Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Triple Jump B.V.
T.n.v. 5.1.2,e en 5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e

AANGETEKEND EN PER POST

31 MAART 2022

Datum
Ons kenmerk AZA342-28

Behandeld door 5.1.2,e Afdeling 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 heer/mevrouw,

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte, waarvan u huurder en 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 **€ 21.750,-**. 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 vergunning 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 verordening.

Wanneer woonruimten in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, is er sprake van illegaal gebruik. Het illegaal gebruiken van woningen uit de woonruimtevoorraad is 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

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat de heer 5.1,2,e eigenaar is van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek twee personen op het adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag en twee kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 83 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'wonen'.

Uit onze administratie is gebleken dat u niet in het bezit bent van een vergunning voor vakantieverhuur of short stay.

Buitendienstonderzoek

Op 19 augustus 2021 omstreeks 8:45 uur hebben twee toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning.

De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd. Zij treffen in de woning een persoon aan, te weten een medewerker van het bedrijf Triple Jump (5.1,2,e).

5.1,2,d

5.1,2,d

<u>Telefoongesprek 19 augustus 2021</u>

Na het huisbezoek zoeken de toezichthouders contact met het bedrijf Triple Jump, zij krijgen de 5.1,2,e (5.1,2,e) aan de telefoon. Na het geven van de cautie verklaart mevrouw het volgende:

5.1,2,d 5.1,2,e

Telefoongesprek 12 oktober 2021.
De toezichthouders nemen contact op met Triple Jump en krijgen 5.1,2,e aan de telefoon. Na het geven van de cautie verklaart mevrouw het volgende:

5.1,2,d 5.1,2,e 5.1,2,e

Conclusie
Gelet op het feit dat op het adres is geconstateerd dat de gehele woning is verhuurd voor kortstondig verblijf voor de periode van vier maanden, terwijl u niet in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning, is de woonruimte op illegale wijze aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Hoofdverblijf vereist een zekere duurzaamheid in de zin dat de intentie moet bestaan om gedurende langere tijd (minimaal zes maanden) hoofdverblijf in de betrokken woonruimte te hebben. Hier is niet aan voldaan. 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 het volgende:

1. Indien de woning, waarover u de feitelijke beschikking heeft als huurder, zonder de vereiste vergunning wordt verhuurd, wordt dat u toegerekend. U bent immers huurder verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning en wordt als huurder, met het gebruiksrecht op de woning, aangemerkt als overtreder.
2. U verricht als verhuurder de feitelijke handelingen die verband houden met de kortdurende verhuur. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 6 januari 2022 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 19 januari 2022, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. De brief van 6 januari 2022 bevat feitelijke onjuistheden:
    a. Triple Jump is geen (mede) eigenaar van het appartement.
    b. Triple Jump verhuurt het appartement niet aan derden, van verhuur aan toeristen is dus ook geen sprake.
    c. Op p. 3 van het RvB van 19 augustus 2021 wordt gesproken over een persoon die ingeschreven stond op het adres en niet werkzaam is voor Triple Jump. Er is gebleken dat het hier om een partner van een medewerker van Triple Jump ging.
2. Op grond van het evenredigheidsbeginsel dienst te worden afgezien van het opleggen van een bestuurlijke boete, dan wel dient het boetebedrag te worden gematigd. De bijzondere omstandigheden van het geval geven hier aanleiding toe, want Triple Jump verhuurt het appartement niet. Triple Jump stelt het appartement om niet ter beschikking aan haar werknemers. Dit zodat Triple Jump haar medewerkers een 'zachte landing' kan bieden zodra zij in Nederland arriveren. Deze ter beschikking stellen gebeurt niet vanuit een financieel oogmerk. Het gebruik van het appartement is op geen enkele wijze te vergelijken met het bedrijfsmatig onttrekken van woonruimte zoals dat gebeurt bij het doorlopend verhuren van een woning aan toeristen.
3. Met het gebruik van het appartement als woonruimte door medewerkers van Triple Jump blijft de bestemming tot bewoning overheersend. Dat betekent dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid van de stad.
4. In 2019 is er tussen de eigenaren van het appartement en Triple Jump enerzijds en de gemeente anderzijds contact geweest over het gebruikt van het appartement. Vanuit de gemeente is destijds gezegd dat er beleid in de maak was en dat de gemeente contact zou opnemen met Triple Jump over de vraag of het hiervoor beschreven gebruik van het appartement in overeenstemming is met de geldende regelgeving. Triple Jump heeft vervolgens niets meer van de gemeente vernomen. Dat het contact uit 2019 wordt aangegrepen als aanleiding tot handhaving getuigt ons niet van redelijk en fair overheidshandelen.
5. Als er aanleiding bestaat om toch een boete op te leggen, dan brengen de bovenstaande omstandigheden met zich mee dat het boetebedrag dient te worden gematigd.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. De brief van 6 januari 2022 zou feitelijke onjuistheden bevatten, een van deze onjuistheden zou zijn dat Triple Jump wordt genoemd als (mede)eigenaar. In de brief van 6 januari 2022 wordt Triple Jump huurder en verhuurder genoemd, niet als (mede)eigenaar. Daarnaast staat er in het RvB van 19 augustus 2021 dat er een persoon stond ingeschreven op het adres, welke niet werkzaam was voor Triple Jump. Dit klopt en het blijkt, uit uw opmerking, dat het hier om een partner van een medewerker ging.
2. De bestemming van de woning is 'wonen', dit betekent dat een woning bestemd is voor de permanente bewoning van één huishouden. In het geval een eigenaar of huurder de woning korter dan zes maanden wil verhuren, is er een onttrekkingsvergunning nodig. De woonruimte

als zodanig wordt door de verhuur aan de medewerkers, onttrokken aan de bestemming tot bewonen. Zoals ook is bepaald in jurisprudentie, te weten in: ECLI:NL:RBAMS:2018:5206, rechtsoverweging 3.6.

3. In het contact wat plaatsvond op 24 januari 2019 met u en de eigenaar van de woning is door onze collega aangegeven dat het huidige gebruik van de woning niet is toegestaan en dat de werknemers de woning minimaal zes maanden moeten bewonen. Het was duidelijk dat de situatie, zoals deze ook is geconstateerd op 19 augustus 2021, niet mocht. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder/verhuurder van de woning om aan alle geldige wet- en regelgeving te voldoen. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat de zorgplicht, die ziet op het rechtmatig gebruik van de woning, ook rust op de huurder. ECLI:NL:RVS:2018:2042, rechtsoverweging 6. Daarnaast zijn jullie geadviseerd contact op te nemen met het stadsdeel om informatie op te vragen over de situatie, dit is onderdeel van de zorgplicht. Hier is geen gevolg aan gegeven en de onrechtmatige situatie is in stand gehouden.
4. De gemeente legt hoge boetes op met een afschrikwekkende werking want vakantieverhuur (alsmede kortdurende verhuur) heeft een grote impact op de stad en de gemeente wil de leefbaarheid en de woningvoorraad beschermen. Zoals ook is bepaald in jurisprudentie, te weten in: ECLI:NL:RBAMS:2020:1383, rechtsoverweging 2.2.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het besluit tot oplegging van een boete.

Beslissing

- Wij merken Triple Jump, ingeschreven op 5.1,2,e te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014. Gebleken is namelijk dat Triple Jump de bovengenoemde woonruimte aan de 5.1,2,e heeft verhuurd aan medewerkers, 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 bedrag van **€ 21.750,-.**

- 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 **€ 21.750,-** 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
Op grond van artikel 5:46 lid 4 van de Awb worden in het geval van veranderde wetgeving na het tijdstip waarop het feit is begaan, de gunstigere bepalingen voor de overtreder toegepast.

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
Manager woninggebruik & verbetering
Directie 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 geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. Er dient evenwel wettelijke rente te worden betaald over de periode dat de verplichting de boete te betalen is geschorst.

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

Wettelijk kader

Bovengenoemde woonruimte moet conform de regels van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid van de wet te verhuren aan toeristen.

Ingevolge artikel 1, eerste lid aanhef en onder sub nn van de wet wordt een 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 alsmede standplaatsen.

Ingevolge artikel 23b, tweede lid van de wet kan indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, in de verordening bepalen dat het verboden is de woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur, zonder deze verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 24 van de wet kan de gemeenteraad in de verordening regels stellen omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Alle woonruimte als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimte in Amsterdam aangewezen.

Ingevolge artikel 3.7.2 van de verordening is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid van de wet, aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Ingevolge artikel 3.7.3, tweede lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 3.7.4 is het onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 3.9.5, eerste lid gelden voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 de volgende *voorwaarden* voor vakantieverhuur

a. de aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
b. de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;
c. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;

d. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en,
e. De vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.

Ingevolge artikel 3.9.5, tweede lid gelden voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 de volgende *voorschriften*:

a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een registratienummer te vermelden, het nachtencriterium en de meldplicht, bedoeld in de artikelen 3.7.2 en 3.7.3;
c. de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3, tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de basisregistratie personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;
d. er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak verleend;
e. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven; en
f. 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 bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is 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 schending van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van een overtreding wegens de niet naleving van de vergunningsvoorschriften als bedoeld in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet jo. artikel 3.9.5, tweede lid van de verordening.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 23, eerste lid van de wet, bij overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet en bij artikel 23a en 23bvan de wet steunen 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.

Gemeente Amsterdam

Wonen

Gemeente Amsterdam, Wonen
Postbus 1900
1000BX AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

Triump Jump 5.1,2,e en 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Recommandé

NL

P2202

5.1,2,e