Nr. 538

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]
P/a E&R Advocaten
T.a.v. [redacted]
Kinkerstraat 23
1053 DC AMSTERDAM

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 17 JUNI 2019
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevrouw [redacted] afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader
Onderwerp **Last onder dwangsom inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted],

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woning, waarvan u huurder bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee is de woning onttrokken aan de woonruimtevoorraad, terwijl daarvoor geen vergunning is verleend. Dit gebruik is in strijd met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet. Daarom hebben wij besloten 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 besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Woningen zijn om in te wonen

In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woningen. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien wordt voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden kunt u vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening.

Wanneer woningen in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, worden deze gezien als illegale hotels. Het onttrekken van woningen 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/privacy.

Onderzoek

Aanleiding

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het kadaster is gebleken dat de heer [redacted] eigenaar is van de onderhavige woning.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit drie bouwlagen en twee kamers bestaat. Voormelde woning heeft de bestemming wonen.

Buitendienstonderzoek

Op 26 april 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. In de woning waren vier toeristen aanwezig, allen afkomstig uit [redacted] De

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Conclusie

Gelet op het feit dat op het adres vier toeristen zijn aangetroffen 10.2.d en 10.2.g [redacted] stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik. 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:

1. Wij stellen vast dat u, de heer [redacted], optreedt als host en makelaar met betrekking tot de vakantieverhuur van de woning. De woning wordt door u verhuurd aan toeristen, terwijl de woning niet permanent wordt bewoond. Wij merken u daarom aan als pleger van de overtreding.

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.

Zienswijze
Bij brief van 7 mei 2019 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 20 mei 2019 kenbaar gemaakt dat u meent dat het voornemen op onjuiste gronden is genomen en in strijd is met de wet en het gemeentelijk beleid. U heeft deze stelling, zakelijk weergegeven, als volgt toegelicht:

1. In de periode van januari 2019 tot medio april 2019 was in uw woning sprake van een verbouwing/renovatie. Volgens u wordt dit tevens ondersteund door het Rapport van Bevindingen (hierna: rapport). De renovatie/verbouwing zou volgens u de reden zijn dat u uw hoofdverblijf destijds niet in de woning op onderhavig adres zou hebben gehad. Het feit dat er geen persoonlijke spullen zijn aangetroffen in de woning had hier dan ook mee te maken.
2. U stelt zich, primair, op het standpunt dat de bevindingen in het rapport niet bij de besluitvorming betrokken zouden mogen worden, omdat de betreffende toezichthouders in het onderzoek geen toestemming hadden om de woning te betreden. Tevens hebben de toezichthouders nagelaten om de politie te benaderen om in hun bijzijn de woning te kunnen inspecteren. U stelt hierbij dat het rapport op essentiële punten gebreken vertoont en dat de overtreding hiermee onvoldoende aannemelijk is gemaakt.
3. Subsidiar meent u dat er geen sprake is van een overtreding. U geeft hierbij te kennen dat wij ons zich ten onrechte op het standpunt hebben gesteld dat de woning op onrechtmatige wijze is verhuurd. U stelt dat er geen sprake is van een illegaal hotel met twee verhuurbare units. Ook zou er geen sprake zijn van een exploitatie via Wanderlusthousing.com. Het rapport, dat opgesteld is door de toezichthouders, zou slechts bestaan uit aannames en vermoedens. De stellingen van de toezichthouders zijn volgens u geheel ongefundeerd. U geeft te kennen dat u nimmer de woning, zonder vergunning, hebt verhuurd. De toeristen hadden geen boekingsbewijs, omdat er simpelweg geen sprake zou zijn van een boeking. De betalingen die de toerist zou hebben overgemaakt, heeft cliënt dan ook niet ontvangen. De verklaring die de toerist hieromtrent zou hebben gegeven, betwist u.
4. U heeft een verklaring van de toeristen overlegd. De toeristen geven, volgens deze verklaring, te kennen dat zij een taalbarrière hebben ervaren. Hierdoor konden zij zich niet goed uitdrukken in de Engelse taal. De toezichthouders hebben onterecht begrepen dat er sprake is van verhuur van de woning van cliënt. Volgens u betreft het een miscommunicatie.
5. De reden waarom de vier personen (de 'toeristen') aanwezig waren in Amsterdam was gelegen in het bezoeken van hun studerende zoon in Amsterdam. De zoon verblijft hier reeds een jaar en zijn ouders waren hier om zijn huurcontract te verlengen met een jaar. Wanderlust, [redacted] heeft een bemiddelende rol gespeeld tussen de verhuurder van de woning waar de zoon verblijft en de ouders van de zoon.
6. Uit het rapport blijkt dat zowel op de eerste etage als op de tweede etage personen zijn aangetroffen, hetgeen zich niet rijmt met de verklaring dat de toeristen 240 à 250 euro zouden hebben betaald. Dit zijn namelijk geen marktconforme prijzen voor de verhuur van een kamer in het centrum van Amsterdam. Dit betreft volgens u dan ook een contra-indicatie dat er sprake is geweest van onrechtmatige verhuur/het onttrekken van de woning aan de beperkte woningvoorraad van Amsterdam.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij, puntsgewijs, het volgende op:

1. Niet ter discussie staat dat u geen hoofdverblijf heeft in de woning. Immers, u betwist dit niet. De toezichthouders hebben geconstateerd dat er geen sprake is van hoofdverblijf, terwijl de woning wel toeristisch werd verhuurd. Volledigheidshalve zullen wij ingaan op dit punt. Tijdens het eerder bezoek d.d. 12 februari 2019 is inderdaad naar voren gekomen dat het pand werd verbouwd/ gerenoveerd. De heer [redacted] heeft hier tevens bij aangegeven dat het pand, na de verbouwing, zou worden verhuurd. Op 26 april 2019, twee maanden later, werden personen aangetroffen die in het pand verbleven. Kennelijk was het pand vooralsnog bewoonbaar. Uit het beeldverslag is tevens niet op te maken dat er sprake was van een verbouwing op dat moment. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in uw stelling dat de verbouwing de reden is dat u uw hoofdverblijf destijds niet had in de betreffende woning.
2. De toezichthouders hebben wel degelijk toestemming verkregen, alvorens zij de woning binnentraden. De toezichthouders bleven, voor het binnentreden, in de trappenhal en klopten aan op de deuren totdat zij respons kregen. Zij hebben zich vervolgens gelegitimeerd en het doel van het binnentreden uitgelegd, waarna zij om toestemming voor het binnentreden van de woning hebben verzocht. Eén van de toeristen heeft de toestemming verleend, zodat de toezichthouders konden binnentreden. De toezichthouders zijn met toestemming bevoegd om binnen te treden, conform artikel 5:15 Algemene wet Bestuursrecht. Hierbij is het niet vereist dat de politie aanwezig is. Het rapport is dus terecht bij de besluitvorming betrokken. Volledigheidshalve merken wij op dat het hebben van toestemming voor de toezichthouders geen vereiste was om binnen te kunnen treden. Het huisrecht beoogt in een recht van de bewoner te beschermen. In dit geval was er geen bewoner. Immers, op het moment van de geconstateerde overtreding, stond er niemand ingeschreven en u betwist zelf ook niet dat u geen hoofdverblijf had in de woning.
3. Uit vaste rechtspraak blijkt dat wij, in beginsel, mogen uitgaan van de in de op ambtseed dan wel ambtsbelofte opgemaakte rapportage. Derhalve gaan wij uit van de juistheid van die bevindingen. De stellingen van de toezichthouders zijn gebaseerd op hetgeen werd verklaard door de aangetroffen personen die in het pand verbleven en wat zij in het pand hebben gezien. Wij zullen dan ook niet meer ingaan op uw stelling dat het rapport uit aannames en vermoedens zou bestaan, aangezien dit hierbij weerlegd is. De mannelijke toerist heeft verklaard (10.2.d en 10.2.g [redacted]
4. In het rapport staat expliciet dat de vrouwelijke toerist de Engelse taal goed sprak. Hiernaast werkten de toeristen goed mee aan het onderzoek en waren zij in staat om naar behoren antwoord te geven op de aan hun gestelde vragen. Uit het rapport is nergens naar voren gekomen dat er een taalbarrière zou bestaan tussen de toezichthouders en de toeristen. Mocht er een taalbarrière zijn, zouden de toezichthouders een tolk hebben ingeschakeld om de toeristen te kunnen bereiken. Er bestaat voor ons geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van de door de toeristen afgelegde verklaring. Derhalve heeft de door u nadien ingediende (gewijzigde) verklaring van de toeristen geen doorslaggevende betekenis voor dit besluit.

5. De aanleiding van het bezoek van de toeristen aan Amsterdam is voor de besluitvoering niet relevant en/of doorslaggevend. 10.2.d en 10.2.g [redacted] Hieruit kunnen wij concluderen dat Wanderlust niet slechts een bemiddelende rol heeft gespeeld, maar dat het bedrijf direct betrokken was bij de verhuur van het pand aan de toeristen.
6. Uit de verklaring van de toerist blijkt 10.2.d en 10.2.g [redacted] Derhalve zagen zij de prijs, die zij hebben betaald voor hun verblijf, niet als een hoog bedrag. Wij kunnen ons niet vinden in uw stelling dat de prijs een contra-indicatie is dat er sprake is geweest van onrechtmatige verhuur/het onttrekken van de woning van de beperkte woningvoorraad van Amsterdam. De prijs is slechts een minuscuul onderdeel dat naar voren is gekomen tijdens het onderzoek. Het rapport van bevindingen en het beeldverslag tonen in voldoende mate aan dat er sprake is van toeristische verhuur en het onttrekken van de woning aan de woningvoorraad van Amsterdam.

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

Besluit
In verband met het voorgaande gelasten wij u om:

- de overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de Huisvestingswet ongedaan te maken, door het strijdig gebruik van de woning op het onderhavige adres te staken, te laten staken en gestaakt te houden, binnen een termijn van **één week**, na dagtekening van dit besluit. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van **€50.000,-** (zegge: vijftigduizend) **ineens**. Zolang u zich aan de regels voor toeristische verhuur houdt, verbeurt u dus geen dwangsom.

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.

Overige informatie
Verbeuring van een last onder dwangsom geschiedt van rechtswege. Dit betekent dat u direct tot betaling van de dwangsom verplicht bent, indien niet binnen de gestelde termijn aan het gelaste is voldaan. Ingevolge artikel 5.33 Algemene wet bestuursrecht dient u verbeurde dwangsommen te betalen binnen 6 weken nadat deze van rechtswege zijn verbeurd. De inning van de verbeurde dwangsom wordt zo nodig in handen gesteld van een door ons in te schakelen deurwaarder.

Indien de dwangsom is verbeurd en er niet (volledig) aan de lastgeving is voldaan, hebben wij de bevoegdheid opnieuw een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet van de verplichting om aan de lastgeving te voldoen.

De dwangsom kan nadat deze is verbeurd, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 4:119 lid 1 jo. Artikel 4:120 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, bij dwangbevel op de overtreder worden verhaald.

Tot slot
U heeft op 23 mei 2019 voor dezelfde constatering ook een beschikking tot oplegging van een bestuurlijke boete ontvangen. Wij wijzen u erop dat deze procedure los staat van onderhavige procedure.

Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam
namens hen,

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht en Handhaving
Wonen

Bezwaarclausule

Indien u meent dat u door dit besluit in uw belang bent getroffen, kunt u op grond van artikel 7:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam (faxnummer: (020)- 251 4544), bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl. U wordt verzocht een kopie van deze briefbij uw bezwaarschrift te voegen. Het indienen van een bezwaarschrift schorst niet de werking van dit besluit.

Als onverwijlde spoed dat vereist, kan na indiening van een bezwaarschrift bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden gevraagd. Dat kan via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikking over een elektronische handtekening (DigiD). De precieze voorwaarden staan op genoemde site. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden.

BIJLAGE

Wettelijk kader

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, als bedoeld in artikel 21 van de wet, aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

Ingevolge artikel 1 eerste lid aanhef onder sub i 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.

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

Door de verhuur van de woning aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woning niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woning 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 woning staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woning gedurende de verhuur niet als woning 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 3.1.2 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.

Ingevolge artikel 3.1.2 zevende lid van de verordening is voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur geen vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. vakantieverhuur maximaal 30 dagen per jaar plaatsvindt;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en
e. de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

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.