Gemeente Amsterdam

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

Nr. 161

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted]

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 19 JULI 2018

Ons kenmerk [redacted]

Behandeld door De heer [redacted], gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted],

Bovengenoemde woning moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (verder te noemen: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (verder te noemen: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

Op 8 juni 2018 is geconstateerd dat op dit adres sprake is van een onrechtmatige verhuursituatie. Hiervoor hebben wij u op 22 juni 2018 een voornemen tot het opleggen van een bestuurlijke boete verstuurd. Wij hebben u daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Dat heeft Van Koutrik Advocaten namens u op 6 juli 2018 gedaan. Verderop in dit besluit zullen wij een reactie op uw zienswijze geven.

Wettelijk kader

Ingevolge artikel 1 lid 1 aanhef onder sub j van de 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.

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;

De gemeente respecteert uw privacy. Hoe wij met uw gegevens omgaan kunt u lezen op www.amsterdam.nl/privacy.

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 eerste en tweede lid van de verordening is het in beginsel verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 eerste lid zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft.

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

Bewoning in de zin van de wet heeft een permanent karakter en de bewoner moet de intentie hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen.

Ingevolge artikel 4.2.2 eerste lid van de verordening kunnen burgemeester en wethouders een boete opleggen bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet. Volgens tabel 2 in bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2 tweede lid van de verordening bedraagt de boete voor onttrekking €20.500,- per overtreding.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 5:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) jo. artikel 35 lid 1 van de wet jo. artikel 4.2.2 van de verordening.

Onderzoek

Aanleiding

Op 4 juni 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres [redacted] Volgens de melder zou er sprake zijn van overlast van toeristen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit het kadaster is gebleken dat u, de heer [redacted] eigenaar bent van de woning op het adres [redacted]

Volgens de Basisregistratie Personen staat de heer [redacted] sinds 5 maart 2018 op het onderhavige adres ingeschreven.
Deze woning wordt als: [redacted]
aangeboden op www.vrbo.com.

Buitendienstonderzoek

Op 8 juni 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, Wonen, de bovengenoemde woning bezocht. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd.

Indeling woning
De woning bestaat uit een woonkamer, een keuken, een badkamer, een apart toilet en twee slaapkamers met ieder een tweepersoonsbed. In de woonkamer staat een tweepersoonsslaapbank. In totaal zijn er zes slaapplaatsen in de woning aanwezig.

Constateringen
De toezichthouders hebben vijf toeristen in de woning aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

Conclusie
Gelet op het feit dat in de woning vijf toeristen zijn aangetroffen 10.2.d en 10.2.g , stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik van de woning[1]. U kunt namelijk niet meer voldoen aan het beleid inzake vakantieverhuur of bed and breakfast. Ook zijn er geen 10.2.d en 10.2.g . De woning is zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Hiermee is in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet, aangezien de woning op een hotelmatige wijze wordt geëxploiteerd.

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.

---

[1] Zie hiervoor de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam, 5 december 2017 (AMS 17/991; ECLI:NL:RBAMS:2017:8938).

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. Uit het kadaster blijkt dat u, de heer [redacted], eigenaar bent van de woning. Als eigenaar bent u tot op zekere hoogte verantwoordelijk voor het rechtmatige gebruik van de woning. Zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, LJ-nummer BX5631 onder overweging 11, raadpleegbaar via www.rechtspraak.nl. Het voorkomen van overtredingen van de wet behoort hiertoe;
2. De woning wordt toeristisch verhuurd terwijl de woning niet wordt bewoond. Bewoning in de zin van de wet heeft een permanent karakter en de bewoner moet de intentie hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen. (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 juli 2013, 201206206/1/A3).
3. Mede gelet op de instructies die u aan de toeristen geeft, achten wij het zeer aannemelijk dat u op de hoogte bent van de onrechtmatige wijze van verhuur. U verhuurt de woning aan vijf toeristen terwijl de woning aan maximaal vier toeristen mag worden verhuurd.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 22 juni 2018 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 hierna Awb niet tot antwoorden verplicht bent.

Naar aanleiding hiervan heeft Van Koutrik Advocaten namens u op 6 juli 2018, zakelijk weergegeven, het volgende opgemerkt:

1. De woning is zoveel mogelijk ontdaan van persoonlijke bezittingen. De persoonlijke eigendommen zijn verder opgeslagen onder het bed in de slaapkamer. Dat de woning bewoont wordt door cliënt blijkt ook uit het feit dat er decoratieve persoonlijke bezittingen op de foto's zijn waar te nemen alsmede ook uit de aanwezigheid van grote planten;
2. Middels een e-mail d.d. 10 oktober 2017 heeft cliënt zich ingeschreven in het Gemeentelijke basis register te Amsterdam. De cliënt staat niet elders ingeschreven en was reeds woonachtig in Amsterdam aan de [redacted] Dat cliënt niet voorkomt in de basisregistratie moet dus op een fout berusten. Bovendien is een ontbreken van de inschrijving slechts een vermoeden dat er geen sprake is van hoofdbewoning;
3. Cliënt verhuurt de woning af en toe. Niet is gebleken dat cliënt de toegestane maximale termijn voor verhuur van 60 dagen heeft overschreden;
4. Cliënt adverteert de ruimte als beschikbaar voor 4 personen. Dat de toeristen kennelijk die norm overschreden hebbe, kan hem niet worden verweten.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

U staat niet ingeschreven in de Basisregistratie Personen (hierna BRP) op het adres . U heeft reeds ingeschreven gestaan op het adres te Amsterdam van 28 december 2015 tot en met 22 december 2016. Het is niet mogelijk online, via een formulier, uzelf in te schrijven in het BRP als u reeds ingeschreven heeft gestaan op een ander adres en u vanuit het buitenland uzelf weer wilt inschrijven in het BRP. U dient dan altijd in persoon langs te komen bij een Stadsloket van de Gemeente Amsterdam om uzelf in te schrijven. Dat u een afschrift van een inschrijfformulier "change of adres registration" heeft overlegd bewijst derhalve niet dat u staat ingeschreven in het BRP. U dient hoofdbewoner van de voornoemde woning te zijn en feitelijk gebruik maken van de woning. Dat is in casu niet aan de orde aangezien 10.2.d en 10.2.g . Onder verwijzing naar de uitspraak van de ABRvS van 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:428, stellen wij vast dat uit de verhuur van de woning aan de toeristen, ook indien dit éénmalig was (of van korte duur is geweest), reeds volgt dat deze niet beschikbaar was voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad was onttrokken. Alleen al daarom faalt uw verweer. Een geslaagd beroep op het beleid inzake vakantieverhuur komt u voorts niet toe, omdat u nooit een melding heeft gedaan van vakantieverhuur. Dit houdt in dat een beroep op de 60-dagen regeling niet van toepassing is. Uit het rapport van bevindingen komt duidelijk naar voren dat de woning is verhuurd aan meer dan vier personen. De toeristen hebben de toezichthouders het boekingsbewijs overlegd, waaruit blijkt dat de woning is verhuurd aan 3 volwassenen en 2 kinderen. Gelet op het bovenstaande heeft u naar ons oordeel niet gehouden aan de voorwaarden die gelden voor vakantieverhuur.

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

Beslissing

- Wij merken u, de heer , geboren op , wonende aan de , 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 4.2.2 van de verordening een bestuurlijke boete op te leggen.

  Omdat de overtreding heeft plaatsgevonden in 2018 is artikel 4.2.2. van de verordening van toepassing. Gelet op het bovenstaande beboeten wij u aan de hand van tabel 2 in bijlage 3 bestuurlijke boete ingevolge artikel 4.2.2. van

de verordening voor een totaalbedrag van: € 20.500,--. Het boetebedrag stellen wij dan ook vast aan de hand van de tabel die ten tijde van de overtreding gold op een bedrag van € 20.500,--.

- 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 **€ 20.500,--** 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 4.2.2. 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,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
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 niet de werking van dit besluit.

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]

[redacted]

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 19 JULI 2018

Ons kenmerk [redacted]

Behandeld door de heer [redacted], afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl

Bijlage -

Onderwerp **Last onder dwangsom inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted],

Op 8 juni 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning op het adres [redacted], waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woning op onrechtmatige wijze wordt verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 van de Huisvestingswet. Daarom hebben wij besloten u een last onder dwangsom op te leggen teneinde de overtreding te beëindigen en herhaling van de overtreding te voorkomen. In deze brief leest u de details van ons 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 4 juni 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woning op het adres [redacted]. Volgens de melder zou er sprake zijn van overlast van toeristen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit het kadaster is gebleken dat u, de heer [redacted], eigenaar bent van de woning op het adres [redacted].

Volgens de Basisregistratie Personen staat de heer [redacted] sinds 5 maart 2018 op het onderhavige adres ingeschreven.

Deze woning wordt als: [redacted] aangebeden op www.vrbo.com.

Buitendienstonderzoek

Op 8 juni 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, Wonen, de bovengenoemde woning bezocht. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd.

Indeling woning

De woning bestaat uit een woonkamer, een keuken, een badkamer, een apart toilet en twee slaapkamers met ieder een tweepersoonsbed. In de woonkamer staat een tweepersoonsslaapbank. In totaal zijn er zes slaapplaatsen in de woning aanwezig.

Constateringen

De toezichthouders hebben vijf [redacted] toeristen in de woning aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

10.2.d en 10.2.g [redacted]

10.2.d en 10.2.g [redacted]

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Conclusie
Gelet op het feit dat in de woning vijf toeristen zijn aangetroffen 10.2.d en 10.2.g [redacted], stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik van de woning[1]. U kunt namelijk niet meer voldoen aan het beleid inzake vakantieverhuur of bed and breakfast. Ook zijn er 10.2.d en 10.2.g De woning is zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Hiermee is in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet, aangezien de woning op een hotelmatige wijze wordt geëxploiteerd.

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. Uit het kadaster blijkt dat u, de heer [redacted], eigenaar bent van de woning. Als eigenaar bent u tot op zekere hoogte verantwoordelijk voor het rechtmatige gebruik van de woning. Zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, LJ-nummer BX5631 onder overweging 11, raadpleegbaar via www.rechtspraak.nl. Het voorkomen van overtredingen van de wet behoort hiertoe;
2. De woning wordt toeristisch verhuurd terwijl de woning niet wordt bewoond. Bewoning in de zin van de Huisvestingswet 2014 heeft een permanent karakter en de bewoner moet de intentie hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen. (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 juli 2013, 201206206/1/A3).
3. Mede gelet op de instructies die u aan de toeristen heeft gegeven, achten wij het aannemelijk dat u op de hoogte bent van de onrechtmatige wijze van verhuur. U verhuurt de woning aan vijf toeristen terwijl de woning aan maximaal vier toeristen mag worden verhuurd.

Legalisatie niet mogelijk
De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuwe kaders van het hotelbeleid van Amsterdam vastgesteld en omgevormd tot het 'overnachtingsbeleid'. De kern van dit beleid is een stevige rem op nieuwe hotelontwikkeling. Een strikt 'Nee, tenzij...beleid' voor hoteluitbreiding maakt deel uit van het nieuwe overnachtingsbeleid. Legalisatie van de overtreding is dan ook niet mogelijk.

Grondslagen en handhavingsplicht
Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij bevoegd om aan u een last onder bestuursdwang op te leggen. Ingevolge artikel 5:32 lid 1 van de Awb kan een bestuursorgaan dat

[1] Zie hiervoor de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam, 5 december 2017 (AMS 17/991; ECLI:NL:RBAMS:2017:8938).

bevoegd is een last onder bestuursdwang op te leggen in plaats daarvan aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen.

Op grond van de huidige rechtspraak zijn wij, gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, in geval van overtreding in de regel verplicht om van deze bevoegdheid gebruik te maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgezien. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat, hetgeen niet aan de orde is. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Ons is niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van handhavingsmaatregelen moeten doen afzien.

Zienswijze
Bij brief van 22 juni 2018 hebben wij u geïnformeerd over de constatering van het overtreden voorschrift en ons voornemen u een last onder dwangsom op te leggen. Daarbij bent u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze te geven op dit voornemen.

Naar aanleiding hiervan heeft Van Koutrik Advocaten namens u op 6 juli 2018, zakelijk weergegeven, het volgende opgemerkt:

1. De woning is zoveel mogelijk ontdaan van persoonlijke bezittingen. De persoonlijke eigendommen zijn verder opgeslagen onder het bed in de slaapkamer. Dat de woning bewoont wordt door cliënt blijkt ook uit het feit dat er decoratieve persoonlijke bezittingen op de foto's zijn waar te nemen alsmede ook uit de aanwezigheid van grote planten;
2. Middels een e-mail d.d. 10 oktober 2017 heeft cliënt zich ingeschreven in het Gemeentelijke basis register te Amsterdam. De cliënt staat niet elders ingeschreven en was reeds woonachtig in Amsterdam aan de [redacted]. Dat cliënt niet voorkomt in de basisregistratie moet dus op een fout berusten. Bovendien is een ontbreken van de inschrijving slechts een vermoeden dat er geen sprake is van hoofdbewoning;
3. Cliënt verhuurt de woning af en toe. Niet is gebleken dat cliënt de toegestane maximale termijn voor verhuur van 60 dagen heeft overschreden;
4. Cliënt adverteert de ruimte als beschikbaar voor 4 personen. Dat de toeristen kennelijk die norm overschreden hebben is niet aan hem te verwijten;

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

U staat niet ingeschreven in de Basisregistratie Personen (hierna BRP) op het adres [redacted]. U heeft reeds ingeschreven gestaan op het adres [redacted] te Amsterdam van 28 december 2015 tot en met 22 december 2016. Het is niet mogelijk online, via een formulier, uzelf in te schrijven in het BRP als u reeds ingeschreven heeft gestaan op een ander adres en u vanuit het buitenland uzelf weer wilt inschrijven in het BRP. U dient dan altijd in persoon langs te komen bij een Stadsloket van de Gemeente Amsterdam om uzelf in te schrijven. Dat u een afschrift van een inschrijfformulier "change of adres registration" heeft overlegd bewijst derhalve niet dat u staat ingeschreven in het

BRP. U dient hoofdbewoner van de voornoemde woning te zijn en feitelijk gebruik maken van de woning. Dat is in casu niet aan de orde aangezien 10.2.d en 10.2.g [redacted] Onder verwijzing naar de uitspraak van de ABRvS van 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:428, stellen wij vast dat uit de verhuur van de woning aan de toeristen, ook indien dit éénmalig was (of van korte duur is geweest), reeds volgt dat deze niet beschikbaar was voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad was onttrokken. Alleen al daarom faalt uw verweer. Een geslaagd beroep op het beleid inzake vakantieverhuur komt u voorts niet toe, omdat u nooit een melding heeft gedaan van vakantieverhuur. Dit houdt in dat een beroep op de 60-dagen regeling niet van toepassing is. Uit het rapport van bevindingen komt duidelijk naar voren dat de woning is verhuurd aan meer dan vier personen. De toeristen hebben de toezichthouders het boekingsbewijs overlegd, waaruit blijkt dat de woning is verhuurd aan 3 volwassenen en 2 kinderen. Gelet op het bovenstaande heeft u naar ons oordeel niet gehouden aan de voorwaarden die gelden voor vakantieverhuur.

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

Besluit
In verband met het voorgaande gelasten wij u om:

- de overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de Huisvestingswet ongedaan te maken, door het hotelmatig gebruik van de woning op het onderhavige adres te staken, te laten staken en gestaakt te houden, binnen een termijn van **één week**, na dagtekening van dit besluit. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van **€50.000,-** (zegge: vijftigduizend) **ineens**.

Bij het vaststellen van de hoogte van de dwangsom is gekeken naar de geschatte jaaropbrengst van de hotelmatige verhuur in de woning, de ernst van de overtreding en de gevolgen daarvan voor het belang dat wordt gediend met de desbetreffende voorschriften.

Overige informatie
Verbeuring van een last onder dwangsom geschiedt van rechtswege. Dit betekent dat u direct tot betaling van de dwangsom verplicht bent, indien niet binnen de gestelde termijn aan het gelaste is voldaan. Ingevolge artikel 5.33 Algemene wet bestuursrecht dient u verbeurde dwangsommen te betalen binnen 6 weken nadat deze van rechtswege zijn verbeurd. De inning van de verbeurde dwangsom wordt zo nodig in handen gesteld van een door ons in te schakelen deurwaarder.

Indien de dwangsom is verbeurd en er niet (volledig) aan de lastgeving is voldaan, hebben wij de bevoegdheid opnieuw een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet van de verplichting om aan de lastgeving te voldoen.

De dwangsom kan nadat deze is verbeurd, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 4:119 lid 1 jo. Artikel 4:120 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, bij dwangbevel op de overtreder worden verhaald.

Tot slot
U heeft op 19 juli 2018 voor dezelfde constatering ook een beschikking tot oplegging van een bestuurlijke boete ontvangen. Wij wijzen u erop dat deze procedure los staat van onderhavige procedure.

Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam
namens hen,

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht en Handhaving
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 niet de werking van dit besluit.

Als onverwijlde spoed dat vereist, kan na indiening van een bezwaarschrift bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden gevraagd. Dat kan via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikking over een elektronische handtekening (DigiD). De precieze voorwaarden staan op genoemde site. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden.

BIJLAGE

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.

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 vierde 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 3.1.2 vijfde 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 60 dagen per kalenderjaar plaatsvindt. Deze termijn wordt per 1 januari 2019 verkort naar 30 dagen per kalenderjaar;
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.

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.