Nr. 172

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

22 JUNI 2018

Datum

Ons kenmerk [redacted]

Behandeld door Mevrouw [redacted], gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl

Bijlage Rapport van bevindingen en beeldverslag

Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted],

Bovengenoemde woning moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (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 aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

Wettelijk kader

Ingevolge artikel 1 lid 1 aanhef onder sub j 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.

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.

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

Ingevolge artikel 3.1.2 eerste en tweede lid van de verordening is het in beginsel verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 eerste lid zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft.

Woningonttrekking is het aan de woningvoorraad onttrekken van woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning.

Bewoning in de zin van de wet heeft een permanent karakter en de bewoner moet de intentie hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen.

Ingevolge artikel 4.2.2 eerste lid van de verordening kunnen burgemeester en wethouders een boete opleggen bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet. Volgens tabel 2 in bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2 tweede lid van de verordening bedraagt de boete voor onttrekking €20.500,- per overtreding.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 5:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) juncto. artikel 35 lid 1 van de wet juncto. artikel 4.2.2 van de verordening.

Onderzoek

Aanleiding

Op 4 juni 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres [redacted] Volgens de melder zou er sprake zijn van het volgende: Overlast van toeristen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit het kadaster is gebleken dat u, de heer [redacted], eigenaar bent van de woning op het adres [redacted].

Volgens de Basisregistratie Personen staat de heer [redacted] sinds 5 maart 2018 op het onderhavige adres ingeschreven.

Deze woning wordt als: [redacted] aangeboden op www.vrbo.com.

Buitendienstonderzoek

Op 8 juni 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, Wonen, de bovengenoemde woning bezocht. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd.

Indeling woning

De woning bestaat uit een woonkamer, een keuken, een badkamer, een apart toilet en twee slaapkamers met ieder een tweepersoonsbed. In de woonkamer staat een tweepersoonsslaapbank. In totaal zijn er zes slaapplaatsen in de woning aanwezig.

Constateringen

De toezichthouders hebben vijf toeristen in de woning aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

Conclusie

Gelet op het feit dat in de woning vijf toeristen zijn aangetroffen 10.2.d en 10.2.g stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik van de woning. De woning is zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Hiermee is in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet, aangezien de woning op een hotelmatige wijze wordt 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:

1. Uit het kadaster blijkt dat u, de heer [redacted], eigenaar bent van de woning. Als eigenaar bent u tot op zekere hoogte verantwoordelijk voor het rechtmatige gebruik van de woning. Zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, LJ-nummer BX5631 onder overweging 11, raadpleegbaar via www.rechtspraak.nl. Het voorkomen van overtredingen van de wet behoort hiertoe;
2. De woning wordt toeristisch verhuurd terwijl de woning niet wordt bewoond. Bewoning in de zin van de wet heeft een permanent karakter en de bewoner 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).
3. Mede gelet op de instructies die u aan de toeristen geeft, achten wij het zeer aannemelijk dat u op de hoogte bent van de onrechtmatige wijze van verhuur. U verhuurt de woning aan vijf toeristen terwijl de woning aan maximaal vier toeristen mag worden verhuurd.

Voornemen

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

Omdat de overtreding heeft plaatsgevonden in 2018 is artikel 4.2.2 van de verordening Amsterdam 2016 van toepassing. Het boetebedrag stellen wij dan ook vast aan de hand van de tabel bestuurlijke boete die ten tijde van de overtreding gold vast op een bedrag van: €20.500,-.

Zienswijze en cautie

Voordat wij u een boete opleggen, stellen wij u op grond van de artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons kenbaar te maken. Ten aanzien hiervan merken wij uitdrukkelijk op dat u op grond van artikel 5:10a van de Awb **niet tot antwoorden verplicht bent**.

Uw schriftelijke zienswijze dient binnen twee weken na verzending van deze brief door ons te zijn ontvangen. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam
Afdeling Wonen
Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan handhavingwonen@amsterdam.nl.
Ook kunt u uw zienswijze mondeling aan ons kenbaar maken. Hiervoor kunt u contact opnemen via het telefoonnummer 020 251 4192.

Tot slot

U heeft op 22 juni 2018 voor dezelfde constatering ook een voorgenomen beschikking last onder dwangsom ontvangen. Wij wijzen u erop dat deze procedure los staat van onderhavige procedure.

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



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen