Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e AMSTERDAM

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 0 6 APR. 2022
Ons kenmerk AZA3110-50
Behandeld door 5.1,2,e gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete voor het niet melden van vakantieverhuur inzake de woonruimte op het adres:** 5.1,2,e 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

Wanneer een woonruimte wordt gebruikt voor vakantieverhuur dient dit, overeenkomstig de verstrekte vergunning, te worden gemeld bij de gemeente Amsterdam. Uit onderzoek is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Ten gevolge hiervan hebben wij besloten u een boete op te leggen ter hoogte van **8.700,-euro**, wegens overtreding van artikel 23b, tweede lid van de Huisvestingswet jo. artikel 3.7.3, tweede lid van de Huisvestingsverordening van Amsterdam (hierna: de verordening). In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Meldplicht
De meldplicht is bedoeld om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woonruimten te beperken en om te zorgen dat het maximum van dertig nachten per jaar in de gaten kan worden gehouden. De hoofdbewoner dient elke keer, voordat de vakantieverhuur van start gaat, hier melding van te maken bij de gemeente. Het meldformulier is terug te vinden op de website van de gemeente Amsterdam : --> Wonen en leefomgeving --> Woonruimte --> Woonruimte verhuren --> --> Particuliere vakantieverhuur --> Melden.

Niet melden van het gebruik van een woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is in strijd met één van de gestelde voorwaarden van de vergunning voor vakantieverhuur en levert een boete op van €8.700 op, wegens overtreding van artikel 23b, tweede lid van de Huisvestingswet jo. artikel 3.7.3, tweede lid van de verordening.

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, 5.1.2,e en 5.1.2,e 5.1.2,e de eigenaren zijn van de onderhavige woonruimte.

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

Verder is gebleken dat de gehele woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op: Airbnb als "5.1.2,e".

Tijdens het administratieve vooronderzoek is gebleken dat u geen melding heeft gedaan van de vakantieverhuur voor de periode van 1 januari 2021 t/m 16 december 2021.

Digitaal onderzoek

5.1.2,d

5.1.2,e

5.1.2,e

Conclusie

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met de meldplicht.

5.1.2,d

5.1.2,d

5.1.2,d Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 23b, tweede lid van de wet jo. artikel 3.7.3, tweede lid van de verordening.

Gelet op het bovenstaande en het zwaarwegende maatschappelijke belang is het niet mogelijk om deze illegale gedraging 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 bent als hoofdbewoner en vergunninghouder verantwoordelijk voor het naleven van de meldingsplicht. Uit onze administratie is gebleken dat u heeft nagelaten de vakantieverhuur te melden voor de periode van 1 januari 2021 t/m 16 december 2021. Derhalve merken wij u aan als pleger van de geconstateerde overtreding.
2. U, 5.1,2,e bent degene die de feitelijke handelingen verricht ten behoeve van de toeristische verhuur. U wordt genoemd als host bij de advertentie. De overtreding is u daarmee aan te rekenen.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 21 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 31 januari 2022, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. U stelt dat u zich altijd heeft gehouden aan alle wettelijke voorwaarden. U bent binnen het maximaal aantal dagen van 30 dagen per kalenderjaar gebleven. U beschikt over een vakantieverhuurvergunning en u heeft een registratienummer welk u heeft vermeld in de advertentie. In het verleden heeft u wel voldaan aan de meldplicht voor vakantieverhuur. . U geeft te kennen dat u toestemming voor de toeristische verhuur heeft van de VvE en dat u uw hoofdverblijf heeft op het onderhavige adres. Tevens veroorzaakt u geen problemen op de woningmarkt en heeft u nooit klachten van de buren ontvangen.

   Tussen de keren dat u uw woning heeft verhuurd zit een jaar tijdsverschil. In deze periode is de regelgeving met betrekking tot toeristische verhuur vaak gewijzigd en niet altijd goed gecommuniceerd. Hierdoor kan het niet voldoen aan de meldplicht aangemerkt worden als een 'menselijke vergissing'. U heeft de voorwaarde omtrent het registratienummer en de voorwaarde omtrent de meldplicht door elkaar gehaald.

2. U stelt dat de hoogte van de boete disproportioneel is. De inkomsten die gegenereerd zijn uit de toeristische verhuur zijn zeer gering geweest. U verzoekt ons om het voorgenomen besluit tot het opleggen van een boete van €8700,- te herzien en de boete te matigen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

Wij volgen u niet in uw stelling dat u zich altijd aan de voorwaarden heeft gehouden. 5.1.2,d 5.1.2,d 5.1.2,d Daarvan hebben wij slechts zes keer een melding van u ontvangen. Dit betekent dat u de vakantieverhuur in ieder geval acht keer niet heeft gemeld in de betreffende periode. U bent als verhuurder en vergunninghouder verantwoordelijk voor het naleven van de geldende wet- en regelgeving en uzelf hierover goed te laten informeren.. De omstandigheid dat u de andere voorwaarden voor vakantieverhuur van uw woning in acht heeft genomen, ontslaat u niet van de meldplicht en doet dan ook niets af aan de geconstateerde overtreding, zoals deze door u is begaan. Wet- en regelgeving is aan verandering onderhevig. De meldplicht geldt sinds 1 oktober 2017. Sinds 1 april 2021 dient men daarnaast bij elke aanbieding ten aanzien van toeristische verhuur een registratienummer aan te vragen en dit te vermelden in de advertentie. Informatie over de wet- en regelgeving is onder andere terug te vinden in uw vakantieverhuurvergunning en op de website van de gemeente Amsterdam. Wij adviseren u dan ook, om de website van de gemeente Amsterdam nauwlettend in de gaten te houden. Indien er wijzigingen worden doorgevoerd ten aanzien van de wet- en regelgeving, worden die tijdig via verschillende kanalen bekend gemaakt. Daarbij heeft u zoals eerder benoemd, ook een eigen verantwoordelijkheid om informatie hierover op te doen, alvorens u besluit uw woning toeristisch te verhuren.

1. Wat betreft de hoogte van de boete merken wij op dat er sprake is van een gefixeerd boetestelsel, waarin door de wetgever per verschijningsvorm de hoogte van het boetebedrag is bepaald en waarin de evenredigheids- en proportionaliteitsnormen reeds zijn verdisconteerd. Het is slechts toegestaan om van deze boetes af te wijken in bijzondere omstandigheden, waarvan in uw geval geen sprake is. Wij willen u er wel op wijzen dat u bij de gemeente om een betalingsregeling kunt vragen. Meer informatie hierover kunt u vinden onder het kopje 'overige informatie'.

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

Beslissing

- Wij merken u, 5.1.2,e geboren op 5.1.2,e wonende aan 5.1.2,e 5.1.2,e aan als overtreder van het bepaalde in artikel 23b, tweede lid van de Huisvestingswet jo. artikel 3.7.3, tweede lid. Gebleken is namelijk dat u het gebruik in de onderhavige woonruimte niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid van de verordening waardoor er sprake is van een overtreding van een vergunningsvoorschrift ingevolge artikel 23b, tweede lid van de wet.

  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 totaalbedrag van: **€ 8.700,-**.

- 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 **€ 8.700,-** 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
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.

Ingevolge 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 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

Bijlage

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).

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.

Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente 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.

Volgens de tabel bestuurlijke boete, die is opgenomen in bijlage 3 van de verordening als "tabel 4", behorende bij artikel 4.2.1 tweede lid van de verordening, bedraagt de boete voor wegens het overtreden van het gestelde voorschrift in artikel 3.7.3, tweede lid, van de verordening €8.700.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 23b, tweede lid van de wet, steunt 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.