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 e-mail verzonden: [redacted]

De heer [redacted]
[redacted]
[redacted] AMSTERDAM

Datum	29 maart 2021
Ons kenmerk	WO.20.016346.001
Uw kenmerk	[redacted]
Behandeld door	De heer [redacted], Jurist Juridisch Bureau, [redacted]@amsterdam.nl 06-[redacted]
Onderwerp	beslissing op bezwaar [redacted]

Geachte heer [redacted],

Op 3 oktober 2020 heeft u bezwaar gemaakt tegen het besluit van 1 oktober 2020. Met dit besluit is u een bestuurlijke boete opgelegd van € 10.375,-, omdat de woning op het adres van de [redacted] te Amsterdam op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. U heeft in strijd gehandeld met de voorwaarden en/of voorschriften van de u verleende vergunning van Bed & Breakfast (B&B) door de woning aan meer dan het toegestane maximum van vier personen logies te verlenen. Hiermee heeft u gehandeld in strijd met artikel 21, aanhef en onder a van de Huisvestingswet (hierna: Hvw).

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

Bezwaren
U hebt de volgende bezwaargronden aangevoerd.

1. In overeenstemming met de u toegekende B&B-vergunning van 1 juli 2020 heeft u het B&B-verblijf aan vier personen verhuurd via het Platform Airbnb. Het feit dat er in de middag vriendjes van de gasten zijn meegebracht op het moment dat u niet thuis bent, kan niet door u worden voorkomen. De toeristen hebben geen woning geboekt voor zes of zeven personen. Het maximaal aantal toegestane gasten is volgens u dan ook nimmer overschreden.
2. De gasten hebben diverse keren aan de toezichthouders kenbaar gemaakt dat u zo thuis zou komen en dat zij niet wilden dat de toezichthouders de woning zouden betreden. U

bent van oordeel dat de toezichthouders zich op onrechtmatige wijze de toegang tot de woning hebben verschaft.

Hoorzitting
Op 3 maart 2021 heeft een telefonische hoorzitting plaatsgevonden. Daarbij waren aanwezig u, een vertegenwoordiger van de afdeling Handhaving en Toezicht (hierna: T&H) en de heer [redacted] (Jurist Juridische Bureau). U is aangegeven dat u niet verplicht bent om antwoord te geven op de aan u gestelde vragen. U herhaalt hetgeen u in uw bezwaarschrift heeft gesteld en wenst nog het volgende naar voren te brengen.

U bent per 1 juli 2020 een startende B&B-ondernemer en het had voor de hand gelegen dat de gemeente, nadat de gemeente 1 ½ maand na aanvang van de exploitatie van de woning de vermeende overtreding heeft geconstateerd, eerst in overleg met u was gegaan dan wel een waarschuwing had gegeven. Het lijkt wel of de gemeente erop uit is om per definitie een boete op te leggen. De opgelegde boete vindt u buitenproportioneel hoog. U bent er overigens van overtuigd dat uw buurman de "fraudemeldingen" heeft gedaan bij de gemeente van de zogenaamde overlast van de toeristen. U en uw buurman hebben namelijk een geschil over een berging en hij probeert u dwars te zitten. U benadrukt dat u niet willens en wetens de vermeende overtreding heeft begaan, immers u heeft er geen toestemming voor gegeven dat zeven toeristen in uw woning verbleven en u stelt dat u gewoon in de woning hebt geslapen.

Relevante feiten en omstandigheden
Aanleiding
Op 3, 6 en 27 juli 2020 zijn meldingen "woonfraude" ontvangen over de woning op adres [redacted] te Amsterdam. Als gevolg hiervan is besloten om onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van de woonruimte.

Administratief onderzoek
Uit de gegevens van het Kadaster blijkt dat u de eigenaar bent van onderhavige woonruimte. Volgens de Basisregistratie Personen staat u ten tijde van het onderzoek op dit adres ingeschreven. Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen is gebleken dat de woonruimte bestaat uit één bouwlaag en een oppervlakte heeft van 102 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft bestemming 'wonen'. Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op Airbnb als '[redacted]'. Uit de administratie is gebleken dat u een B&B-vergunning is verleend, waarmee u onder voorwaarden en voorschriften, zoals genoemd in artikel 3.3.7 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 geldig vanaf 1 juli 2020 (hierna: HVV), een B&B mag exploiteren op onderhavig adres.

Buitendienstonderzoek
Op 13 augustus 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam op het onderhavige adres zeven [redacted] toeristen aangetroffen. [redacted].

De toeristen hebben verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted].

10.2.d en 10.2.g [redacted]. De toezichthouders treffen wel wat spullen aan van de eigenaar, namelijk wat levensmiddelen in een van de laden, schoonmaakmiddelen en andere spullen in de keuken. Ook zijn in de kledingkast in een van de slaapkamers enkele persoonlijke goederen van de eigenaar aangetroffen. Ook de rolkoffer op de kast is vermoedelijk van de eigenaar. Verder hebben zij geconstateerd dat de woning bestaat uit twee slaapkamers met zeven slaapplaatsen

Wet- en regelgeving

Hvw

- artikel 21, aanhef en onder a: verbod om woonruimte zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.
- artikel 35: bevoegdheid een boete op te leggen.

HVV

- artikel 1 sub c: definitie B&B: het tegen betaling in gebruik geven van een onzelfstandige woonruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;
- artikel 3.1.1, lid 1: aanwijzing woonruimte;
- artikel 3.3.7: Voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor B&B;
- artikel 4.2.1, lid 1: boete bij overtreding artikel 21 Hvw;
- artikel 4.2.1, lid 2: hoogte boete per overtreding;
- bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.1: hoogte boete bij onttrekking.

Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)

- artikel 5:1, lid 2: omschrijving overtreder;
- artikel 5:46, lid 3: matiging boete wegens bijzondere omstandigheden

Overwegingen bij bezwaren en toelichting op het besluit

Ter beoordeling staat of het besluit van 1 oktober 2020 in stand kan blijven. Van belang is daarom na te gaan of een overtreding is begaan en of deze aan u kan worden toegerekend. Vervolgens staat ter beoordeling of er bijzondere omstandigheden zijn die maken dat van boeteoplegging moet worden afgezien of dat de boete moet worden gematigd. Hierbij wordt ingegaan op de bezwaren die u per onderdeel aanvoert.

De overtreding

Op grond van het dossier stellen wij vast dat de woning op het adres [redacted] te Amsterdam gedurende een periode van 12 augustus 2020 tot en met 16 augustus 2020 is verhuurd aan zeven [redacted] toeristen. Uw woning wordt via Airbnb aangeboden als '[redacted]

[redacted]'. In uw woning zijn door de toezichthouders zeven slaapplaatsen en zeven [redacted] toeristen aangetroffen in twee slaapkamers. 10.2.d en 10.2.g [redacted]. Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat u niet heeft voldaan aan het voorschrift van artikel 3.3.7., tweede lid sub b van de HVV door aan meer dan het toegestane aantal van vier personen logies te verlenen. Overigens merken wij op dat in een van de recensies op de Airbnb site is aangegeven [redacted], juli 2020) dat u al eerder meer dan het toegestane aantal van vier personen onderdak heeft verleend. Ook constateren wij dat u niet heeft voldaan aan de voorwaarde van artikel 3.3.7., eerste lid sub c van de HVV door over meer dan het maximaal aantal van 4 slaapplaatsen voor gasten te beschikken. Hiermee is artikel 21, aanhef en onder a van de Hvw overtreden. Dit laatste wordt ook nog eens bevestigd in de advertentie, waarin onder meer is opgenomen dat u een B&B aanbiedt voor vier gasten, 1 slaapkamer, vijf bedden en 1,5 gedeelde badkamer.

Voor zover u van mening bent dat de toezichthouders op onrechtmatige wijze uw woning zijn binnen gekomen merken wij het volgende op. Wij stellen vast dat de toezichthouders zich hebben gelegitimeerd en dat de aanwezige personen uitdrukkelijk toestemming hebben verleend om de betreffende woning te betreden. In het rapport van bevindingen zijn geen aanwijzingen aangetroffen op basis waarvan kan worden gesteld dat de toeristen van oordeel waren dat de toezichthouders niet welkom waren en dat op uw komst gewacht zou moeten worden. Wij stellen vast dat wij in beginsel mogen afgaan op de juistheid van een op ambtseed of ambtsbelofte opgemaakte en ondertekende rapportage, voor zover deze eigen waarnemingen van de opsteller van het rapport weergeven. De enkele stelling dat het rapport niet juist is, is onvoldoende om niet te mogen uitgaan van het rapport. Wanneer u de bevindingen betwist, dient u dit te onderbouwen. Wij zijn van oordeel dat de verklaring naar aard en inhoud onvoldoende reden geeft om te twijfelen aan de bevindingen. Wij zien geen enkele aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van het door de toezichthouders naar waarheid opgemaakte rapport van bevindingen van 1 juli 2019 (zie ook ECLI:NL:RVS:2019:3403).

De overtreder

U bent eigenaar van de woning en ook exploitant van de B&B. Daarnaast bent u de voorwaarde en/of het voorschrift, zoals genoemd onder het kopje "de overtreding", van de aan u verleende B&B-vergunning niet nagekomen. U bent feitelijk overtreder en functioneel overtreder.

Matiging van de boete

Gelet op de schaarste op de woningmarkt en de leefbaarheid binnen de gemeente Amsterdam wordt woningonttrekking als een ernstige overtreding gezien. Een ander handhavingsinstrument dan een bestuurlijke boete is daarbij ontoereikend. De gemeente voert een lik-op-stuk-beleid. Redelijkerwijs kan aan de vaststelling van de boete ten grondslag worden gelegd dat woningonttrekking, zeker in Amsterdam, een urgent maatschappelijk probleem is en de boete een afschrikwekkend effect beoogt te hebben.

De hoogte van de boete is, zoals reeds is gemeld, gebaseerd op artikel 4.2.1 eerste lid van de HVV. Op grond van dit artikel kan het college een boete opleggen en bedraagt de boete voor onttrekking middels een B&B met vergunning, waarbij voorwaarden of voorschriften voor de eerste maal worden geschonden € 10.375,-. De gemeenteraad hanteert bij het opleggen van boetes een gefixeerd boetestelsel, waarbij de proportionaliteit en redelijkheid van de hoogte van de boetes in verhouding tot de verschillende overtredingen al zijn meegewogen. De hoogte van de boete hoeft daarom niet in elke zaak opnieuw te worden vastgesteld. Wel zal de hoogte van de boete getoetst moeten worden aan artikel 5:46, derde lid, van de Awb, waarin is bepaald dat het bestuursorgaan, indien de hoogte van de bestuurlijke boete bij wettelijk voorschrift is vastgesteld, niettemin een lagere bestuurlijke boete oplegt, indien de overtreder aannemelijk maakt dat de vastgestelde bestuurlijke boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is.

Het is ons op grond van artikel 5:46, derde lid van de Awb alleen toegestaan om van deze boetes af te wijken in bijzondere omstandigheden. 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 kunnen geven een boete te matigen.

Uw stelling dat het niet uw bedoeling was de regels te overtreden levert geen bijzondere omstandigheid op. Het belang van de leefbaarheid in de stad en de bescherming van de woningvoorraad weegt zwaar. Bezien vanuit de dringende noodzaak om woningonttrekking door verhuur aan toeristen aan te pakken en te voorkomen, is in uw geval geen uitzondering op de handhavingsaanpak gerechtvaardigd. Van andere bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid van de Awb is ons niet gebleken, zodat er eveneens om die reden geen grond is de boete te matigen.

Opschorting incasso
Gedurende de bezwaarprocedure is de incasso van de boete opgeschort. Met deze beslissing op bezwaar komt die opschorting te vervallen. U moet de boete betalen binnen de opgelegde termijn. Ook als u beroep instelt tegen deze beslissing op bezwaar wordt de incasso van de boete niet verder opgeschort. Indien u niet in staat bent de boete ineens te betalen dan kunt u een betalingsregeling treffen met de afdeling Incasso van de gemeentelijke Belastingdienst. Voor al uw overige vragen met betrekking tot een betaalverzoek verwijzen wij u eveneens naar de afdeling Incasso van de gemeentelijke Belastingdienst.

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,



Drs. M.I. van Engen
Directeur Wonen