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 5.1,2,e AMSTERDAM

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 01 JULI 2021
Ons kenmerk 540288_1_9

Behandeld door 5.1,2,e gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete voor het niet melden van vakantieverhuur inzake de woonruimte op het adres:** 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

Wanneer een woonruimte wordt gebruikt voor vakantieverhuur dient dit, overeenkomstig de verstrekte vergunning, te worden gemeld bij de gemeente Amsterdam. Uit onderzoek is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Ten gevolge hiervan hebben wij besloten u een boete op te leggen ter hoogte van **11.600,- euro**, wegens overtreding van artikel 21 aanhef en onder a van de wet. 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 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

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 u, 5.1,2,e eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, 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 bestaat, en een oppervlakte heeft van 45 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'wonen'.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op: '5.1,2,e 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

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

Heerlijk licht appartement, van alle gemakken voorzien, 1 slk met 2-persoonsbed, bank is voor 1/2 personen tot lekker bed te maken. Keuken: vaatwasser, combi-oven, Jura, etc. Wasmachine+droger. Eigen balkon en dakterras van 120m2!

Vlakbij/Near Foodhallen, Ten Katestraat, Vondelpark en Leidseplein. Perfect location!

Light apartment with 2-personbed and couch suitable for 2 people. Kitchen: oven/microwave,

dishwasher and good coffee. Washing machine, dryer, own balcony and roofterrace 120m2!
De ruimte
Living room / kitchen, separate bedroom, bathroom, balcony and roof terrace

Conclusie
Gelet op het feit dat de onderhavige woning wordt aangeboden voor toeristische verhuur en ook zodanig is 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. U bent als eigenaar en hoofdbewoner verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het in redelijke mate toezicht houden op de woning en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoort hiertoe.
2. U, 5.1,2,e verricht de feitelijke handelingen die verband houden met de verhuur. U wordt als host / (mede) host genoemd op de website van Airbnb. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger(s) van de geconstateerde overtreding.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 14 april 2021 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 25 april en 26 april 2021, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat u geschrokken bent van het voornemen u een boete op te leggen. U geeft aan dat u niet wist dat voor uw situatie een vergunning vereist was. Na het intreden van de vergunningsplicht heeft u de woning verhuurd aan twee huurders voor een totaal van 20 dagen.
   U geeft aan liever uw woning niet leeg te laten staan, in verband met kans op inbraak, heeft u uw woning verhuurd. De verhuur was niet om lucratieve of commerciële redenen, het is namelijk uw woning waar u woont en al uw persoonlijke spullen zich bevinden. Indien u op de hoogte was van de vergunningsplicht, dan had u uiteraard de vergunning

aangevraagd. U was tijdens de verhuur op uitwisseling naar 5.1,2,e waar veel kosten mee gemoeid gingen. In uw afwezigheid laat u uw woning liever niet leeg staan in verband met de kans op inbraak en de aanwezigheid van uw kat. Het voorgaande is de reden dat u uw woning via Airbnb heeft verhuurd. U stelt dat de verhuur niet om lucratieve dan wel commerciële redenen is verhuurd, aangezien het uw woning is waar u woonachtig bent en waar al uw persoonlijke spullen zich bevinden. Indien u op de hoogte was geweest van de vergunningsplicht, dan had u uiteraard de vergunning aangevraagd.

2. Het is voor u onduidelijk hoe het bedrag van €11.600,- is bepaald, maar in de gemaakte afweging voor de hoogte van de boete, lijken nu enkel algemene belangen mee te zijn genomen. U stelt voorop dat u de belangen rondom het beleid van vakantieverhuur begrijpt en volledig ondersteunt. U was op de hoogte van de maximale termijn van dertig dagen en de VVE (en de buren) waren tevens op de hoogte van de verhuur. U begrijpt dat de gemeente de door u gemaakte fout van het ontbreken van een vergunning niet ongemoeid kan laten, en bent bereid om een vergunning aan te vragen. Daarnaast geeft u aan dat u de gemeentelijke belastingen zal betalen en bereid bent om nog een punitief element voor uw rekening te nemen. Ook heeft u inkomstenbelasting betaald over uw inkomsten uit de verhuur. Hieruit kan worden geconcludeerd dat u geen geheim maakt van de verhuur, zo verhuurd u onder eigen naam en gebruikt u een foto van u zelf op het platform. Gelet op het feit dat dit een eenmalige fout betreft en u geringe verdiensten heeft gegenereerd met de verhuur, stelt u dat het bedrag van de boete buitenproportioneel is. U geeft daarbij nog eens aan dat u erg geschrokken bent van de brieven en dat u niet harder kunt werken dan u nu al doet. Tenslotte, heeft u de vergunning inmiddels aangevraagd en verleend gekregen. In het geval het kan helpen met uw verweer, wilt u de advertentie er ook afhalen. U zult in de toekomst aan de meldplicht voldoen, mocht u uw woning nog gaan verhuren.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij begrijpen dat u geschrokken bent van het voornemen om u een boete op te leggen. In Amsterdam hebben wij een grote schaarste in de woonruimtevoorraad en hanteren wij een lik-op-stuk beleid. Het voorgaande houdt in dat wij direct over gaan tot handhaving bij een geconstateerde overtreding. De stelling dat u niet wist dat er een vergunning aangevraagd moest worden, maakt niet dat er geen sprake is van een overtreding. Onbekendheid met regelgeving, geeft geen aanleiding om tot matiging over te gaan. Het feit dat u woonachtig bent in de woning en daar uw persoonlijke spullen zich bevinden, wordt door ons niet betwist. [1] Per 1 juli is de vergunningsplicht gaan gelden verschillende voorschriften en voorwaarden aan verbonden zijn. U beschikte niet over een vergunning, en heeft geen melding gedaan van de verhuurde nachten. Om deze reden bent u in overtreding, en leggen wij een bestuurlijke sanctie op.

[1] Rechtbank Amsterdam, 18 december 2015, AMS 15/2409, r.o. 3.7 en r.o. 3.8.

2. Het boetebedrag is gebaseerd op grond van een gefixeerd stelsel die door de wetgever bij verschijningsvorm is vastgesteld, waarin de evenredigheids- en proportionaliteitsnormen reeds zijn meegenomen. In bijzondere omstandigheden kunnen wij van dit boetebedrag afwijken, te weten bij een beperkte ernst van de overtreding, verminderde verwijtbaarheid en geringe financiële draagkracht. In uw geval hebben wij differentiatie toegepast, gezien het hier gaat om overtredingen van administratieve aard, te weten de verhuur van de woning aan toeristen zonder te beschikken over de daartoe benodigde vergunning en het niet melden van de verhuurde nachten. Deze overtredingen achten wij minder ernstig, dan dat woningen ongecontroleerd uit de woonruimte verdwijnen. Op basis hiervan hebben wij het vastgestelde boetebedrag verlaagd naar 11.600 euro-, De omstandigheden dat u de gemeentelijke belastingen heeft betaald en geringe inkomsten heeft gegenereerd met de verhuur, zijn geen omstandigheden om het boetebedrag verder te verlagen. Het feit dat u nu beschikt over een vergunning vinden wij fijn te vernemen, maar doet niets af aan de overtreding zoals deze door is geconstateerd. De stelling dat u niet harder kunt werken dan u nu al doet, is onvoldoende om een geringe financiële draagkracht aan te nemen. U heeft geen stukken overlegd over u inkomsten dan wel uitgaven in de afgelopen jaren waaruit dit zou moeten blijken. Nu, u onvoldoende inzicht heeft gegeven in uw financiële situatie, kunnen wij niet overgaan tot het afzien van een boeteoplegging of tot verdere matiging overgaan.
   Wij willen u erop attenderen dat er een mogelijkheid is om een betalingsregeling overeen te komen. Meer informatie hierover kunt u vinden onder het kopje 'Overige informatie'. Tot slot, willen wij u er op wijzen dat u te allen tijde op de hoogte dient te zijn en te blijven van de regelgeving inzake het gebruik van uw woonruimte, die onder meer staat beschreven in de vergunning die aan u verleend is. Derhalve, zou het u helpen om de website van de gemeente Amsterdam inzake toeristische dan wel kortdurende verhuur regelmatig in de gaten te houden, indien u besluit uw woning toeristisch te verhuren.

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 wonende aan de 5.1.2,e aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 aanhef onder 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 35 van de wet jo. 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 tweede tabel is opgenomen in bijlage 3 van de verordening, voor een totaalbedrag 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.

Ingevolge 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
Manager Woninggebruik en Verbetering
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

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- eventueel uw e-mailadres.

Bij verzending per post geldt als verzenddatum van uw bezwaar de poststempel op uw bezwaarschrift.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Schorsende werking
Het indienen van een bezwaarschrift heeft schorsende werking. Dat wil zeggen: er wordt niet tot invordering van de bestuurlijke boete gegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening
Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden geschorst en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen, bijvoorbeeld om onomkeerbare situaties te voorkomen Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht, team Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

- U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten

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 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.

Volgens artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet stelt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Door de verhuur van de woonruimte aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woonruimte niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woonruimte wordt door de verhuur aan toeristen gebruikt voor een ander doel dan voor bewoning. Dat iemand in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woonruimte gedurende de verhuur niet als woonruimte kan worden gebruikt en derhalve is onttrokken.

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 gelden de volgende voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur:
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 overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet.

Volgens de tabel bestuurlijke boete, die is opgenomen in bijlage 3 van de verordening als "tabel 4", behorende bij artikel 4.2.1 tweede lid van de verordening, bedraagt de boete voor het overtreden van het gestelde voorschrift in artikel 3.3.8b, tweede lid, onder c van de verordening € 6.000,- per overtreding.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c, 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.