Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 020 251 41 52
Fax 020 251 45 44

Nr. 36
Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Per fax [redacted] en tevens per gewone post
De heer [redacted]
p/a Hehenkamp VanRiessen & Eisenberger Advocaten
T.a.v. de heer mr. [redacted]
Prinsengracht 472hs
1017 KG AMSTERDAM

Datum	11 maart 2019
Ons kenmerk	WO.19.000111.001
Uw kenmerk	St-18-01
Behandeld door	de heer [redacted], Wonen, 020 251 4152, [redacted]@amsterdam.nl
Onderwerp	beslissing op bezwaar

Geachte heer [redacted],

Op 12 december 2018 maakte u bezwaar tegen het besluit van 1 november 2018, waarbij u een bestuurlijke boete van € 20.500,- is opgelegd, omdat u de woning aan de [redacted] in strijd met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet zonder vergunning aan de woonruimtevoorraad heeft onttrokken.

Op 16 januari 2019 heeft u nadere bezwaargronden aangeleverd.

Beslissing op bezwaar
Wij besluiten het bezwaarschrift ongegrond te verklaren. Het besluit van 1 november 2018 wordt gehandhaafd. Hieronder leggen wij uit wat de reden is voor ons besluit.

Gronden van het bezwaar
In uw bezwaarschrift voert u kort samengevat het volgende aan:

In het besluit wordt gesteld dat uw woning op Airbnb werd aangeboden als '[redacted]'. Niet duidelijk is waaruit dit blijkt, aangezien veel woning op Airbnb als '[redacted]' worden aangeboden.

De toezichthouders zijn louter afgegaan op de mededeling van één toerist zonder te controleren of deze informatie klopt. Op geen enkele wijze is uit het onderzoek gebleken dat onderzoek is gedaan naar de persoonlijke spullen van cliënt, die de uitlatingen van de toeristen zouden bevestigen. Uit onder meer een uitspraak van de Raad van State van 14 november 2018 volgt dat het onvoldoende is om informatie (over de aanwezigheid van persoonlijke spullen en dus het hoofdverblijf) hoofdzakelijk te baseren op hetgeen toeristen verklaren. Dit terwijl uit rapporten

niet blijkt dat de toezichthouders de woning hebben gecontroleerd op de aanwezigheid van persoonlijke spullen of afsluitbare laden en kasten waarin persoonlijke spullen zijn opgeborgen.

Het is voor u lastig om te bewijzen dat u ondanks het niet ingeschreven staan in de Basis Registratie Personen (BRP) hoofdverblijf op de woning had. Dit is lastig omdat uw post, vanwege de niet betrouwbare postbezorging op de [redacted], bij uw partner werd bezorgd. Verder is het lastig te bewijzen dat destijds persoonlijke spullen in de woning aanwezig waren.

Er was sprake van hoofdbewoning op de woning. Dat iemand af en toe bij zijn partner overnacht, maakt nog niet dat hij geen hoofdbewoner meer op zijn eigen woning is.

Hoorzitting
Op 21 februari 2019 heeft een hoorzitting plaatsgevonden waaraan uw gemachtigde de heer mr. [redacted], de heer [redacted] van het Team Handhaving en ondergetekende hebben deelgenomen.

Tijdens de hoorzitting heeft u uw bezwaarschrift nader toegelicht.

Relevante feiten en omstandigheden
Aanleiding
Op 18 september 2018 heeft de gemeente een melding 'woonfraude' ontvangen over de woning aan de [redacted]. Volgens de melder werd de woning veelvuldig verhuurd aan toeristen. Naar aanleiding hiervan is de woning in onderzoek genomen. Er heeft een administratief- en buitendienstonderzoek plaatsgevonden.

Administratief onderzoek
Uit het kadaster is gebleken dat u, de heer [redacted], ten tijden van het buitendienstonderzoek eigenaar was van de woning aan de [redacted]. Ten tijde van het buitendienstonderzoek stond volgens de Basis Registratie Personen (BRP) niemand op het adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) is gebleken dat de woning uit één bouwlaag en twee kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 47 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming 'wonen'.

Verder is gebleken dat deze woning onder meer werd aangeboden op: www.airbnb.com als '[redacted]'.

Buitendienst onderzoek
10.2.d en 10.2.g [redacted]

Voornemen boeteoplegging en zienswijze
De toezichthouders hebben een ambtsedig rapport van bevindingen opgemaakt. Dit rapport is op 9 oktober 2018 naar u toegestuurd. Ook bent u toen op de hoogte gesteld van het voornemen om u een bestuurlijke boete op te leggen. U kon hierover een zienswijze indienen, met de uitdrukkelijke mededeling dat u niet tot antwoorden verplicht bent. U heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om uw zienswijze kenbaar te maken.

Wet- en regelgeving
Huisvestingswet 2014
- Artikel 21 sub a: verbod om woonruimte zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.

Huisvestingsverordening Amsterdam 2016
- Artikel 3.1.1 lid 1: aanwijzing woonruimte;
- Artikel 3.1.2: verbod om aangewezen woonruimte zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
- Artikel 4.2.2: boete oplegging bij overtreding van artikel 21 van de Huisvestingswet;
- Bijlage 3 behorende artikel 4.2.2; hoogte boete bij onttrekking € 20.500.

Beleidsregel 12: Wijzigen van de woonruimtevoorraad.

Awb
- Artikel 5:46 derde lid: matiging boete wegens bijzonder omstandigheden.

Overwegingen en beoordeling bezwaar
Ter beoordeling staat of het boetebesluit van 1 november 2018 in stand kan blijven. Van belang is na te gaan of een overtreding is begaan en aan wie deze kan worden toegerekend.

De overtreding
Vooropgesteld dient te worden dat onder onttrekking wordt verstaan 'het aan de woningvoorraad onttrekken van woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning'. Ieder ander gebruik dan permanente bewoning is geen bewoning in de zin van de Huisvestingswet en voor een dergelijk gebruik is dan ook een onttrekkingsvergunning nodig.

Vaststaat dat de woning aan de [redacted] ten tijden van het buitendienstonderzoek op 3 oktober 2018 werd verhuurd aan toeristen. Het voor toeristische verhuur aanbieden van een woning is onttrekking van de woning aan de bestemming tot wonen. De gemeente heeft gekozen om het verhuren van woningen aan toeristen vergunningplichtig te stellen, waarbij onder voorwaarden een uitzondering is gemaakt voor Bed & Breakfast en vakantieverhuur. De vraag die hier voorligt is of de onttrekking aan de [redacted] wegens toeristische verhuur vergunningsvrij heeft mogen gebeuren.

Een van de voorwaarden voor het vergunningsvrij mogen doen aan vakantieverhuur is dat sprake moet zijn van hoofdbewoning op de woning en inschrijving in de BRP (artikel 3.1.2 lid 7 sub a van de Huisvestingsverordening). Ten tijden van het buitendienstonderzoek stond u niet in de BRP ingeschreven op het betreffende adres.

In bezwaarprocedure heeft u aangevoerd dat, ondanks dat u niet op het betreffende adres in de BRP stond ingeschreven, tijdens het buitendienstonderzoek sprake was van hoofdbewoning op de woning.

Nog los van de vraag of ons inziens sprake was van hoofdbewoning op de woning aan de zij het volgende opgemerkt. In uw geval was geen sprake van een inschrijving in de BRP. Dit is een zelfstandige voorwaarde om aan toeristische verhuur te mogen doen. In onder meer de uitspraak van de Raad van State van 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3220, wordt geoordeeld dat alleen al omdat de hoofdbewoner niet in de BRP stond ingeschreven niet werd voldaan aan het vakantieverhuurbeleid. De Raad van State komt tot dezelfde conclusie in onder meer een uitspraak van 29 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2833, en 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1822. Omdat in uw geval geen sprake was van een inschrijving in de BRP kan op zichzelf bezien al geen sprake zijn van het voldoen aan de voorwaarden voor het vergunningvrij mogen doen aan vakantieverhuur.

Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State, onder meer de uitspraak van 10 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3280, moet worden uitgegaan van de juistheid van de BRP gegevens, behoudens tegenbewijs. De hoofdbewoner dient in dat geval aannemelijk te maken dat de woning daadwerkelijk permanent wordt bewoond. Hiervan is ons inziens niet gebleken, u heeft althans niet aannemelijk gemaakt dat u ondanks het niet ingeschreven staan in de BRP uw hoofdverblijf op de had. De redenen hiervoor zijn, naast het in niet ingeschreven staan in de BRP, onder meer dat de post op een ander adres werd bezorgd en u heeft verklaard regelmatig bij uw partner te overnachten. Daarnaast heeft de tijdens de hercontrole aangetroffen persoon verklaard 10.2.d en 10.2.g . U heeft geen informatie aangedragen die aannemelijk maken dat u ondanks het voorgaande toch hoofdbewoning op de woning had.

In de bezwaarfase heeft u aangevoerd dat de toezichthouders louter zijn afgegaan op de mededeling van één toerist zonder te controleren of deze informatie klopte. Op geen enkele wijze zou uit het onderzoek gebleken zijn dat onderzoek is gedaan naar de persoonlijke spullen van cliënt. U heeft een uitspraak van de Raad van State van 14 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3728, overlegd, waaruit volgt dat het onvoldoende is om informatie (over de aanwezigheid van persoonlijke spullen en dus het hoofdverblijf) hoofdzakelijk te baseren op hetgeen toeristen verklaren. Dit terwijl uit rapporten niet blijkt dat de toezichthouders de woningen hebben gecontroleerd op de aanwezigheid van persoonlijke spullen of afsluitbare laden en kasten waarin persoonlijke spullen zijn opgeborgen.

Over het bovenstaande merken wij op dat de door u aangehaalde uitspraak van de Raad van State zag op het geval dat sprake was van een inschrijving in de BRP. In dat geval kan men niet enkel op basis van de verklaring van toeristen, en dus zonder zelf onderzoek te doen, aannemen dat geen persoonlijke spullen in de woning aanwezig zijn en dus geen sprake is van hoofdbewoning op de woning. In uw zaak is dit niet het geval omdat niemand in de BRP op de woning stond ingeschreven. De door u aangehaalde zaak kan dan ook niet aan uw zaak gelijk worden gelijkgesteld. U heeft zoals in het voorgaande te lezen ook niet aannemelijk gemaakt dat u toch hoofdbewoning op de woning had.

Ten overvloede zij hier nog opgemerkt dat het melden van vakantieverhuur ook een vereiste is (artikel 3.1.2 lid 7 sub e van de Huisvestingsverordening) voor het vergunningvrij mogen doen aan vakantieverhuur. Ook hier heeft u niet aan voldaan.

De overtreder
U heeft de woning als eigenaar aangeboden voor toeristische verhuur. U wordt hiermee aangemerkt als overtreder.

10.2.d en 10.2.g [redacted] U wordt gezien het voorgaande dan ook aangemerkt als overtreder.

Hoogte van de boete
Zoals volgt uit onder meer de uitspraak van de Afdeling van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:649, kunnen een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van de overtreding en een geringe financiële draagkracht worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden, als bedoeld in artikel 5:46 lid 3 van de Awb, die aanleiding geven een boete te matigen.

Wat betreft de hoogte van de boete merken wij op dat 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. Zoals de Raad van State eerder heeft overwogen (onder meer de uitspraak van 23 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2996) kan bij het vaststellen van de hoogte onder meer rekening worden gehouden met de lokale situatie, krapte op de woningmarkt, samenstelling van de woningmarkt, ernst en stelselmatigheid van de gedraging en recidive. Redelijkerwijs kan aan de vaststelling van de boete ten grondslag worden gelegd dat woningonttrekking, zeker in Amsterdam, een urgent maatschappelijk probleem is en de boete een afschrikwekkend effect beoogt te hebben.

Het is burgemeester en wethouders op grond van artikel 5:46 derde lid van de Awb alleen toegestaan om van deze boetes af te wijken in bijzondere omstandigheden. In het licht van de beoogde doelstelling van de Huisvestingswet, die strekt tot een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte, zijn wij van mening dat de opgelegde boete in het onderhavige geval niet onevenredig is.

Alles in aanmerking genomen vinden wij dat het bestreden besluit niet in strijd is met de wet- en regelgeving, waaronder de Huisvestingsverordening, en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Beroep
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken in beroep gaan bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Aan het

indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden (griffierechten). Meer informatie vindt u op www.rechtspraak.nl.

Vragen?
U kunt voor vragen over dit besluit contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



Jurist