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 22 APR. 2021
Ons kenmerk 5.1.2,e 5.1.2,e

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 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 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet).
Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **14.500,- 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 voor vakantieverhuur. Als gevolg hiervan is besloten om nader onderzoek te doen naar de onderhavige woonruimte.

*Administratief vooronderzoek*

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat 5.1,2,e samen met 5.1,2,e 5.1,2,e de eigenaren zijn van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staan twee personen waaronder u, 5.1,2,e ingeschreven op het onderhavige adres.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in zijn geheel in ieder geval worden aangeboden op Airbnb als '5.1,2,e en één slaapkamer in de woonruimte wordt aangeboden als '5.1,2,e

5.1,2,d

*Digitaal onderzoek*

5.1,2,d

5.1,2,e

5.1,2,e

*Omschrijving woning*

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woning zowel voor vakantieverhuur als voor Bed & Breakfast wordt aangeboden en deze als volgt worden omschreven:

- 5.1,2,d waarin de gehele woning wordt aangeboden onder de volgende omschrijving:

Welcome to our bright and newly renovated apartment with canal view(near the bustling center of the city). Our place is in the heart of the city at the edge of Jordaan and at the entrance of the coolest festive park in town(Westerpark). It takes you 14 min from Amsterdam central station with bus 18/21/22 or 20 min drive from Schiphol airport.
We're happy to welcome you and share any tips you might like. Check out our listings to get a feeling of our hospitality :)

De ruimte
Location of our home is more than you can ask for:
- If you run in the morning, we have Westerpark on 5.1.2.d meters.
- If you want to rent a bike , Fiets Studio Rentabikey is 5.1.2.d minutes walk
- If you plan a visit to Anne Frank museum is 5.1.2.d minutes walk
- If you want to rent a boat and see the beauty of Amsterdam by water, rent a boat from the Mokumboot Amsterdam Westerpark
- If you need grocery store or some cosmetics Albert Heijn and Etos are on 5.1.2.d minutes walking distance
- If you planned visit Amsterdam museums the tram/ bus stop is 4 minutes walking
- If you are foodie one of the best Seafood restaurant in Amsterdam (Westerpark) is 5.1.2.d minutes away Mossel & Gin.

- 5.1,2,e waarin één slaapkamer wordt aangeboden

You have private bedroom, bathroom and toiled are shared.
If you want to have cup of coffee or tea in the morning , you are more than welcome to use the coffee machine and cattle water heater in the kitchen.

*Conclusie*
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met de voorwaarden en/of voorschriften van uw vakantieverhuur vergunning. Zo heeft u vooraf geen elektronische melding gedaan voor iedere verhuur van de woning aan toeristen, en voldoet u niet aan de voorwaarde dat vakantieverhuur in combinatie met de exploitatie van een B&B niet is toegestaan. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c 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. U bent als hoofdbewoner en eigenaar verantwoordelijk voor het naleven van de voorwaarden en/of voorschriften van de aan u verleende vergunning voor vakantieverhuur. Indien de woning, waarover u de feitelijke beschikking heeft als zijnde exploitant, in strijd met de vergunningsvoorwaarden wordt verhuurd, wordt dat u toegerekend. U bent immers verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning.
2. U verricht de feitelijke handelingen die verband houden met de toeristische verhuur. U wordt als host genoemd op de website van Airbnb en in de achtergelaten recensies. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

**Zienswijze en cautie**
Bij brief van 4 december 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 16 december, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze bevestigd u dat u heeft nagelaten om de vakantieverhuur te melden. U stelt daarbij dat de website niet werkte toen u deze melding wilde doen, maar daarvan heeft u geen bewijs. Daarbij lag uw gedachte ten tijde van de verhuur elders vanwege de omstandigheid dat u, en uw familie COVID 19 hadden opgelopen. U geeft aan dat u zich in het vervolg wel aan de regels zult houden. U verkeerde in de veronderstelling dat het betalen van toeristenbelasting genoeg was om aan de regels van de gemeente Amsterdam te voldoen, maar u snapt nu dat u een fout heeft gemaakt. Ten slotte geeft u aan dat het boetebedrag voor u te hoog is.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Als hoofdbewoner en exploitant van de vakantieverhuur vergunning is het aan u om ten tijde van de toeristische verhuur de geldende wet- en regelgeving in de gaten te houden en hiernaar te handelen. U heeft de vakantieverhuur niet gemeld en u handelt tevens in strijd met de voorwaarde van uw onttrekkingsvergunning, doordat u vakantieverhuur in combinatie met een Bed & Breakfast exploiteert. Het voorgaande is niet toegestaan, en dit blijkt eveneens uit de aan u verleende vergunning. Onbekendheid met de wet- en regelgeving vormt geen omstandigheid om af te zien van de boete, dan wel tot matiging over te gaan. De omstandigheid die u aanvoert dat de website het ten tijde van de periode van verhuur niet deed, heeft u niet onderbouwt en achten wij dan ook niet aannemelijk.

Zelf als dit probleem zich had voorgedaan, wat daar van zij, had het in ieder geval op uw weg gelegen om voorafgaand aan de toeristische verhuur contact op te nemen met de gemeente, maar dit heeft u nagelaten. De geconstateerde overtreding valt u daarmee toe te rekenen. 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. U heeft twee voorwaarden overtreden, te weten het niet melden van de vakantieverhuur en het combineren van B&B naast uw vakantieverhuur vergunning. Gelet op bovengenoemde omstandigheden zien wij aanleiding om de boete te matigen op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb tot een bedrag van € 14.500,00. Uit de enkele stelling dat de boete te hoog voor u is, blijkt niet dat er sprake is van een geringe financiële draagkracht. Verdere matiging is daarom ook niet aan de orde.

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 geboren d.d. 5.1.2,e ingeschreven op de 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.

  Het boetebedrag stellen wij vast, aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, welke is opgenomen als vierde tabel in bijlage 3 de verordening, op een bedrag van: 20.750,- euro. 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.

  In uw geval is er sprake van overtreding van een voorwaarde die de leefbaarheid dient, namelijk het combineren van vakantieverhuur met de exploitatie van een Bed & Breakfast en een overtreding van administratieve aard, te weten het niet vooraf melding doen van de verhuurde nachten. Op basis hiervan alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden, hebben wij besloten om de boete op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb te

matigen naar een bedrag van **€14.500-,**.

- 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 **€ 14.500,-** 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 4.2.1 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,

B.d. 5.1.2,e

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Directie Wonen

**BEZWAARCLAUSULE**

**Niet mee eens?**
Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

**U kunt bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb**
**U logt in met uw DigiD of E-herkenning.**

Na het indienen van uw bezwaar informeert de gemeente u over de manier waarop uw bezwaarschrift wordt behandeld.

Mogelijk kunt u niet beschikken over DigiD. Dan kunt u bezwaar maken per post.
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- eventueel uw e-mailadres.

Bij verzending per post geldt als verzenddatum van uw bezwaar de poststempel op uw bezwaarschrift.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

**Schorsende werking**

Het indienen van een bezwaarschrift heeft schorsende werking. Dat wil zeggen: er wordt niet tot invordering van de bestuurlijke boete gegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

**Spoed? Voorlopige voorziening**
Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden geschorst en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen, bijvoorbeeld om onomkeerbare situaties te voorkomen Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht, team Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

- U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten

# 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 overtreding van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van woningonttrekking als bedoeld in 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, 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.