fourth (and top) floor. The entire space of 160m2 is solely yours to enjoy.
- Andere dingen waar je op moet letten
  The penthouse is located in a historical canal house and consists of the 3rd and 4th floor (duplex penthouse); due to the historical aspects of the building the apartment is only reachable by stairs. The apartment does not have an elevator due to historical and monumental restrictions and is therefore not accessible for disabled or elderly who cannot climb stairs.

Conclusie
Gelet op het feit dat u een Bed & Breakfast exploiteert op het onderhavige adres, terwijl u niet in het bezit bent van een onttrekkingsvergunning, stellen wij vast dat de woonruimte op illegale wijze is onttrokken aan de woonruimtevoorraad. 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 de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. Indien de woning, waarover u de feitelijke beschikking heeft als hoofbewoner, zonder de vereiste vergunning wordt verhuurd, wordt dat u toegerekend. U bent immers als hoofdbewoner verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning en wordt als hoofdbewoner, met het gebruiksrecht op de woning, aangemerkt als overtreder. Tevens

kan, gelet op het feit dat u hoofdbewoner bent, de exploitatie van de Bed & Breakfast niet anders dan met uw medeweten geschieden.
2. U verricht de feitelijke handelingen die verband houden met de exploitatie van de Bed & Breakfast. U wordt als host genoemd op de website van Airbnb. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

Zienswijze en caution

Bij brief van 6 november 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 20 november 2020, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze stelt u dat er misbruik wordt gemaakt van een Airbnb-profiel onder uw naam. U geeft aan dat u uw appartement nooit heeft aangeboden voor toeristische verhuur en dat de foto's onder de advertentie oude foto's betreffen, die u ooit op onder andere Facebook heeft geplaatst op het moment dat jullie op zoek waren naar een huisgenoot. U stelt dat de foto's van de advertentie niet overeenkomen met de huidige situatie, aangezien de meubels zijn veranderd en de muren een andere kleur hebben gekregen. Ten slotte stelt u dat de beschrijvende informatie met betrekking tot de namen van de hosts '5.1,2,e en 5.1,2,e ' onjuist is en het profiel van de host niet aan u toebehoord. U geeft aan maatregelen te nemen tegen het vermeende misbruik.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. De stelling dat u niet de host bent, aangezien de beschrijvende informatie onder de naam van de host niet correct zou zijn, volgen wij niet. 5.1,2,d 5.1,2,d 5.1,2,d 5.1,2,d U heeft dan ook onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de betreffende advertentie niet aan u toebehoord en door u wordt aangeboden.

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 op 5.1,2,e ingeschreven op 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e te 5.1,2,e 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 totaal bedrag van €20.750

  Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 2 december 2020, hebben wij het boetebedrag dat is vastgesteld in de verordening in heroverweging genomen. In de beoordeling is gekeken naar het verschil in 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 overtredingen, te weten het verhuren van uw woning aan meer dan het aantal personen van vier en het exploiteren van een B&B zonder daartoe te beschikken over de vereiste vergunning. Deze overtredingen achten wij minder ernstig dan dat de woonruimte ongecontroleerd uit de woonruimtevoorraad zal verdwijnen.
  Op basis hiervan is besloten het boetebedrag te matigen op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb tot een bedrag van **€14.500-,**.

- 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 **€14.500,-** 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
Hoofd Toezicht & Handhaving
Directie Wonen

BEZWAARCLAUSULE

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb
U logt in met uw DigiD of E-herkenning.

Na het indienen van uw bezwaar informeert de gemeente u over de manier waarop uw bezwaarschrift wordt behandeld.

Mogelijk kunt u niet beschikken over DigiD. Dan kunt u bezwaar maken per post.
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

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 3.3.7 van de verordening gelden voor een Bed & Breakfast vergunning de volgende voorwaarden voorschriften:
1: a. de exploitant(en) van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft (of hebben) de woonruimte als hoofdverblijf en staat (of staan) in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte ingeschreven;
b. de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;
c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten;
d. de B&B-woonruimte die ten behoeve van B&B wordt onttrokken is een deel van een zelfstandige woonruimte;
e. de woonruimte waarbinnen wordt onttrokken is niet in eigendom van een woningcorporatie;
f. de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar;
g. de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden;
h. meer dan één exploitant, als bedoeld in onderdeel a, kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren; en,
i. ten aanzien van de exploitant(en) is in de afgelopen vijf jaar geen B&B-vergunning ingetrokken vanwege een recidive, het tweemaal schenden van de voorwaarden binnen drie jaar, als bedoeld in tabel 4 in bijlage 3.

2: a. de exploitant(en) waar de aanvraag betrekking op heeft, exploiteert (of exploiteren) de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
b. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
c. de woonruimte wordt in de periode dat de vergunning geldig is niet aangeboden voor vakantieverhuur;
d. de B&B wordt gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte; 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 overlastveroorzaker en eigenaar 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 als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.
4. In afwijking van het eerste lid, zijn de voorwaarden als bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en e, en het tweede lid, onderdeel a, pas van toepassing na een duur van zes jaar indien artikel 3.3.8, tweede lid, van toepassing is. In dat geval gelden de tot 2020 geldende voorwaarden.

Ingevolge artikel 1 onder c van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; het tegen betaling in gebruik geven van een onzelfstandige woonruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;

Ingevolge artikel 3.3.8 van de verordening geldt het volgende overgangsrecht voor een B&B:
1. In wijken waar op basis van artikel 3.3.5, tweede lid, is geloot, geldt voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld en zijn uitgeloot dat zij, mits zij voldoen aan de tot 2020 geldende voorwaarden, alsnog een vergunning ten behoeve van een B&B kunnen krijgen, met dien verstande dat de vergunning geldt voor zes jaar en de B&B mag worden geëxploiteerd onder de tot 2020 geldende voorwaarden.
2. Voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld geldt dat zij de B&B voor een duur van zes jaar mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden, mits zij een vergunning als bedoeld in artikel 3.3.7 hebben.

Ingevolge artikel 3.3.8 van de verordening gelden, op basis van de tot 1 januari 2020 geldende Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner de woonruimte 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;
d. vakantieverhuur in combinatie met B&B niet is toegestaan; en
e. De hoofdbewoner in de woning aanwezig moet zijn (nachtverblijf houdt) tijdens de verhuur aan gasten.

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 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.