Gemeente Amsterdam

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

Nr. 66
Overal 10.2.e tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

de heer [redacted]

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 20 NOV. 2018
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevrouw [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]

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woning, waarvan u eigenaar bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee is de woning onttrokken aan de woonruimtevoorraad, terwijl daarvoor geen vergunning is verleend. Dit gebruik is in strijd met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014 (hierna de wet). Daarom hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **20.500 euro**. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

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 Amsterdam 2016 (hierna: verordening).

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 2 november 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woningen op het adres [redacted] Volgens de melder zou er sprake zijn van het volgende: drie etages in de woning worden verhuurd aan toeristen. Hier is mogelijk sprake van woningonttrekking. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

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

Volgens de Basisregistratie Personen staat de heer [redacted] sinds 15 maart 2018 op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit een bouwlaag en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 75 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming Wonen.

Verder is gebleken dat deze woning o.a. wordt aangeboden op: www.booking.com als [redacted] Er is bij de gemeente ook een melding gedaan van een Bed and Breakfast op dit adres.

Buitendienstonderzoek

Op 3 november 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd.

[redacted]
10.2.d en 10.2.g

Conclusie
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat de hotelmatige exploitatie van de onderhavige woning niet onder een legale vorm van toeristische verhuur kan worden geschaard. Zo wordt niet voldaan aan de voorwaarden van het gemeentelijk beleid dat de Bed and Breakfast een deel van de woning uit moet maken (60/40-verhouding), de hoofdbewoner in de woning aanwezig moet zijn (nachtverblijf houdt) tijdens de verhuur aan gasten en dat de hoofdbewoner daadwerkelijk woonachtig moet zijn in de woning. Dat betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet. De heer [redacted] had immers geen vergunning voor woningonttrekking.

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 het volgende:

1. Uit het Kadaster blijkt dat u eigenaar van de woning bent. Volgens vaste rechtspraak bent u als eigenaar van de woning verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het voorkomen van overtredingen van de wet behoort hiertoe. Zie hiervoor onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1219, te raadplegen via de website rechtspraak.nl. Dat u de overtreding niet zelf feitelijk heeft begaan doet niets af aan de toerekenbaarheid van de overtreding.
2. In 2014 is het gehele pand door middel van de inzet van spoedeisende bestuursdwang gesloten geweest. Er was toen sprake van een logiesgebouw met een vlucht- en brandonveilige situatie. U was toen ook al de eigenaar van het pand.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat u als eigenaar beter toezicht had kunnen en moeten houden op de onderhavige woning.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 7 november 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 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet tot antwoorden verplicht bent.

Naar aanleiding hiervan heeft u op 12 en 14 november 2018 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. U was niet op de hoogte van het feit dat het gebruik van de woning als een Bed and Breakfast niet voldeed aan de voorwaarden voor het exploiteren van een Bed and Breakfast. U heeft de woning dit jaar meerdere malen bezocht en de heer [redacted] was tijdens deze bezoeken altijd aanwezig in de woning. Er bestond derhalve voor u geen aanleiding om aan te nemen dat de heer [redacted] ergens anders woonde.
2. Dat de heer [redacted] vanaf heden feitelijk hoofdverblijf zal hebben in de woning.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Van u als eigenaar van een pand dat wordt verhuurd, mag worden gevergd dat u zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het verhuurde wordt gemaakt. Het is aan u, als eigenaar, om u te vergewissen van het gebruik dat van het pand wordt gemaakt. Het enkel aantreffen van de heer [redacted] bij u bezoeken aan het pand is niet genoeg om te voldoen aan uw controleverplichtingen. Zeker nu u op de hoogte was, en ook contractueel heeft toegelaten, dat de heer [redacted] in de woning een Bed and Breakfast exploiteerde, mocht van u worden verwacht dat u zou controleren of werd voldaan aan de voorwaarden voor het exploiteren van een Bed and Breakfast. Had u dat wel gecontroleerd, dan had u kunnen constateren dat de heer [redacted] niet feitelijk hoofdverblijf had in de woning.
2. Dat de heer [redacted] vanaf heden feitelijk hoofdverblijf zal hebben in de woning doet niets af aan het feit dat tijdens een controle van de woning een overtreding is geconstateerd van de wet en de verordening. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad in een stad met een grote schaarste aan woonruimten is een ernstig feit en kan niet ongestraft blijven.

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 [redacted] geboren op [redacted] ingeschreven op [redacted] 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 4.2.2 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 tweede tabel is opgenomen in bijlage 3 van de verordening, voor een totaalbedrag 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 Algemene wet bestuursrecht (hierna: 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.

Ingevolge 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
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.
Voor vragen over dit besluit kunt u contact opnemen met de afdeling Toezicht en Handhaving van Wonen: 020 251 4192.

BIJLAGE

Wettelijk kader

Bovengenoemde woning moet conform de regels van 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 1 onder d van de verordening wordt een Bed and Breakfast gedefinieerd als; het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf *bij* de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

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.

Op grond van het geldende beleid is het voorts niet toegestaan om vakantieverhuur in hetzelfde kalenderjaar te combineren met de regelgeving voor Bed and Breakfast, zoals onder meer volgt uit de toelichting op de wijziging van de verordening (gepubliceerd op: 18 augustus 2017), en de informatie hierover op de website van de gemeente Amsterdam.

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.

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]

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 20 NOV. 2018

Ons kenmerk [redacted]

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

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

Geachte heer [redacted]

Op 3 november 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woning op het adres [redacted] te Amsterdam , 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 (hierna: de wet). 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 Amsterdam 2016 (hierna: verordening).

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 2 november 2018 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woningen op het adres Volgens de melder zou er sprake zijn van het volgende: drie etages in de woning worden verhuurd aan toeristen. Hier is mogelijk sprake van woningonttrekking. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woning.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het kadaster is gebleken dat u, de heer eigenaar bent van de onderhavige woning.

Volgens de Basisregistratie Personen staat de heer sinds 15 maart 2018 op dit adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning uit een bouwlaag en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 75 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming Wonen.

Verder is gebleken dat deze woning o.a. wordt aangeboden op: www.booking.com als . Er is bij de gemeente ook een melding gedaan van een Bed and Breakfast op dit adres.

Buitendienstonderzoek

Op 3 november 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woning. De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd.

10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

Conclusie
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat de hotelmatige exploitatie van de onderhavige woning niet onder een legale vorm van toeristische verhuur kan worden geschaard. Zo wordt niet voldaan aan de voorwaarden van het gemeentelijk beleid dat de Bed and Breakfast een deel van de woning uit moet maken (60/40-verhouding), de hoofdbewoner in de woning aanwezig moet zijn (nachtverblijf houdt) tijdens de verhuur aan gasten en dat de hoofdbewoner daadwerkelijk woonachtig moet zijn in de woning. Dat betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet. De heer [redacted] had immers geen vergunning voor woningonttrekking.

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 het volgende:

1. Uit het Kadaster blijkt dat u eigenaar van de woning bent. Volgens vaste rechtspraak bent u als eigenaar van de woning verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het voorkomen van overtredingen van de wet behoort hiertoe. Zie hiervoor onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1219, te raadplegen via de website rechtspraak.nl. Dat u de overtreding niet zelf feitelijk heeft begaan doet niets af aan de toerekenbaarheid van de overtreding.
2. In 2014 is het gehele pand door middel van de inzet van spoedeisende bestuursdwang gesloten geweest. Er was toen sprake van een logiesgebouw met een vlucht- en brandonveilige situatie. U was toen ook al de eigenaar van het pand.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat u als eigenaar beter toezicht had kunnen en moeten houden op de onderhavige woning.

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 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 7 november 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 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 12 en 14 november 2018 zakelijk weergegeven het volgende opgemerkt:

1. U was niet op de hoogte van het feit dat het gebruik van de woning als een Bed and Breakfast niet voldeed aan de voorwaarden voor het exploiteren van een Bed and Breakfast. U heeft de woning dit jaar meerdere malen bezocht en de heer [redacted] was tijdens deze bezoeken altijd aanwezig in de woning. Er bestond derhalve voor u geen aanleiding om aan te nemen dat de heer [redacted] ergens anders woonde.
2. Dat de heer [redacted] vanaf heden feitelijk hoofdverblijf zal hebben in de woning.
3. Dat u wilt voorkomen dat de dwangsom, van 50.000 euro, verbeurd verklaard wordt en dat u wilt weten aan welke voorwaarden dient te zijn voldaan voor het rechtmatig exploiteren van een Bed and Breakfast.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Van u als eigenaar van een pand dat wordt verhuurd, mag worden gevergd dat u zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het verhuurde wordt gemaakt. Het is aan u, als eigenaar, om u te vergewissen van het gebruik dat van het pand wordt gemaakt. Het enkel aantreffen van de heer [redacted] bij u bezoeken aan het pand is niet genoeg om te voldoen aan uw controleverplichtingen. Zeker nu u op de hoogte was, en ook contractueel heeft toegelaten, dat de heer [redacted] in de woning een Bed and Breakfast exploiteerde, mocht van u worden verwacht dat u zou controleren of werd voldaan aan de voorwaarden voor het exploiteren van een Bed and Breakfast. Had u dat wel gecontroleerd, dan had u kunnen constateren dat de heer [redacted] niet feitelijk hoofdverblijf had in de woning.

2. Dat de heer [redacted] vanaf heden feitelijk hoofdverblijf zal hebben in de woning doet niets af aan het feit dat tijdens een controle van de woning een overtreding is geconstateerd van de wet en de verordening. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad in een stad met een grote schaarste aan woonruimten is een ernstig feit en kan niet ongestraft blijven.
3. Een ieder wordt geacht de wet te kennen. Het is derhalve uw eigen verantwoordelijkheid om uit te zoeken wat de voorwaarden zijn voor het rechtmatig exploiteren van een Bed & Breakfast. Wij verwijzen u voor de voorwaarden naar de website, de wet en de verordening.

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 wet ongedaan te maken, door het strijdig 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**. Indien aan de voorwaarden voor het rechtmatig exploiteren van een Bed and Breakfast wordt voldaan, zal geen dwangsom verbeurd worden.

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 7 november 2018 voor dezelfde constatering ook een voornemen 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 de verordening worden aangemerkt als een aangewezen woonruimte als bedoeld in artikel 21 van 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.