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
5.1,2,e

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 22 JULI 2021
Ons kenmerk 5.1,2,e

Behandeld door 5.1,2,e i, Afdeling 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 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 **20.750,- 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

Op 9 oktober 2020 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woonruimte op het adres 5.1,2,e 5.1,2,e Volgens de melder zou de woning constant verhuurd worden aan toeristen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze 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 staan er ten tijde van het onderzoek geen personen op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag en drie kamers bestaat en een oppervlakte heeft van 44 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming wonen.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op o.a. Airbnb als '5.1,2,e' door 5.1,2,e Verder treedt '5.1,2,e' op als co-host van de advertentie.

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

Buitendienstonderzoek

Op 12 oktober 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woonruimte. Tijdens het onderzoek troffen de toezichthouders drie toeristen aan, afkomstig uit 5.1,2,e De toeristen hebben voor drie nachten geboekt, te weten van 9 oktober 2020 tot en met 12 oktober 2020, en hebben hier € 432,56 voor betaald. 5.1,2,d

5.1,2,d

5.1,2,e

Conclusie

Gelet op het feit dat op het onderhavige adres toeristen zijn aangetroffen, terwijl u niet in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning, er geen sprake is van een inschrijving in de BRP en er geen aanwijzingen zijn van permanente bewoning door een hoofdbewoning, 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. De feitelijke handelingen die verband houden met toeristische exploitatie worden door u verricht. Gelet hierop merken wij u aan als pleger van de vastgestelde overtreding.
2. Uit het Kadaster blijkt dat u eigenaar bent van de woning. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoren hiertoe (zie hiervoor via www.rechtspraak.nl of www.google.com de uitspraak met ECLI-nummer ECLI:NLRVS:2015:31). Tevens wijzen wij in dit verband op de volgende uitspraken van de Raad van State:
    - ECLI:NL:RVS:2014:2853
    - ECLI:NL:RVS:2015:288

Zienswijze en cautie
Bij brief van 23 oktober 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.

Naar aanleiding hiervan heeft uw gemachtigde, namens u, op 2 november 2020 zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat u woonachtig bent in 5.1,2,e en de Nederlandse taal niet machtig bent. De woning aan de 5.1,2,e was eigendom van uw broer de 5.1,2,e Uw broer is vorig jaar overleden. In verband met familiair overlijden bent u in een grote depressie geraakt. Hierom was u niet in staat om alle lopende zaken recht te zetten. U geeft aan dat u een makelaar heeft ingeschakeld voor de verkoop van de woning. In verband met de rekening die steeds maar opstapelde, heeft u toeristen laten verblijven in de woning. De woning stond ten tijde van de toeristische verhuur al te koop en de rekeningen stapelde zich op. U stelt dat u niet de intentie heeft gehand om de woning te exploiteren uit commercieel belang. Al deze zaken bij elkaar genomen, maakte het voor u onmogelijk om op de hoogte te zijn van de Amsterdamse wet- en regelgeving. U heeft bijna geen geld en kampt met

een zware depressie. De boete is te hoog en staat niet in verhouding met de door u verworven inkomsten.

2. U bent nog in afwachting van een reactie van de gemeente over de registratie van de woonruimte. De 5.1,2,e van de afdeling Leegstand gemeente Amsterdam, heeft de woning op uw naam gezet. In het kader hiervan bent u in 2020 geregeld in Amsterdam geweest. U stelt dat u vaak in het appartement verbleef en uw 5.1,2,d
3. Uw gemachtigde heeft geconstateerd dat de verklaring van de buren onjuist is, gezien de omstandigheid dat de buren zich snel beklagen. Het zou volgens u niet gaan om overlast door geregeld bezoek door de woning van toeristen, maar er zou geregeld familie uit 5.1,2,e verblijven in de woning.
4. U stelt zich op het standpunt dat de ambtenaren zonder toestemming van de toeristen de woning hebben betreden. Volgens uw gemachtigde zou mogelijk sprake geweest kunnen zijn van een taalbarrière. De toeristen waren 5.1,2,e en spraken gebrekkig Engels. 5.1,2,e geeft in de zienswijze aan dat niemand het appartement mocht betreden, zonder toestemming van u. Daarnaast geeft u aan dat de toezichthouders de zolder niet hebben betreden.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij merken op dat u niet ontkent dat de woning is verhuurd aan toeristen. Het is vervelend voor u dat u een zware tijd achter de rug hebt gehad, en te kampen had met een zware depressie. U bent als eigenaar echter ten alle tijden verantwoordelijk om u te (laten) informeren over de geldende wet- en regelgeving wanneer u aan toeristische verhuur van uw woning doet. Ten aanzien van de onmogelijkheid om u te verdiepen in de regelgeving, merken wij aan dat dit een omstandigheid is die voor uw eigen rekening en risico komt. Daarnaast heeft u onvoldoende onderbouwd dat er een causaal verband bestaat tussen u persoonlijke omstandigheden (de depressie waar u mee heeft te maken), en de overtreding die door ons is geconstateerd. In uw geval is er sprake van een overtreding van een voorwaarde die te maken heeft met de bescherming van de woningvoorraad. Deze overtreding wordt als de meest ernstige overtreding aangemerkt. U heeft namelijk uw woning verhuurd aan toeristen, zonder dat er sprake is van permanente hoofdbewoning. In de onderhavige casus is er sprake van het ongecontroleerd verdwijnen van een woonruimte uit de woningvoorraad. Van bijzondere omstandigheden om tot matiging van de boete van €20.750-. over te gaan op grond van artikel 5:46, derde lid van de Awb, is dan ook geen sprake.
   De omstandigheid die u aanvoert, te weten dat u minder inkomsten had ten tijde van de verhuur dan wel niet de beschikking had over voldoende vermogen vanwege het opstapelen van de rekeningen, is onvoldoende om geringe financiële draagkracht aan te nemen. U heeft immers geen concrete gegevens overlegd over uw inkomsten en uitgaven in de afgelopen jaren. Wij merken op dat u een betalingsregeling kan treffen, indien blijkt dat u niet over voldoende financiële middelen beschikt om de bestuurlijke boete in een keer te kunnen betalen.

2. Het feit dat u in afwachting was van de registratie van de woning, doet niets af aan de geconstateerde overtreding. De woning mocht in afwachting hiervan niet worden verhuurd aan toeristen zonder de daartoe benodigde onttrekkingsvergunning. Bij een vergunning dient u zich tevens te houden aan de voorwaarden en voorschriften die daarbij zijn gesteld. U voldoet niet aan de voorwaarden dat de woning permanent bewoond dient te worden en dat de hoofdbewoner tevens ingeschreven staat op het onderhavige adres. Voor het oordeel of er sprake is van hoofdverblijf door een hoofdbewoner in een woning zijn alle omstandigheden van belang. Met name intenties van de verhuurder en de constateringen van de handhavers wegen hier zwaar in mee. 5.1,2,d

   5.1,2,d

   Dit is echter onvoldoende om hoofdverblijf aannemelijk te maken. Gelet op het voorgaande volgen wij uw stelling dat u daar wel woonde op het moment van de controle, niet. In uw zienswijze erkent u het bovenstaande ook, gezien het feit dat u aangeeft in 5.1,2,e woonachtig te zijn.
3. De melding die is binnen gekomen dient slechts als aanleiding om de woning te controleren op illegale toeristische verhuur. Dat er sprake dient te zijn van aantoonbare overlast, is geen vereiste voor de vaststelling van de overtreding. De handhavingsbesluiten worden aan u opgelegd, gezien u de geldende wet- en regelgeving omtrent toeristische verhuur heeft overtreden.
4. Uit de rapportage komt naar voren dat de aanwezige toeristen de toezichthouders toestemming hebben gegeven om de woning te betreden. De toezichthouder mag er van uit gaan dat degene die hem te woord staat bewoner is of namens deze kan spreken. Daarnaast volgt uit artikel 34 van de Huisvestingswet dat een toezichthouder geen toestemming nodig heeft van de bewoner om de woning binnen te treden.
   Het toestemmingsvereiste ziet op bescherming van het huisrecht, zoals verankerd in verschillende wetten, van een bewoner. U bent niet aan te merken als bewoner van de onderhavige woonruimte. Het voorgaande brengt mee dat ook als er sprake zou zijn van een bewoner, de toestemming van de aanwezigen toeristen voldoende is om de woning binnen te treden. Ten aanzien van de door u gestelde taalbarrière, merken wij het volgende op.
   Wanneer toezichthouders merken dat er geen dialoog kan worden gevoerd met de aangetroffen personen, is het gebruikelijk een tolk in te schakelen. Nu, de toezichthouders geen tolk hebben ingeschakeld, kan worden geconcludeerd dat deze niet noodzakelijk was, en het gesprek zonder taalbarrières is gevoerd. Uit vaste rechtspraak volgt dat wij ons in beginsel mogen verlaten op de in de ambtseed opgemaakte rapportage en wij mogen uitgaan van de juistheid van de bevindingen. Het feit dat de toezichthouders de zolderkamer niet hebben betreden, doet gezien de feiten omstandigheden zoals deze hierboven uit een gezet zijn, niets af aan de geconstateerde overtreding.

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 ingeschreven op 5.1,2,e te 5.1,2,e 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 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: **€ 20.750,-**.

- 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 **€ 20.750,-** 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.

  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 alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden.

  In uw geval is er sprake van een voorwaarde die wordt aangemerkt als de meest ernstige overtreding, gezien deze dient ter bescherming van de schaarse woningvoorraad en het behoud daarvan in Amsterdam. U heeft namelijk uw woning verhuurd aan toeristen, zonder dat er sprake is van feitelijk hoofdverblijf. Nu, het hier gaat om algehele woningonttrekking, zien wij dan ook geen grond om tot matiging van de boete van **€20.750-**.over te gaan op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb.

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

M. Bolkestein
Manager woninggebruik & verbetering
Directie Wonen

Bezwaarclausule

Indien u meent dat u door dit besluit in uw belang bent getroffen, kunt u op grond van artikel 7:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam (faxnummer: (020)- 251 4544), bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl. U wordt verzocht een kopie van deze brief bij uw bezwaarschrift te voegen. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit. Dit betekent dat niet tot invordering van de bestuurlijke boete zal worden overgegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

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 woonruimtegebonden.
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.

Bij schending van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet jo. artikel 24 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.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a 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.