Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam

**AANGETEKEND EN PER POST**

Datum 06 MEI 2021
Ons kenmerk 202362_2_6

Behandeld door 5.1,2,e 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 5.1,2,e

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte, waarvan u eigenaar 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 **11.600,- euro**.. In deze brief leest u de details van ons besluit.

**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 onttrekkingsvergunning 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 Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening).

Wanneer woonruimten in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, is er sprake van illegale woningonttrekking. Het onttrekken van woonruimten uit de woonruimtevoorraad is in een stad met een grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. Onrechtmatig gebruik van woonruimten 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**

*Aanleiding*

Naar aanleiding van een digitaal onderzoek is gebleken dat de onderhavige woonruimte wordt aangeboden voor vakantieverhuur. Als gevolg hiervan is besloten om nader onderzoek te doen naar de onderhavige woonruimte.

*Administratief vooronderzoek*

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, 5.1.2,e eigenaar bent van de onderhavige woonruimte..

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, ten tijde van het onderzoek op het adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag en vier kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 79 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'Wonen'.

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

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

*Digitaal onderzoek*

5.1.2,d

5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e

Omschrijving woning:

De toezichthouder heeft geconstateerd woning wordt in de advertentie omschreven als:

> Over deze ruimte
> Spacious 80m2 apartment with 2 bedrooms, a dining room and a living room in a very nice neighborhood.
>
> The location is also well suited for business travelers and perfectly suited for casual business meetings.

It is with walking distance from RAI congress center and 'de Pijp', where there are many great bars and restaurants. The street itself has many shops and supermarkets.

De ruimte
This apartment is also very comfortable for 2 couples. It's a complete apartment with 2 bedrooms, (the second bedroom is on the 4th floor and is very private), living room, dining room, bathroom, toilet, kitchen and balcony.

The location is also well suited for business travelers and it's with walking distance from RAI congress center. With its sufficient space for working, entertaining (karaoke, blacklight, games) and business meetings, this apartment is perfectly suited for casual business meetings and interviews.

Toegang voor gasten
The whole apartment is for yourself. You don't share any common space with other people. You have a private entrance door!

Andere dingen waar je op moet letten
- Perfectly maintained apartment with all comfort you need.
- Free Wifi with high speed cable internet.
- Free Netflix, with all movies and series on it.
-Clean sheets and towels
- 5 minute walk from conference center Amsterdam RAI
- Tram to city center in front of apartment

*Conclusie*
Gelet op het feit dat u de onderhavige woning via de website van Airbnb heeft verhuurd, terwijl u niet in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning, is de woonruimte op illegale wijze aan de woonruimtevoorraad onttrokken. 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 de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. Indien de woning, waarover u de feitelijke beschikking heeft als eigenaar, zonder de vereiste vergunning wordt verhuurd, wordt dat u toegerekend. U bent immers als eigenaar verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning en wordt als degene, met het gebruiksrecht op de woning, aangemerkt als overtreder. Tevens kan, gelet dat feit, de toeristische verhuur niet anders dan met uw medeweten geschieden.

**Zienswijze en cautie**

Bij brief van 26 november 2020 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.

U heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om uw zienswijze kenbaar te maken. Derhalve bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het opleggen van de boete.

**Beslissing**

- Wij merken u, 5.1,2,e geboren d.d. 5.1,2,e , ingeschreven op de 5.1,2,e te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub a van de wet. Gebleken is namelijk dat u bovengenoemde woonruimte aan de bestemming tot bewoning heeft onttrokken zonder dat hiervoor door burgemeester en wethouders een vergunning is verleend.

  In verband met de geconstateerde overtreding zijn wij voornemens om u op grond van artikel 4.2.1 Huisvestingsverordening een bestuurlijke boete op te leggen.
  Het boetebedrag stellen wij vast, aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, op een bedrag van: €20.750,-.

  Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 2 december 2020, hebben wij de hoogte van het voorgenomen boetebedrag in heroverweging genomen. In de beoordeling is gekeken naar het verschil tussen de voorwaarden die er zijn ter bescherming van de woningvoorraad en de voorwaarden die te maken hebben met de leefbaarheid en de administratieve controle.

  In uw geval is er sprake van twee overtredingen, namelijk het zonder te beschikken van een vergunning uw woonruimte aan toeristen te verhuren, alsmede het niet voldoen aan de voorwaarde om vooraf melding te doen van de verhuurde nachten.
  Deze overtredingen zijn administratief van aard, en vinden wij daarom minder ernstig dan overtredingen waarbij de woning ongecontroleerd uit de woonruimte voorraad verdwijnen.
  Op basis hiervan, hebben wij besloten het voorgenomen boetebedrag vast te stellen op een bedrag van **€11.600-,**.

- 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 **€ 11.600,-** 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.

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

b.a.

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
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: er wordt niet tot invordering van de bestuurlijke boete gegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

**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 Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (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.

Volgens artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet stelt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

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

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 3.3.8b van de verordening gelden voor een vakantieverhuur vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften:

1: a. de exploitant waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;

b. meer dan één exploitant, als bedoeld in onderdeel a, kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren;

c. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, is niet in eigendom van een woningcorporatie;

d. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt als bedoeld in het derde lid;
e. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend; en
f. de vergunning is exploitant- en woonruimte gebonden.
2: a. er wordt niet aan meer dan vier personen per nacht onderdak verleend;
b. de woonruimte wordt maximaal dertig nachten per kalenderjaar verhuurd;
c. de exploitant meldt het aantal nachten van iedere verhuring elektronisch bij burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;
d. 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 overlastveroorzaker en bewoner vooraf door de klager(s) en door burgemeester en wethouders op de overlast zijn 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.