[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 februari 2019 14:45
Aan: handhavingwonen
Onderwerp: Beslissing op het bezwaar [redacted]
Bijlagen: BZ640003.pdf

Hoi collega's,

Hierbij de BOB inzake [redacted].

Met vriendelijke groet,

Mw. [redacted]
Coördinator Administratie Bezwaar en Beroep
Juridische Zaken **Wonen**

Gemeente Amsterdam

[redacted]
bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl
Jodenbreestraat 25, 1011 NH Amsterdam
Postbus 1900, 1000 BX, Amsterdam

Afwezig: woensdag

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 020 251 41 52
Fax 020 251 45 44

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Per fax 020 – 676 80 88 en gewone post
Aan de heer [redacted]
p/a Van Koutrik Advocaten
T.a.v. mevrouw mr. [redacted]
Emmastraat 28
1075 HV AMSTERDAM

Datum	20 februari 2019
Ons kenmerk	WO.18.008260.001
Uw kenmerk	D181890
Behandeld door	de heer [redacted], Wonen, 06 [redacted], [redacted]@amsterdam.nl
Bijlage(n)	
Onderwerp	beslissing op bezwaar

Geachte heer [redacted],

Op 30 augustus 2018 maakte u bezwaar tegen het besluit van 19 juli 2018, waarbij een bestuurlijke boete werd opgelegd van € 20.500,00 wegens het zonder vergunning onttrekken van woonruimte aan de [redacted] aan de woonruimtevoorraad, door tijdelijke verhuur via vrbo.com aan vijf personen, zonder dat de woning permanent werd bewoond en zonder deze verhuur aan toeristen te melden.

Beslissing op bezwaar
Wij verklaren uw bezwaarschrift ongegrond. Het bestreden besluit wordt daarmee in stand gelaten.

Bezwaren
U hebt in uw bezwaarschrift en tijdens de hoorzitting het volgende aangevoerd.

1. U bent volledig op de hoogte van de regelgeving omtrent toeristische verhuur in Amsterdam en u hebt getracht de verhuur volgens deze regels te doen. Volgens u is er geen sprake van hotelmatig gebruik van de woning. U hebt uw hoofdverblijfplaats in Amsterdam maar u verblijft ook regelmatig in [redacted]. U verhuurt uw woning dan aan toeristen. Om die reden is de woning zoveel mogelijk ontdaan van persoonlijke bezittingen. Uw kleding ligt echter opgeslagen onder uw (opklapbare) bed in de slaapkamer hetgeen u aantoont met een foto. Verder blijkt ook dat er diverse decoratieve bezittingen en planten in de woning zijn aangetroffen. U verklaarde ook een keyboard te hebben en pianoles op de woning te volgen. Na de hoorzitting hebt u diverse schriftelijke stukken geleverd, die zijn geadresseerd aan uw woonadres [redacted] en waaruit zou kunnen blijken dat u hoofdbewoner bent op dit adres (brieven bezorgd op het adres, afspraken gemaakt vanuit het adres, email contact met DigiD).

De inschrijving in de Basis Registratie Personen – BPR levert een wettelijk vermoeden op. U hebt met bijlage 2 voldoende aangetoond dat u in oktober 2017 online getracht heeft u bij het BPR te laten inschrijven op uw woonadres en u dacht dat dit gelukt was. Vanaf de koop van de woning hebt u problemen gehad om u op dit adres te laten inschrijven. De op het adres ingeschreven persoon de heer was een collega en 'room mate'. Net als u had hij zowel werk in Amsterdam als in en hij verbleef daardoor met enige regelmaat op de U heeft geprobeerd het correct te doen omdat hij er langer dan zes maanden zou verblijven. Momenteel woont hij er niet meer. Verder moet er bij een punitieve sanctie worden uitgegaan van een onschuldpresumptie uit artikel 6 lid 2 EVRM en kan niet worden uitgegaan van een rechtsvermoeden. De onderzoeksverplichting en bewijslast ligt niet eenzijdig bij de burger maar bij de overheid. Dat de overtreder onomstotelijk bewijs moet leveren dat hij de overtreding niet heeft begaan is onaanvaardbaar.

2. U wist niet dat de woning is verhuurd aan vijf toeristen. De ruimte is beschikbaar voor vier personen. De gemeente heeft niet aannemelijk gemaakt dat u de woning hebt verhuurd aan meer dan vier personen. De enkele eenmalige aanwezigheid van vijf personen is daartoe onvoldoende. Die vijf personen en met name de twee dochters zijn niet gezien door de toezichthouders, zodat niet vast is komen te staan dat het er vijf waren. Dat de toeristen kennelijk die norm overschreden hebben is niet aan u te verwijten. Kennelijk hebben zij gemeend dat een kind extra meenemen was toegestaan of misschien was de 5e persoon op bezoek, en geen overnachter. Er zijn twee slaapkamers met in totaal 4 slaapplaatsen. De slaapbank in de woonkamer staat er uitsluitend voor persoonlijk gebruik. Verder is het boekingsbewijs ook onduidelijk omdat daar staat dat de woning verhuurd zou worden aan drie volwassenen en twee kinderen en dit komt niet overeen met de feitelijke constatering.
3. Voorts verhuurt u uw woning af en toe (maximaal 60 dagen) en er is geen sprake van een sociale huurwoning van een woningcorporatie. De VvE heeft toestemming gegeven voor toeristische verhuur. U hebt getracht melding te doen van toeristische verhuur op de website van de gemeente, maar dat is niet gelukt vanwege uw problemen met DiGiD. U meent dat bij verhuur via AirBnB een automatische melding bij de gemeente gedaan wordt. Dit geldt echter alleen voor de afdracht van toeristenbelasting, niet voor de melding.
4. De indruk wordt gewekt dat u moedwillig in de boekingsemail hebt gemeld dat de toeristen de woning niet huren maar vrienden zijn. Deze mededeling is niet gedaan om de gemeente om de tuin te leiden, maar dit is gedaan omwille van uw hypotheekcontract, waarin is bepaald dat het zonder schriftelijke toestemming niet is toegestaan om de woning te verhuren of in gebruik te geven. U wilde geen risico lopen richting de hypotheekgever.
5. U vraagt om matiging. U meent dat u als 'first offender' bent aan te merken en dat in een dergelijk geval een boete van € 13.500,00 wordt gehanteerd. U hebt de woning aantoonbaar zeer kortstondig en niet professioneel verhuurd. Het is ook de enige woning die u verhuurde. Wegens uw verblijf in het buitenland maakte u daarbij gebruik van een sleutelbedrijf, echter dat is geenszins een bewijs van bedrijfsmatig handelen. U meende zich te hebben gehouden aan de wettelijke criteria. U hebt inmiddels begrepen dat u dit niet meer zo moet doen. Het doel dat beoogd wordt met het opleggen van deze sanctie

wordt ook bereikt indien wordt overgegaan tot het opleggen van een lagere boete. Het gaat om een natuurlijk persoon die aantoonbaar slechts kort verhuurd heeft en in beperkte mate winst heeft gemaakt. U kunt de opgelegde boete niet betalen en het zou leiden tot uw persoonlijke faillissement. Dat kan niet in redelijkheid beoogd worden met het beleid. U verzoekt dan ook subsidiair, voor zover er nog sprake zou zijn van een boeteoplegging, die boete te matigen tot een bedrag van maximaal € 2.500,-.

Hoorzitting

Op 10 januari 2019 heeft de hoorzitting plaatsgevonden. U hebt pleitaantekeningen overgelegd. Daarbij waren u, uw gemachtigde, een vertegenwoordiger van de gemeente, team Handhaving, een toehoorder en ondergetekende aanwezig.

Relevante feiten en omstandigheden

Aanleiding

Op 4 januari 2018, 4 en 30 juni 2018 en op 4 juli 2018 werden via Zoeklicht meldingen van woonfraude en overlast ontvangen op het adres [redacted] Het appartement zou een aantal jaar via AirBnb worden verhuurd aan toeristen. Afgelopen jaar is de woning van eigenaar gewisseld en ook nieuwe eigenaar verhuurt de woning elke dag aan andere toeristen. De nieuwe eigenaar woont niet op het adres . Op 30 juni 2018, 4 en 23 juli 2018 werden vijf toeristen gezien.

Administratief onderzoek

Het adres [redacted] staat volgens de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) geregistreerd als een driekamerwoning van 42 m² en heeft als bestemming wonen. Op het adres staat ten tijde het onderzoek en sinds 5 maart 2018 de heer [redacted] ingeschreven. U staat van 22 december 2016 tot 22 september 2018 geregistreerd als woonachtig in [redacted]. Vanaf 23 september 2018 staat u op de [redacted] geregistreerd.
Volgens het kadaster bent u sedert 18 augustus 2017 eigenaar van de woning. De woning wordt voor verhuur aangeboden op de website van vrbo.com (van homeaway.com).

Constatering

Op 8 juni 2018 hebben twee toezichthouders van Wonen de woning aan de [redacted] bezocht. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

Voornemen boetoplegging en zienswijze
Op 22 juni 2018 heeft het team Handhaving van Wonen het voornemen tot boeteoplegging aan u verzonden. Het rapport van bevindingen en beeldverslag van het huisbezoek op 8 juni 2018 werd meegezonden. U werd gevraagd uw zienswijze te geven en u werd gewezen op de cautie.
Op 6 juli 2018 hebt u uw zienswijze gegeven, die qua inhoud identiek is aan uw bezwaarschrift, een waarmee rekening is gehouden bij de totstandkoming van het bestreden besluit.

Op 19 juli 2018 werd tevens een last onder dwangsom van € 50.000,00 opgelegd om herhaling van de overtreding te voorkomen. U verklaarde tijdens de hoorzitting ook de intentie te hebben gehad om tegen dit besluit in bezwaar te gaan, maar dit bezwaar is niet door de gemeente ontvangen. Ook in het bezwaarschrift van 30 augustus 2018 valt niet te lezen dat tegen het last onder dwangsom bezwaar is aangetekend.

Wet- en regelgeving
Huisvestingswet 2014
- artikel 21 sub a: verbod om woonruimte zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden

Huisvestingsverordening Amsterdam 201, zoals deze gold tot 31 december 2018
- artikel 3.1.1. lid 1: alle woonruimte is aangewezen
- artikel 3.1.2 lid 7 uitzondering op de vergunningsplicht: vakantieverhuur
Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur is 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 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 van 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.
- artikel 4.2.2: boete oplegging bij overtreding van artikel 21 van de Huisvestingswet.
- bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2: hoogte boete bij onttrekking € 20.500,-

Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- artikel 5:46, derde lid Awb: matiging boete wegens bijzondere omstandigheden

Overwegingen bij bezwaren en toelichting op het besluit
Overtreder
Niet in geding is dat u eigenaar bent van de woning en dat u degene bent geweest die uw woning via internetsites heeft aangeboden voor toeristische verhuur.

De overtreding
U bent van mening dat er geen sprake is van woningonttrekking en een overtreding omdat u de verhuur hebt gedaan conform de regels van vakantieverhuur. De voorwaarden voor rechtmatige verhuur van een woning aan toeristen zijn vastgelegd in artikel 3.1.2 lid 7 van de Verordening. Dit houdt in dat een woning alleen zonder onttrekkingsvergunning kan worden verhuurd, indien aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Nog los van de vraag of u permanent woonde op uw woning gelden derhalve ook de voorwaarden dat aan niet meer dan 4 personen mag worden verhuurd. Dit is een strikte voorwaarde waaraan moet zijn voldaan, zo heeft recentelijk ook de afdeling rechtspraak van de Raad van State geoordeeld. Ook het eenmaal voor een korte periode verhuren van een woning aan toeristen kan worden aangemerkt als woningonttrekking. Uit de verhuur van de woning aan en het gebruik van de woning door toeristen volgt dat deze niet beschikbaar was voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad was onttrokken (ECLI:NL:RVS:2019:317).
In uw geval is komen vast te staan dat de woning aan meer dan vier personen is verhuurd.
Hierbij overwegen wij het volgende:

1. De woning is zodanig ingericht dat er plek is voor zes personen.
2. Uit meldingen van omwonenden komt naar voren dat vijf personen gezien zijn.
3. Uit het onder ambtseed of belofte opgemaakt rapport van bevindingen blijkt dat de aanwezige toeristen hebben verklaard 10.2.d en 10.2.g . Dat de kinderen niet zijn gezien door de toezichthouders heeft niet tot gevolg dat hun conclusie dat er vijf personen op de woning aanwezig waren onjuist is. De verklaringen van de aanwezige toeristen over het aantal personen is niet voor andere uitleg vatbaar.
4. Uit het boekingsbewijs waarvan u op de hoogte bent geweest blijkt eveneens onmiskenbaar dat de woning aan vijf personen werd verhuurd. Hierbij is niet van belang of het volwassenen of kinderen zijn, feit blijft dat er aan vijf personen is verhuurd, terwijl het maximum ligt bij vier personen.

Gelet op hetgeen u in bezwaar heeft aangevoerd komen wij niet op andere gedachten.

Verder is ook vast komen te staan dat u de verhuur aan toeristen niet heeft gemeld door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier, maar dat is gelet op bovengenoemde schending van de voorwaarden van maximaal vier personen van ondergeschikt belang, aangezien reeds is komen vast te staan dat de woning aan de woonruimtevoorraad is onttrokken, zodat de hoge boete van € 20.500,00 van toepassing is en niet lagere boete van € 6.000,- wegens het niet melden van de verhuur.

Hoogte van de boete
Volgens vaste jurisprudentie kunnen een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van een overtreding en een geringe financiële draagkracht worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden, als bedoeld in artikel 5:46, derde lid, van de Awb, die aanleiding geven een boete te matigen. Voor zover u stelt dat een of meer van deze omstandigheden in dit geval aan de orde zijn, moet u dat aannemelijk maken. Wij zien geen reden om de boete te matigen. U stelt zich te hebben geïnformeerd omtrent de geldende regelgeving in Amsterdam, maar u heeft de woning desondanks niet verhuurd volgens de voorwaarden, zoals hiervoor benoemd.

U stelt onder meer dat de woning niet meer dan 60 dagen is verhuurd en dat u first offender bent, maar dit neemt niet weg dat de woning wel vaker aan toeristen is verhuurd. Ook met de enkele stelling ter zitting dat u een beperkt financieel voordeel uit de verhuur heeft gehaald, heeft u niet aannemelijk gemaakt dat de vastgestelde bestuurlijke boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is.

Alles in aanmerking nemende vinden wij dat u terecht een boete krijgt opgelegd.

Kosten rechtsbijstand
Omdat wij niet overgaan tot herziening van het bestreden besluit vergoeden wij de gevraagde kosten niet (artikel 7:15 Awb).

Beroep
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken in beroep gaan bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden (griffierechten). Meer informatie vindt u op www.rechtspraak.nl.

Vragen?
U kunt voor vragen over dit besluit contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

[redacted]

Wonen