Gemeente Amsterdam

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

Nr. 298
Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted] en mevrouw [redacted]
[redacted]
[redacted] Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevrouw [redacted] afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Rapport van bevindingen en beeldverslag

Onderwerp **Voornemen last onder dwangsom inzake de woning: [redacted]**

Geachte heer [redacted] en mevrouw [redacted]

Op 25 januari 2019 en op 28 januari 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning op het adres [redacted] waarvan u beiden eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat op deze locatie een bed and breakfast is gevestigd, waarbij het gastenverblijf plaatsvindt in een zelfstandig gecreëerde verblijfseenheid en dat er geen melding is gedaan van de bed and breakfast. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 van de Huisvestingswet. Daarom zijn wij voornemens u een last onder dwangsom op te leggen teneinde de overtreding te beëindigen en herhaling van de overtreding te voorkomen. In deze brief leest u de details van ons voorgenomen besluit.

Wettelijk kader
Ingevolge artikel 1 sub d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: de verordening) wordt onder een bed and breakfast verstaan: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

Ingevolge artikel 3.1.2 zesde lid van de verordening is voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:

a) de hoofdbewoner de woning 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; en
d) de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

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

Bij overtreding van één van deze voorwaarden is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.

Beleidsregels
De B&B voorwaarden zijn nader uitgewerkt in de beleidsregels over het wijzigen van de woonruimtevoorraad. Hierin is onder meer bepaald dat een B&B alleen mag worden gevoerd in een deel van een zelfstandige woning. Dit is niet het geval indien het toeristenverblijf beschikt over eigen voorzieningen (keuken en toilet en was- gelegenheid) en een eigen opgang.

Onderzoek
Aanleiding
Op 26 september 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres . Volgens de melder zou er sprake zijn van het volgende: verhuur aan toeristen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek
Uit de gegevens van het kadaster is gebleken dat u beiden sinds 17 september 2002, eigenaar bent van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staan de onderstaande personen op dit adres ingeschreven:
- Dhr. sinds 30 december 2011
- Mw. sinds 30 december 2011
- Dhr. sinds 30 december 2011

Buitendienstonderzoek
Onderzoek 25 januari 2019
Op 25 januari 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. Tijdens het onderzoek hebben zij mevrouw aangetroffen.
10.2.d en 10.2.g

Onderzoek 28 januari 2019
10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Tot slot hebben de toezichthouders geconstateerd dat de ruimtes op de overige etages worden gebruikt door de bewoners.

Conclusie
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat de bed and breakfast exploitatie op het onderhavige adres plaatsvindt in een zelfstandige verblijfseenheid. Het toeristenverblijf beschikt immers over eigen voorzieningen en een eigen opgang, en vormt daardoor geen onderdeel van de zelfstandige woning van de hoofdbewoner. Eveneens is gebleken dat het bed and breakfast gebruik niet is gemeld bij het college van burgemeester en wethouders. Hiermee is de woning zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken, hetgeen in strijd is 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 stelt een Bed and Breakfast te exploiteren. U heeft echter geen melding gedaan bij de gemeente van de Bed and Breakfast.
2. Het Bed and Breakfast gedeelte op de begane grond is een zelfstandige eenheid. Alle voorzieningen zijn aanwezig, en er is sprake van een eigen opgang.

Legalisatie niet mogelijk
De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuwe kaders van het hotelbeleid van Amsterdam vastgesteld en omgevormd tot het 'overnachtingsbeleid'. De kern van dit beleid is een stevige rem op nieuwe hotelontwikkeling. Een strikt 'Nee, tenzij...beleid' voor hoteluitbreiding maakt deel uit van het nieuwe overnachtingsbeleid. Legalisatie van de overtreding is dan ook niet mogelijk.

Grondslagen en handhavingsplicht
Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij bevoegd om aan u een last onder bestuursdwang op te leggen. Ingevolge artikel 5:32 lid 1 van de Awb kan een bestuursorgaan dat bevoegd is een last onder bestuursdwang op te leggen in plaats daarvan aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen.

Op grond van de huidige rechtspraak zijn wij, gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, in geval van overtreding in de regel verplicht om van deze bevoegdheid gebruik te maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgezien. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat, hetgeen niet aan de orde is. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Ons is niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van handhavingsmaatregelen moeten doen afzien.

Voornemen handhavend optreden
Gelet op het bovenstaande hebben wij het voornemen handhavend op te treden tegen de genoemde overtredingen.

Concreet zijn wij voornemens u te gelasten om:

- de zelfstandigheid van het logiesverblijf op de onderhavige locatie ongedaan te maken, door de eigen opgang of één van de aanwezige voorzieningen te verwijderen en verwijderd te houden, binnen een termijn van **twee weken**, na dagtekening van de lastgeving. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van **€15.000,-** (zegge: vijftienduizend) **ineens**.
- **binnen twee weken** na dagtekening van de lastgeving een melding ten behoeve van een Bed and Breakfast voor het onderhavige adres bij de gemeente in te dienen, als bedoeld in artikel 3.1.2 vierde lid onder d van de verordening. Voor het doen van een melding wordt u verwezen naar de website van de gemeente Amsterdam (meldingsformulier bed and breakfast). Indien u na het verstrijken van deze termijn niet of niet geheel aan deze lastgeving heeft voldaan verbeurt u een dwangsom van **€ 6000,-** (zegge: vijfduizend) **ineens**.

Bij het vaststellen van de hoogte van de dwangsom is gekeken naar de geschatte jaaropbrengst van de hotelmatige verhuur in de woning, de ernst van de overtreding en de gevolgen daarvan voor het belang dat wordt gediend met de desbetreffende voorschriften.

Zienswijze
Voordat wij u een last onder dwangsom opleggen, stellen wij u op grond van artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons kenbaar te maken, **binnen twee weken na dagtekening van deze brief**. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam, Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan handhavingwonen@amsterdam.nl.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen