Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Nr. 314
Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted]
[redacted]
[redacted] Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 13 APR. 2017
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door mevrouw [redacted], afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage 1 rapport van bevindingen
Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted],

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 2014. Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning te onttrekken aan de woonruimtevoorraad.

Aanleiding
Via het meldpunt Zoeklicht heeft de Gemeente Amsterdam Wonen op 17 februari 2016 een melding ontvangen over het adres [redacted] te Amsterdam. De melder geeft aan dat de woning wordt gebruikt voor toeristische verhuur. Naar aanleiding hiervan is de woning aan de [redacted] in onderzoek genomen. Er heeft een administratief- en een buitendienstonderzoek plaats gevonden.

Administratief vooronderzoek
Uit het kadaster is gebleken dat de woning aan de [redacted] te Amsterdam ten tijde van het onderzoek eigendom is van u, de heer [redacted]. Het pand bestaat uit 3 bouwlagen en een zolder en heeft een totale oppervlakte van 113 m_2 (inclusief winkel op begane grond). Ten tijde van het onderzoek staat u, de heer [redacted] sinds [redacted] ingeschreven op de woning aan de [redacted] heeft de bestemming Wonen. De woning wordt via de website van airbnb aangeboden onder de naam: [redacted]. Daarnaast wordt de woning ook aangeboden via de website van getaroom onder de naam: [redacted]

Constatering
Op 9 februari 2017 om 10.30 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, de bovengenoemde woning bezocht.

Eerste verdieping
De toezichthouders hebben aan de deur geklopt waarna een man de deur open doet. Zij mogen van de man naar binnen komen. Er zijn twee toeristen aanwezig in de woning. De toeristen zijn afkomstig uit [redacted] en 10.2.d en 10.2.g [redacted].

10.2.d en 10.2.g [redacted].

Tweede verdieping + zolderverdieping
10.2.d en 10.2.g [redacted]

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Verklaring
10.2.d en 10.2.g [redacted]

Bnbstartup
10.2.d en 10.2.g [redacted]

Indeling woning
De eerste verdieping heeft 1 kamer met vier slaapplaatsen en een open keuken. De gaskookplaat in de keuken is onbruikbaar gemaakt doordat de branders missen. De badkamer is op de gang en is alleen voor de eerste verdieping bestemd. Onder de televisie hangt een kaartje met de Wi-Fi code. In de kasten is serviesgoed aanwezig wat is afgestemd op vier personen. De badkamer bevindt zich op de gang.

De tweede verdieping heeft een woonkamer wat tevens dient als slaapgedeelte met twee slaapplaatsen. Verder is er een open keuken met tafel en vier stoelen aanwezig. In de keuken is de gaskookplaat bedekt met een stalen plaat zodat er niet gekookt kan worden. Onder de televisie hangt informatie over Wi-Fi. In de woning is een steile trap naar de zolderverdieping. Op de zolderverdieping is een badkamer, zijn twee slaapplaatsen en is een grote ladekast. De toeristen 10.2.d en 10.2.g

Er is beeldmateriaal van hetgeen hierboven beschreven is.

Sluiting
Bij besluit van 21 maart 2016 zijn er 2 logiesverblijven gesloten middels toepassing van bestuursdwang wegens vlucht- en brandonveilige situatie.

Wettelijk kader
Volgens artikel 21 sub a Huisvestingswet 2014 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 sub a van de Huisvestingswet 2014. Volgens tabel 2 in bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2 van de Verordening bedraagt de boete vanaf 1 januari 2017 voor onttrekking €20.500,- per overtreding. Volgens artikel 4.2.2 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, bedroeg in 2016 de hoogte van de boete € 13.500,- 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 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 2014, omdat u de [redacted] 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:

1.Door u of namens u is de woning [redacted] op internet aangeboden als vakantie accommodatie. De woning wordt op de website van airbnb en de website van getaroom aangeboden. Op deze websites staan foto's van uw woning en recensies.
10.2.d en 10.2.g
[redacted]
4. 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.

Omdat de overtreding heeft plaatsgevonden in 2016 is artikel 4.2.2 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 van toepassing. Het boetebedrag stellen wij dan ook aan de hand van de tabel bestuurlijke boete 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,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen