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

Datum 26 NOV. 2020
Ons kenmerk 359267_2_7
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 **20.750,- 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

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, 5.1.2,e eigenaar is van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, de 5.1.2,e ten tijde van het onderzoek op dit adres ingeschreven.

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

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

5.1.2,d

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

Omschrijving woning:

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woning wordt omschreven als:

- de gehele woning wordt aangeboden;
- Amsterdam is yours!
  My nice and bright Studio Apartment is located in the West of Amsterdam in the hip and friendly neighborhood "De Baarsjes". It is located close to lots of bars, restaurants and shops, and just a 5.1.2,d minute walk away to the popular Food Hallen.
  With Tram 7 it's just a 10 minute journey to the famous Leidseplein, and with Tram 13 and 17 you will get into the center of the city and Central Station in just less than 15 minutes.

- De ruimte
  White and sunny, recently renovated 37 m2 private studio apartment with a kitchen, bathroom and toilet. Just feel like home.
  Located in an attic (third floor) without elevator.
- Andere dingen waar je op moet letten
  The studio has complete independence but is an integral part of the house.

Conclusie
Gelet op het feit dat u de onderhavige woning via de website van Airbnb heeft verhuurd, terwijl u niet in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning, is de woonruimte op illegale wijze aan de woonruimtevoorraad onttrokken. 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 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 overtreding.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 9 oktober 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 13 oktober 2020, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. U stelt dat u in december 2019 heeft geïnformeerd naar het vergunningenstelsel bij een medewerker van het Stadsloket Bos en Lommer. Op dit moment konden zij u geen duidelijkheid verschaffen over wanneer er precies geloot zou gaan worden. U geeft aan dat u in mei te horen heeft gekregen dat de gemeente de vergunningsaanvragen in behandeling heeft genomen, maar dat u gezien heeft dat de kosten van een dergelijke aanvraag € 350 bedragen, en u dit niet kon betalen. U bent immers sinds het Coronavirus in financieel zwaar weer komen te verkeren. U geeft aan dat u op dat moment eigenlijk had besloten om te stoppen met het exploiteren van de Bed & Breakfast, omdat u zich wilde focussen op uw muzikale carrière. In uw zienswijze bevestigd u dat u geen vergunning heeft aangevraagd, en de woning enkel twee nachten heeft verhuurd, te weten in maart 2020 en in augustus 2020. U betuigd spijt dat u de woning, ondanks dat u niet in het bezit bent van een vergunning, toch bent gaan verhuren.
2. In 2017 bent u door persoonlijke omstandigheden (en in overleg met uw huisbaas) een Bed & Breakfast gestart en u heeft deze ook ingeschreven bij de KvK. U stelt dat u op 4 januari 2017 een B&B melding heeft gedaan bij de gemeente Amsterdam, u zich destijds netjes aan de geldende wet- en regelgeving heeft gehouden, en dat dit ook ten alle tijden uw intentie is geweest. Zo geeft u aan dat u onder andere BTW én inkomstenbelasting heeft betaald, de kookgelegenheid uit de B&B heeft verwijderd, dat u een gastenboek heeft bijgehouden en dat u informatie heeft ingewonnen over de wet- en regelgeving bij de gemeente zelf. U merkt op dat u dus geen kookgelegenheid heeft in uw B&B en dat hetgeen is opgenomen door de toezichthouder, onjuist is. Ten slotte geeft u aan dat u in de legalisatiebrief die naar u verzonden is, heeft gelezen dat de toezichthouder bij u langs is geweest, en dat dit niet klopt. U vraagt zich af hoe de verdere procedure er voor u uit zal gaan zien. U geeft aan dat u geen vergunning gaat aanvragen, maar zal stoppen met de exploitatie van de B&B.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Het doet ons deugd dat u spijt betuigt vanwege het exploiteren van uw Bed & Breakfast, terwijl u niet in het bezit was van de daarvoor benodigde vergunning. Per 1 juli 2020 dient u voor een rechtmatige exploitatie van een B&B in het bezit te zijn van een onttrekkingsvergunning. U ontkent in uw zienswijze niet dat u zonder vergunning uw woning heeft verhuurd aan toeristen, de B&B op een onrechtmatige wijze heeft geëxploiteerd. De door ons geconstateerde overtreding kunnen wij niet ongemoeid laten.

U was op de hoogte van het feit dat er een vergunning nodig was voor uw B&B, maar heeft uw woning toch verhuurd, omdat het bedrag voor de vergunningsaanvraag voor uw te hoog was. Het feit dat u zich in het verleden heeft gehouden aan de geldende wet- en regelgeving nemen wij ter kennisgeving aan, maar doet niets af aan de geconstateerde overtreding. Eenmalige verhuur of incidentele verhuur wordt ook onder woningonttrekking geschaard.
Ten aanzien van aangevoerde omstandigheid gelegen in uw financiële situatie als muzikant dat door de corona in zwaar vaarwater is gekomen overwegen wij dat een gebrek aan inkomen geen reden vormt om van de boete af te zien dan wel de opgelegde boete te matigen. U heeft daarnaast geen stukken overgedragen waaruit zou moeten blijken dat u de opgelegde boete niet kunt betalen.

2. Wij merken op dat er in eerste instantie een legalisatiebrief naar u is verstuurd met een taalkundige fout. Dit hebben wij reeds hersteld en u hiervan op de hoogte gesteld. Wij hebben de betreffende legalisatiebrief ingetrokken en u een nieuwe legalisatiebrief toegestuurd op 16 oktober 2020.
De stelling dat hetgeen de toezichthouder heeft opgenomen over de aanwezigheid van een keuken in uw B&B onjuist is, volgen wij niet. Uit de omschrijving van uw Airbnb-advertentie, blijkt dat er een keuken aanwezig is. Indien wij aannemen dat dit niet het geval zou zijn, wijzen wij u erop dat de boeteoplegging daarop ook niet gebaseerd is. De boete is gebaseerd op grond van de door u gepleegde overtreding door uw woning te verhuren, zonder dat u in het bezit bent van een vergunning.
U geeft verder aan dat u geen vergunning aan gaat vragen, en vraagt zich daarnaast af hoe de procedure er voor u uit zal gaan zien. Het is uw goed recht om niet door te gaan met de exploitatie van de B&B en geen vergunning aan te vragen, maar zoals ook blijkt uit de eerder verzonden legalisatiebrief zal er dan een dwangsom traject opgestart worden.
Met betrekking tot uw vraag over de procedure inzake het opleggen van een boete willen wij u wijzen op de tekst onder de kopjes: "Beslissing, overige informatie én Bezwaarclausule". Wij willen u er ten slotte op attenderen dat het mogelijk is om een betalingsregeling overeen te komen, zodat u het boetebedrag niet in één keer aan de gemeente hoeft te voldoen.

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 het adres 5.1.2,e 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.

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 totaalbedrag van: **€ 20.750,-**.

- 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 **€ 20.750,-** 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

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 is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 21 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.