Nr. 525

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

VAN TILL advocaten

De Lairessestraat 131–135, 1075 HJ Amsterdam

Postbus 75731, 1070 AS Amsterdam
telefoon +31 (0)20 470 01 77 fax +31 (0)20 671 09 74
info@vantill.nl www.vantill.nl KVK 34375388
Stichting derdengelden NL70ABNA0438704983 BIC ABNANL2A

PER FIETSKOERIER
Gemeente Amsterdam
Directie Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Jodenbreestraat 25

Gemeente Amsterdam
22 JULI 2019
Ontvangen

Tevens per e-mail: handhavingwonen@amsterdam.nl

Amsterdam	19 juli 2019	Kenmerk	VI/190419
Inzake	[redacted] / advies	Uw kenmerk	[redacted]
Advocaat	mr. [redacted]	E-mail	[redacted]@vantill.nl

ZIENSWIJZE

Geacht College,

Namens cliënt, de heer [redacted], geef ik u hierbij zijn zienswijze op uw voornemen d.d. 5 juli 2019 tot het opleggen van een bestuurlijke boete wegens overtreding van voorschriften uit de Huisvestingswet, ter plaatse van de [redacted] en [redacted] ("de **Appartementen**").

Het voornemen

Een kopie van het voornemen is bijgevoegd als **bijlage 1** ("het **Voornemen**"). Hieruit volgt dat u voornemens bent een bestuurlijke boete van EUR 82.000,- op te leggen, omdat cliënt de Appartementen zou hebben onttrokken aan de woonruimtevoorraad, terwijl daarvoor geen vergunning is verleend. Daarmee zou hij in strijd hebben gehandeld met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet.

Middels deze zienswijze wil ik u vragen van het voornemen van het opleggen van een bestuurlijke boete af te zien, subsidiair verzoek ik u de bestuurlijke boete te matigen. Dit verzoek zal ik hieronder toelichten.

Toelichting

Op 20 en 21 mei 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam de Appartementen bezocht. In de Appartementen zijn toeristen aangetroffen. Cliënte is slechts van twee Appartementen (mede-)eigenaar. Desalniettemin ziet uw

De aansprakelijkheid van Van Till advocaten is beperkt tot de dekking onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het voorkomende geval.

Voornemen op het opleggen van een boete terzake vier appartementen. Voor een dermate hoge boete bestaat aldus geen grondslag, althans daarin ligt subsidiair reden om tot matiging over te gaan.

Uit uw Voornemen blijkt dat het College de overtredingen dusdanig ernstig acht, zodat een sanctie passend is. Echter valt niet in te zien waarom direct gekozen is voor het opleggen van een bestuurlijke boete. In dit geval zou de gemeente ook kunnen hebben volstaan met sluiting van de Appartementen en een waarschuwing. Het betreft een eerste overtreding van cliënt en cliënt is hiervan geschrokken. Cliënt is doende met het verkoopproces van appartement [redacted] Op 23 mei jl. zou een makelaar langskomen om appartement [redacted] te bezichtigen. Deze afspraak heeft cliënt moeten afzeggen vanwege de onverwachte sluiting (**bijlage 2**). Appartement [redacted] zijn al diverse keren bezichtigd. Ook zonder oplegging van een bestuurlijke boete zou de overtreding worden beëindigd, aangezien de appartementen zullen worden verkocht. Nu het opleggen van een bestuurlijke boete geen doel treft – de overtreding wordt zonder boeteoplegging ook beëindigd – kan op grond van de redelijkheid en billijkheid geen bestuurlijke boete worden opgelegd.

Cliënt is een particulier en hij is kostwinner. De boete van EUR 82.000,- is buitensporig hoog. De nadelige gevolgen van de boete en de sluiting van de Appartementen zijn onevenredig in verhouding tot de met het Voornemen te dienen doel. De lasten voor cliënt stapelen zich op en dit bemoeilijkt zijn financiële situatie. Het opleggen van een bestuurlijke boete van deze hoogte is dan ook in strijd met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 lid 2 Awb en het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Awb.

In tegenstelling tot hetgeen in uw Voornemen wordt gesteld, was in appartement [redacted] wel degelijk sprake van permanente bewoning. In zowel appartement [redacted] als in appartement [redacted] verbleef een vaste huurder. Een oud-werkneemster van het op de begane grond gelegen hostel verbleef in appartement [redacted] en zij hield ook toezicht op die verdieping. De toeristen hadden dus geen vrij spel in de appartementen, terwijl de bevindingen in het Voornemen hiervan wel -ten onrechte- lijken uit te gaan. Die onjuiste aanname rechtvaardigt de hoogte van de boete niet.

Het Voornemen is, gezien de feiten en omstandigheden van het geval, in strijd met de redelijkheid en billijkheid. Op deze manier zou de bestuurlijke boete niet opgelegd mogen worden. De bestuurlijke boete zal in ieder geval moeten worden gematigd.

Verzoek

Op grond van het bovenstaande verzoek ik u primair om af te zien van het voornemen tot het opleggen van een bestuurlijke boete, subsidiair om matiging van de bestuurlijke boete.

Indien u nog verdere vragen heeft, ben ik uiteraard bereid het standpunt van cliënt nader toe te lichten.

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Hoogachtend,

[redacted]

m

***Bijlagen (2)**:*

1. *Voornemen tot het opleggen van een bestuurlijke boete d.d. 5 juli 2019;*
2. *WhatsAppcorrespondentie d.d. 20-21 mei jl. met de makelaar.*

Van Till Advocaten

Bijlage 1

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 Van Till advocaten
t.a.v. mevrouw [redacted]
De lairessestraat 131-135
Postbus 75731
1070AS Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 05 JULI 2019
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door mevrouw [redacted], gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Rapport van bevindingen en beeldverslag
Onderwerp **Voornemen tot boeteoplegging inzake de woningen:** [redacted]

Geachte heer [redacted]

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woningen, waarvan u de exploitant en gedeeltelijk eigenaar bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee zijn de woningen onttrokken aan de woonruimtevoorraad, terwijl daarvoor geen vergunning is verleend. Dit gebruik is in strijd met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet. Vanwege deze overtredingen zijn wij voornemens u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **82.000 euro**. In deze brief leest u de details van ons voorgenomen besluit.

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

Op 19 mei 2019 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres . Volgens de melder zou er sprake zijn van een jeugdhotel in de woningen aan de . Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woningen.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het kadaster is gebleken dat u, de eigenaar bent van de woning aan de . Voorts blijkt dat u tezamen met mevrouw , eigenaar bent van de woning aan de . Tot slot blijkt uit de gegevens van het kadaster dat mevrouw de eigenaar is van de woning aan de en de heer de eigenaar is van de woning aan de .

Uit de Basisregistratie Personen blijkt het volgende:
 één persoon ingeschreven;
 één persoon ingeschreven;
 één persoon ingeschreven;
 vijf personen ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woningen allen elk uit één bouwlaag en twee kamers bestaat. Voormelde woningen hebben de bestemming "woning".

Verder is gebleken dat deze woningen o.a. worden aangeboden op: www.dutch.hostelworld.com onder de naam ". Het adres wordt aangeboden via www.dutch.hostelworld.com onder de advertentie "".

Buitendienstonderzoek

Op 21 mei 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woningen op het adres . Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat sprake is van een exploitatie van het jeugdhostel " " in de onderhavige woningen.

Op het adres zijn tien toeristen uit aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g . In totaal zijn zelf slaapplaatsen in de woning aanwezig. 10.2.d en 10.2.g .

Het adres bestaat feitelijk uit twee bouwlagen. Op de eerste bouwlaag van het adres bevinden zich twee kamers. De kamers worden aangeduid met de letters A en B. Op de eerste bouwlaag bevindt zich eveneens een trap, die leidt naar een kamer van een huurder en de gemeenschappelijke badkamer met toilet. U, de heer , heeft ter plaatse verklaard dat 10.2.d en 10.2.g . Tijdens de controle zijn in kamer A geen toeristen aangetroffen. In kamer B verblijven twee toeristen uit . 10.2.d en 10.2.g

Sluiting

Uit de rapportage van de Brandweer Amsterdam blijkt dat sprake is van een logiesgebouw met een vlucht- en brandonveilige situatie. Gelet op de aangetroffen situatie adviseerde de Brandweer Amsterdam om de situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen. Derhalve zijn, bij besluit van 21 mei 2019, de logiesverblijven op het adres middels toepassing van bestuursdwang gesloten. Wij wijzen u erop dat de last tot sluiting los staat van de onderhavige procedure.

Conclusie

Gelet op het feit dat op het adres toeristen zijn aangetroffen 10.2.d en 10.2.g r, 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. U bent eigenaar van de woningen op het adres en . Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoren hiertoe. Zie hiervoor bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling ECLI:NL:RVS:2015:31;

2. De feitelijke handelingen die verband houden met de tot toeristische exploitatie op de adressen [redacted] worden door u verricht, mede gelet op uw verklaringen.

Voornemen
In verband met de geconstateerde overtreding zijn wij voornemens om u op grond van artikel 4.2.2 Huisvestingsverordening een bestuurlijke boete op te leggen.

Het boetebedrag stellen wij vast, aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, op een bedrag van: **82.000 euro.** In onderhavige casu is sprake van vier overtredingen, namelijk de overtreding op de adressen [redacted] Derhalve komt het boetebedrag op een totaalbedrag van 82.000 euro.

Zienswijze en cautie
Voordat wij u een boete opleggen stellen wij u in de gelegenheid om uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons 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.**

Uw zienswijze dient **binnen twee weken** na verzending van deze brief door ons te zijn ontvangen. U kunt uw zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam
Directie Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan handhavingwonen@amsterdam.nl.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

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 1 onder d van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf *bij* de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

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.

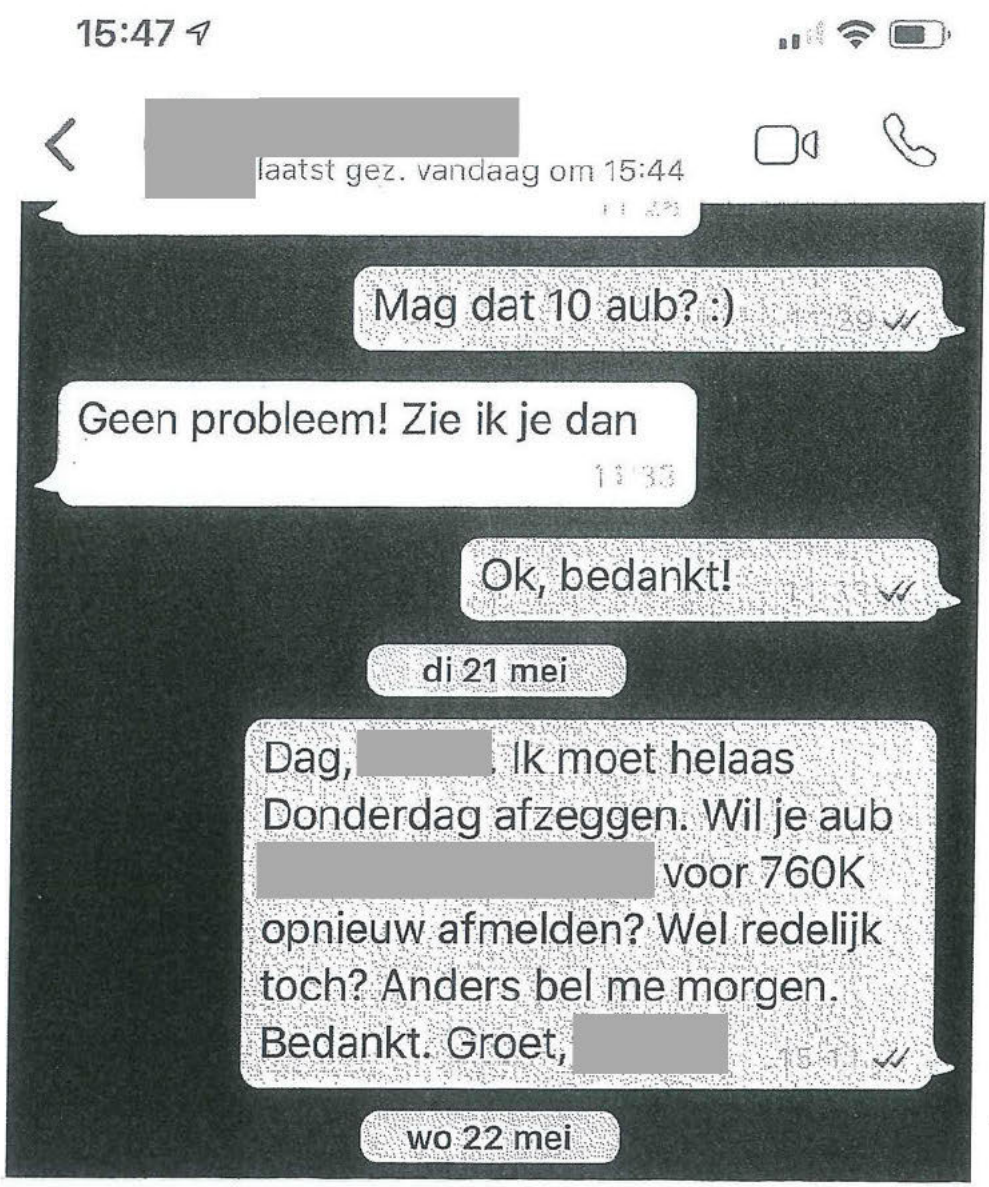
Op grond van het geldende beleid is het voorts niet toegestaan om vakantieverhuur in hetzelfde kalenderjaar te combineren met de regelgeving voor bed and breakfast, zoals onder meer volgt uit de toelichting op de wijziging van de huisvestingsverordening (gepubliceerd op: 18 augustus 2017), en de informatie hierover op de website van de gemeente Amsterdam.

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.

Van Till Advocaten

Bijlage 2


15:45
laatst gez. vandaag om 15:44
Rustig aan
Gaan denk ik volgende week op funda
ma 20 mei
Hi ! Alles goed? Was even weg met mijn gedachten. Nu eindelijk terug :) Is het mogelijk dat ik je nog een apartament laat zien? Woensdag middag liefst. voor. Ben benieuwd naar je advies. We kunnen dan ook even praten over . Groet,
Ha , fijn om wat van je te horen!:) woensdag zit ik helaas helemaal vol. Ik zou wel morgen rond 1430 uur kunnen. Lukt dat voor jou?
Hi nee, dan heb ik mensen daar. Donderdag ochtend-middag?
Prima! Donderdag 0900 uur?
Mag dat 10 auh? :)


15:47
laatst gez. vandaag om 15:44
Mag dat 10 aub? :)
Geen probleem! Zie ik je dan
Ok, bedankt!
di 21 mei
Dag, Ik moet helaas Donderdag afzeggen. Wil je aub voor 760K opnieuw afmelden? Wel redelijk toch? Anders bel me morgen. Bedankt. Groet,
wo 22 mei

VAN TILL *advocaten*