



Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer 5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum **12 JULI 2024**
Ons kenmerk **5.1.2.e**
Behandeld door De heer **5.1, 2, e** afdeling Handhaving Wonen, **5.1, 2, e**
handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader
Onderwerp **Last onder dwangsom inzake de woonruimte: 5.1, 2, e**

Geachte heer **5.1, 2, e**,

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte, waarvan u verhuurder bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 (hierna de wet) jo. artikel 3.7.4 van de Huisvestingsverordening 2024 (hierna: de verordening). Tevens is uit onderzoek gebleken dat u niet heeft voldaan aan de meldplicht. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 23b, tweede lid van de wet jo. artikel 3.7.3, tweede lid van de verordening. Tot slot is gebleken dat er aan te veel personen is verhuurd. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet jo. artikel 3.9.5, tweede lid van de verordening. 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 woonruimten. Toeristische verhuur is slechts mogelijk indien u in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning en voldoet aan de daarin gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften kunt u onder andere vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna verordening).

Wanneer woonruimten in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, is er sprake van illegaal gebruik. Het illegaal gebruiken 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.

Onderzoek

Aanleiding

Naar aanleiding van een onderzoek is gebleken dat de onderhavige woonruimte mogelijk wordt aangeboden voor kortdurende verhuur. Als gevolg hiervan is besloten om nader onderzoek te doen naar het gebruik van de onderhavige woonruimte.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat 5.1, 2, 5.1, 2, e en 5.1, 2, 5.1, 2, e de eigenaren zijn van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u er ten tijde van het onderzoek twee personen, waaronder uzelf, op het onderhavige adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit een bouwlaag bestaat en een oppervlakte heeft van 104 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'wonen'.

Uit onze administratie is gebleken dat u niet in het bezit bent van een vergunning voor toeristisch verhuur.

Buitendienstonderzoek

Op 20 december 2023 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, Wonen, de bovengenoemde woonruimte bezocht. Zij hebben in totaal zeven personen aangetroffen op de woning. Deze personen hebben verklaard voor periodes korter dan zes maanden in de woning te wonen. Zij verklaren ook dat er in totaal ongeveer 15 tot 16 personen in de woning verblijven. Zij betalen allemaal huur aan een meneer genaamd 5.1, 2, e dit komt overeen met uw voornaam, te weten 5.1, 2, 5.1, 2, e. De huurprijs verschilt per bewoner en ligt tussen de €600,- en €1200,- per persoon. Zij verklaren ook dat u zelf in de woning verblijft en dat zij geen huurcontract hebben. Zij schrijven zich om die reden ook niet in op de woning.

Telefoongesprek de heer 5.15.1, 2, e 20 december 2021

U geeft aan de eigenaar te zijn van de woning en zelf in de woning te wonen. U geeft verder aan te twifelen of de bewoners de toezichthouders hebben binnengelaten. Tot slot geeft u aan graag te horen wat er aan de hand is en dat u later zult terugbellen.

Conclusie

Gelet op het feit dat de woning verhuurd wordt aan meer dan twee huishoudens, dus aan meer dan vier personen, terwijl u niet in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning, is de woonruimte op illegale wijze verhuurd. Hiermee is in strijd gehandeld met artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet jo. artikel 3.9.5. tweede lid van de verordening.

Tevens is gebleken dat de aangetroffen bewoners korter dan zes maanden in de woning verblijven. Het voorgaande is in strijd met het bepaalde in artikel 23c, eerste lid van de wet jo. artikel 3.7.4 van de verordening. Tevens hebben wij geconstateerd dat u niet heeft voldaan aan de meldplicht. Er is namelijk geen elektronische melding gemaakt van de geconstateerde verhuurperiodes. Dit betekent dat in strijd wordt gehandeld met artikel 23b, tweede lid van de wet jo. artikel 3.7.3, tweede lid van de verordening.

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. U wordt door alle aangetroffen bewoners als verhuurder benoemd. Tevens verklaren zij allen de huur naar u over te maken. Hieruit blijkt dat u de feitelijke handelingen verricht die verband houden met de illegale gebruik van de woning. De aangetroffen bewoners zijn door u ontvangen. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

Aanvulling

In de vooraankondiging van de last onder dwangsom van 7 mei 2024, zijn er per abuis geen artikelen genoemd bij de overtreding van artikel 24 jo. 26 lid 1 onder c van de wet jo. artikel 3.9.5. tweede lid van de verordening; dat er aan te veel mensen is verhuurd. Deze overtreding werd echter wel genoemd onder het kopje 'conclusie'. In deze brief is dit gecorrigeerd.

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 mei 2024 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.

U heeft van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt. Er bestaat voor ons dan ook geen aanleiding om van het besluit tot oplegging van een last onder dwangsom af te zien.

Besluit

In verband met het voorgaande gelasten wij u om:

- de overtreding van artikel 23c, eerste lid van de wet ongedaan te maken, door het strijdig gebruik van de woonruimte 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 **€30.000** (zegge: dertigduizend) **ineens**.
 - U voldoet aan de last onder dwangsom door:
 - De woning regulier te laten bewonen met een huurcontract van minimaal zes maanden en:
 - De woning niet meer kortdurend te verhuren aan toeristen/personen mits er een vergunning voor vakantieverhuur aanwezig is en er aan alle voorwaarden van vakantieverhuur wordt voldaan.

Bij het vaststellen van de hoogte van de dwangsom is gekeken naar de geschatte jaaropbrengst van de illegale toeristische verhuur in de woonruimte, 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.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1, 2, e

5.15.1, 2, e

5.1, 2, e woninggebruik & verbetering

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 geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar 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 de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet).

Ingevolge artikel 1, eerste lid aanhef en onder sub qq van de wet wordt een 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 alsmede standplaatsen.

Ingevolge artikel 23b, tweede lid van de wet kan indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, in de verordening bepalen dat het verboden is de woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur, zonder deze verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 24 van de wet kan de gemeenteraad in de verordening regels stellen omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

Ingevolge artikel 3.7.2 van de verordening is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid van de wet, aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Ingevolge artikel 3.7.3, tweede lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 3.9.5, eerste lid gelden voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 de volgende *voorwaarden* voor vakantieverhuur

- a. de aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
- b. de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;
- c. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;
- d. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en,
- e. De vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.

Ingevolge artikel 3.9.5, tweede lid gelden voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 de volgende *voorschriften*:

- a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
- b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een registratienummer te vermelden, het nachtcriterium en de meldplicht, bedoeld in de artikelen 3.7.2 en 3.7.3;
- c. de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3, tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de basisregistratie personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;
- d. er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak verleend;
- e. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven; en
- f. 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 bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is 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.

Volgens de tabel bestuurlijke boete, die is opgenomen in bijlage 3 van de verordening als "tabel 4", behorende bij artikel 4.2.1 tweede lid van de verordening, bedraagt de boete wegens het overtreden van het gestelde voorschrift in artikel 3.7.3, tweede lid van de verordening €3.000,-.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 23b, tweede lid 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.

Wonen

Gemeente Amsterdam, Wonen
Postbus 1900 1000BX AMSTERDAM The Netherlands



R Aangetekend

D-A-1

Dhr. 5.1, 2, e

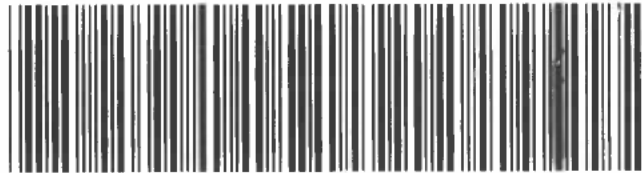
5.1, 2, e

3SXQQG6853519

5.1, 2, e AMSTERDAM

Recommandé

NL



3SXQQG6853519

P2202