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 19 NOV. 2020
Ons kenmerk 396119_2_9
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 hee 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 en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

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 ten behoeve van Bed & Breakfast. Als gevolg hiervan is besloten om nader onderzoek te doen naar de onderhavige woonruimte.

Administratief vooronderzoek

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek drie personen, waarover ook u, op het 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 59 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'Wonen'.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op Airbnb onder de naam "5.1,2,e

Uit onze administratie is gebleken dat u niet in het bezit bent van een Bed & Breakfast vergunning.

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

5.1,2,e

Omschrijving woning

De toezichthouders heeft geconstateerd dat de woonruimte in de advertentie wordt omgeschreven als:

- No full apartment, just a private room in a shared apartment ;)
- Modern, minimalist and only 19 minutes to centre of the city by local tram. A large bedroom with a king-side bed, fresh towels and a lock to provide privacy. A modern fullyequipped kitchen with everything you will need to prepare your own meals. A beautiful modern design living room with a fireplace, a large TV and xbox for your entertainment. A clean stylish bathroom with a powerful shower fitted with two heads.

Conclusie

Gelet op het feit dat u een Bed & Breakfast (hierna: B&B) exploiteert op het onderhavige adres, terwijl u niet in het bezit bent van een onttrekkingsvergunning, stellen wij vast dat de woonruimte op illegale wijze is onttrokken aan de woonruimtevoorraad. 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. Uit het Kadaster blijkt dat u de eigenaar bent van de woning op het onderhavig adres. 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:NL:RVS:2017:1219). 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
2. U verricht de feitelijke handelingen die verband houden met de exploitatie van de Bed & Breakfast. U wordt als host genoemd onder de advertentie op de website van Airbnb. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 9 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 u op 22 oktober 2020, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat u zich niet bewust bent geweest van de vergunningsplicht ten behoeve van de exploitatie van een Bed & Breakfast (hierna: B&B). U geeft aan dat u spijt hebt van de toeristische verhuur, en de advertentie onmiddellijk heeft verwijderd.
2. U stelt dat het hoofddoel van de woning is dat deze te allen tijde wordt gebruikt voor eigen bewoning. Het verhuren van de tweede slaapkamer in uw appartement was slechts een incidentele bijkomstigheid. Op basis van de lage verhuurfrequentie bent u van mening dat er geen sprake is van woningonttrekking uit de woonruimtevoorraad.
3. U stelt dat u voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld in de Huisvestingsverordening 2016 en , aangezien u de hoofdbewoner bent, de bestemming tot bewoning overheersend is gebleven, u aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak heeft verleend, geen combinatie met B&B en vakantieverhuur heeft gedaan, en aanwezig geweest bent ten tijde van de toeristische verhuur.
4. U heeft vanwege onwetendheid nagelaten de vereiste vergunning aan te vragen, maar u hebt over de periode van augustus tot oktober slechts € 809,41 verdiend door één kamer te verhuren. Het bovenstaande in acht nemende bent u van oordeel dat de voorgenomen boeteoplegging niet in verhouding staat tot de ernst van de overtreding. Een boete van dit formaat kunt u met uw huidige fulltime baan bij 5.1,2,e niet betalen. U verzoekt ons om de boete ter herzien dan wel te verlagen naar een bedrag dat in verhouding staat tot het bedrag wat u aan de toeristische verhuur heeft verdiend.

Naar aanleiding van uw zienswijze merken wij het volgende op

1. Het doet ons deugd dat u spijt betuigt van de toeristische verhuur en u de advertentie heeft verwijderd. Per 1 juli 2020 dient in het bezit te zijn van een vergunning voor een rechtmatige exploitatie van de B&B. Onbekendheid met wet- en regelgeving is geen aanleiding om af te zien van de boeteoplegging dan wel tot matiging over te gaan.[1] Wanneer mensen hun woning voor toeristische verhuur aanbieden, wordt er verwacht dat zij op de hoogte zijn van de geldende wet- en regelgeving hieromtrent en daar naar handelen. De door u aangevoerde bovengenoemde omstandigheden, maken niet dat er geen boete kan worden opgelegd.
2. De omstandigheid dat de woning grotendeels gebruikt wordt voor eigen bewoning, en het verhuren van de tweede slaapkamer in uw appartement slechts op incidentele wijze zou geschieden, maakt niet dat er geen sprake is van een overtreding. Eenmalige verhuur of incidentele verhuur is woningonttrekking. Uit de verhuur van de woning aan en het gebruik van de woning door toeristen volgt namelijk dat deze niet beschikbaar was voor bewoning. Ook gedeeltelijke onttrekking (door een of meerdere kamers aan een woning

[1] Rechtbank Amsterdam, 18 december 2015, AMS 15/2409, ro. 3.7 en 3.8.

te onttrekken) is aan te merken als woningonttrekking. [2] De stelling dat er geen sprake is van woningonttrekking, volgen wij dan ook niet.

3. Hetgeen u stelt dat, namelijk dat u aan de overige voorwaarden van het exploiteren van de B&B zou hebben voldaan, nemen wij ter kennisgeving aan. Wij willen u erop wijzen dat de boete hierop niet is gebaseerd. De voorwaarden en voorschriften die u noemt zijn sinds de invoering van de vergunningsplicht, als vergunningsvoorwaarden aan te merken. Voor toeristische verhuur in uw woning heeft u een onttrekkingsvergunning nodig, waar geen sprake meer is van begunstigend beleid. Een vergunning voor de exploitatie van uw B&B heeft u niet, en op basis daarvan leggen wij u een boete op.
4. In de Huisvestingsverordening wordt een gefixeerd boetestelsel gehanteerd als bedoeld in artikel 5:46, derde lid, van de Awb, waarin door de wet de evenredigheid en proportionaliteit reeds zijn verdisconteerd. Alleen als onverkorte toepassing gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen kan van de gefixeerde boete worden afgeweken. Hierbij is van belang dat de overtreder de bijzondere omstandigheid aannemelijk maakt en onderbouwd. De Afdeling heeft in zijn uitspraak bepaald dat een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van de overtreding en geringe financiële draagkracht als 'bijzondere omstandigheden' kunnen worden aangemerkt.[3] In uw zienswijze geeft u enkel aan dat u de boete niet kan betalen met uw full time baan en u relatief weinig heeft verdiend met de toeristische verhuur. U heeft verder geen concrete gegevens overlegd over uw inkomsten en uitgaven in de afgelopen jaren. Nu, u onvoldoende inzicht heeft gegeven in uw financiële situatie om tot matiging van een boete te komen, stellen wij vast dat niet is gebleken van een bijzondere omstandigheid. Daarnaast willen wij u erop attenderen dat het mogelijk is om een betalingsregeling overeen te komen.

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

Beslissing

[2] Afdeling 11 januari 2017, 201602936/1/A3.
[3] Afdeling 15 maart 2017, ECLI:NLRVS:2017:649.

- Wij merken u, de 5.1,2,e geboren op 5.1,2,e en wonend op de 5.1,2,e 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 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.

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
Hoofd Toezicht & Handhaving
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.

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 overtreding van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.
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.