Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum
Ons kenmerk
Behandeld door afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage 1 rapport van bevindingen
Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning:**

Bovengenoemde woning moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (verder te noemen: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet. Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning te onttrekken aan de woonruimtevoorraad.

Aanleiding
In het kader van heeft de Gemeente Amsterdam Wonen een melding ontvangen over het adres De melder geeft aan dat de woning wordt gebruikt voor toeristisch verhuur wat zorgt voor overlast. Naar aanleiding hiervan is de woning aan in onderzoek genomen. Er heeft een administratief- en een buitendienstonderzoek plaats gevonden.

Administratief vooronderzoek
Uit het kadaster is gebleken dat de woning aan eigendom is van;

is een woning bestaande uit drie bouwlagen met een oppervlakte van 36m². De woning heeft de bestemming gemengde panden met wonen als feitelijk gebruik. Volgens de Basis Registratie Personen (hierna BRP) staat er ten tijde van het onderzoek ingeschreven op de woning aan de genaamd de heer

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

Constatering

Op 21 oktober 2016 om 14:00 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, de woning aan bezocht.

De toegangsdeur wordt geopend door die zich voorstelt als Deze wordt door ons geïnformeerd over de reden van het huisbezoek en de melding die de Gemeente Amsterdam Wonen heeft ontvangen. verklaart dat hij met in totaal personen in de woning aan verblijft. De toeristen zijn afkomstig uit en verblijven in de woning van Voor dit verblijf hebben de toeristen 1216 Engelse pond betaald. Één van de aanwezige toeristen laat ons op zijn telefoon het boekingsbewijs zien. Hiervan zijn door ons foto's gemaakt. De toeristen geven aan dat zij de sleutel van de woning aan overhandigd hebben gekregen van een persoon genaamd Op de boekingsbevestiging die zij hebben ontvangen staat de naam vermeld met telefoonnummer. is de host die ook op de advertentie op het internet staat vermeld. Hiervan zijn door ons foto's gemaakt. De toeristen wijzen ons erop contact op te nemen via dat telefoonnummer.
geeft een korte beschrijving van de indeling van de woning. Hij legt uit dat de woning drie bouwlagen beslaat.
Op de begane grond bevindt zich de keuken.
Op de eerste verdieping bevinden zich de woonkamer, douche en toilet.
Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers. In één slaapkamer staat één tweepersoonsbed en in de andere slaapkamer staan er twee eenpersoonsbedden. De slaapbank in de woonkamer kan gebruikt worden als een tweepersoonsbed. (zes slaapplaatsen in totaal)

In de gehele woning zijn er door ons geen persoonlijke spullen aangetroffen zoals kleding en administratie. De toeristen hebben dit ook bevestigd. Volgens de aanwezige toeristen waren alle kasten leeg en geen afgesloten kasten en/of ruimtes. Door de inrichting , afgepast aantal borden, glazen en identiek beddengoed ziet de woning er ingericht uit voor toeristisch verhuur.

Wettelijk kader

Volgens artikel 21 sub a Huisvestingswet is het verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening 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.

Ingevolge artikel 3.1.1 lid 1 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 3.1.2 van de Verordening is het verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 lid 1 zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken (..).

Ingevolge artikel 4.2.2 kunnen burgemeester en wethouders een boete opleggen bij overtreding van artikel 21 van de Huisvestingswet. Volgens bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2 van de Verordening bedraagt de boete voor onttrekking €13.500,- per overtreding. Volgens artikel 59 lid 2 van de Regionale Huisvestingsverordening van 1 juli 2015, bedroeg in 2015 de hoogte van de boete € 12000,- per overtreding.

Onttrekking is het aan de woningvoorraad onttrekken van woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning (Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 32271, nr. 7 blz.14).

Bewoning in de zin van de Huisvestingswet heeft een permanent karakter en de huurder moet de intentie hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 juli 2013, 201206206/1/A3).

Overtreden voorschrift
Uit het onderzoek is gebleken dat u de woning aan de Langestraat 4 aan de bestemming tot bewoning heeft onttrokken, zonder dat hiervoor een onttrekkingsvergunning is verstrekt. U heeft daarmee in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 21 sub a van de Huisvestingswet, omdat u de woning als illegaal hotel heeft geëxploiteerd.

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:

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. Bij het huisbezoek zijn er op de woning toeristen aangetroffen die in de woning aan de verbleven. Zij hebben verklaard te zijn gearriveerd vertrekken
2. Op het boekingsbewijs waarvan door ons foto's zijn gemaakt is te zien dat de woning aan op internet wordt aangeboden op de site www.airbnb.com.
3. Er staat op de woning ingeschreven, echter zijn er ten tijde van het onderzoek geen persoonlijke spullen aangetroffen die er op duiden dat de woning permanent wordt bewoont.
4. Uit het kadaster blijkt dat u, eigenaar bent van de woning aan te Amsterdam. Als eigenaar bent u als eerste verantwoordelijk voor de wijze waarop uw bezit gebruikt wordt.

   In dit verband wijzen wij op de volgende uitspraken van de Raad van State :

   - 30 juli 2014 (zaak no. 201309666/1/A3)

- 14 januari 2015 (zaak no. 20141877/1/A3
- 4 februari 2015 (zaak no. 201402931/1/A3)

Voornemen
In verband met de geconstateerde overtreding zijn wij voornemens om u op grond van artikel 4.2.2 lid 1 van de Huisvestingsverordening een bestuurlijke boete op te leggen.

Het boetebedrag stellen wij aan de hand van de tabel bestuurlijke boete ingevolge artikel 4.2.2 lid 2 van de Huisvestingsverordening vast op **€13.500,-.**

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 5:4 van de Algemene wet bestuursrecht jo. artikel 35 lid 1 van de Huisvestingswet jo. artikel 4.2.2 van de Huisvestingsverordening.

Zienswijze en cautie
Wij stellen u in de gelegenheid om uw zienswijze op dit voornemen binnen **twee weken** na dagtekening van deze brief schriftelijk per brief of per e mail handhavingwonen@amsterdam.nl 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**.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,