

ECLI	ECLI:NL:RVS:2018:2765
Datum uitspraak	22 augustus 2018
Inhoudsindicatie	Bij onderscheiden besluiten van 9 juli 2015 heeft het college aan afzonderlijk [appellant A], [appellante B] en [appellante C] een bestuurlijke boete van €36.000,00 opgelegd.

Volledige tekst

201705214/1/A3.

Datum uitspraak: 22 augustus 2018

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant A], [appellante B] en [appellante C], wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 18 mei 2017 in zaken nrs. 16/1847, 16/1849 en 16/1850 in het geding tussen:

[appellant A], [appellante B] en [appellante C]

en

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Procesverloop

Bij onderscheiden besluiten van 9 juli 2015 heeft het college aan afzonderlijk [appellant A], [appellante B] en [appellante C] een bestuurlijke boete van €36.000,00 opgelegd.

Bij onderscheiden besluiten van 5 februari 2016 heeft het college het door [appellant A], [appellante B] en [appellante C] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 18 mei 2017 heeft de rechtbank het door [appellant A], [appellante B] en [appellante C] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben [appellant A], [appellante B] en [appellante C] hoger beroep ingesteld.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 juni 2018, waar [appellante B], bijgestaan door mr. M.H.J. van Riessen, advocaat te Amsterdam, en het college, vertegenwoordigd door mr. A. Brandenburg en mr. R. Lo Fo Sang, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het wettelijk kader is opgenomen in de bijlage, die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Inleiding

2. [appellant A] heeft per 1 november 2014 het pand [locatie] in Amsterdam gehuurd van de eigenaar [bedrijf]. Per 1 december 2014 heeft hij het pand [locatie] doorverhuurd aan zijn twee zussen, [appellante B] en [appellante C]. Het college heeft aan afzonderlijk [appellant A], [appellante B] en [appellante C] een bestuurlijke boete van €36.000,00 opgelegd, omdat zij artikel 30, eerste lid, aanhef en a, van de Huisvestingswet hebben overtreden door drie woningen aan de woonruimtevoorraad te onttrekken. Volgens het college blijkt uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen dat het pand aan de [locatie] uit drie afzonderlijke woningen, [locatie 1], [locatie 2] en [locatie 3], bestaat. Uit de rapporten van bevindingen blijkt dat toezichthouders van de gemeente op 12 februari 2015 tijdens een bezoek aan de [locatie] het volgende hebben geconstateerd. Op de [locatie 1] verbleef een toerist die deze woning voor vier nachten via de website www.booking.com had geboekt. Op de [locatie 2] verbleven drie toeristen die deze woning voor vijf nachten via de website www.airbnb.com hadden geboekt. Op de [locatie 3] verbleven vier toeristen die deze woning voor twee nachten via de website www.airbnb.com hadden geboekt.

Drie woningen

3. [appellant A], [appellante B] en [appellante C] betogen dat het pand aan de [locatie] aan te merken is als één woning.

Zij voeren aan dat in zowel de huurovereenkomst die [appellant A] met [bedrijf] heeft afgesloten als de huurovereenkomst die [appellant A] op zijn beurt heeft afgesloten met [appellante B] en [appellante C] ervan wordt uitgegaan dat het pand aan de [locatie] één woning is.

3.1. De rechtbank is in de aangevallen uitspraak gemotiveerd op deze door [appellant A], [appellante B] en [appellante C] ook in beroep naar voren gebrachte gronden ingegaan. De Afdeling ziet geen aanleiding om over deze gronden anders te oordelen dan de rechtbank.

Het betoog faalt.

Hoofdverblijf

4. [appellante B] en [appellante C] betogen dat zij hoofdverblijf houden op de [locatie] en dat zij het pand op dat adres hebben verhuurd volgens de geldende regels voor vakantieverblijf. Deze regels houden onder meer in dat iemand die hoofdverblijf heeft in een woning deze maximaal 60 dagen mag verhuren.

Zij voeren aan dat uit de Basisregistratie Personen (hierna: de BRP) blijkt dat zij op de [locatie 1] zijn ingeschreven, dat [appellante C] feitelijk verbleef op de [locatie 3] en dat zij op de [locatie 1] respectievelijk [locatie 3] ook persoonlijke spullen bewaarden. De rechtbank heeft in dit verband ten onrechte overwogen dat uit de foto's niet kan worden opgemaakt dat [appellante B] haar hoofdverblijf op de [locatie 1] hield, nu daaruit ook niet kan worden opgemaakt dat zij aldaar niet haar hoofdverblijf hield. Verder betogen [appellante B] en [appellante C] dat zij in overeenstemming met de regels voor vakantieverhuur de [locatie] niet meer dan 60 dagen hebben verhuurd, omdat zij ten tijde van het bezoek van de toezichthouder op 12 februari 2015 nog geen 60 dagen op de [locatie] woonden. De website van [appellante B], www.shortstaysisters.nl, is slechts als service bedoeld voor derden en vakantiehuur en deze website is dan ook niet als professioneel aan te merken, aldus [appellante B] en [appellante C].

4.1. Vaststaat dat de woningen aan de [locatie 1], [locatie 2] en [locatie 3] zijn verhuurd aan toeristen. Uit de BRP blijkt daarnaast dat [appellante B] en [appellante C] ten tijde van het bezoek van de toezichthouder op 12 februari 2015 op de [locatie 1] waren ingeschreven. In beginsel levert de inschrijving in de BRP, behoudens tegenbewijs, een vermoeden op dat de desbetreffende bewoner zijn hoofdverblijf op dat adres heeft.

Of [appellant A], [appellante B] en [appellante C] met het verhuren van de [locatie 1] aan toeristen artikel 30, eerste lid, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet hebben overtreden, is onder meer afhankelijk van de vraag of [appellante B] en [appellante C] in overeenstemming met hun inschrijving in de BRP aldaar hun hoofdverblijf hielden. In dat geval zouden [appellant A], [appellante B] en [appellante C] namelijk een geslaagd beroep kunnen doen op de in Amsterdam geldende regels voor vakantiehuur. Gelet op de huurovereenkomst tussen [appellant A] en [appellante B] en [appellante C] staat immers vast dat [appellante B] en [appellante C] ten tijde van het bezoek van de toezichthouder op 12 februari 2015 nog geen 60 dagen op de [locatie 1] woonden.

Nu het noodzakelijk is om te kunnen vaststellen of [appellant A], [appellante B] en [appellante C] met het verhuren van de [locatie 1] artikel 30, eerste lid, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet hebben overtreden, moet het college in dit geval aantonen dat [appellante B] en [appellante C], ondanks hun inschrijving in de BRP op de [locatie 1], aldaar niet hun hoofdverblijf hielden.

4.2. Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, heeft het college met het rapport van bevindingen en de foto's behorende bij de [locatie 1] het tegenbewijs geleverd dat [appellante B] en [appellante C] aldaar niet hun hoofdverblijf hielden. De rechtbank heeft er daarbij terecht acht op geslagen dat uit het rapport van bevindingen en de foto's behorende bij de [locatie 1] blijkt dat in de woning geen persoonlijke spullen zijn aangetroffen of te zien zijn en dat de inrichting, stoffering en de aanwezige gebruiksvoorwerpen in de woning erop duiden dat de woning alleen werd gebruikt voor verhuur aan toeristen. De stelling van [appellante B] dat uit de foto's niet kan worden opgemaakt dat zij niet haar hoofdverblijf op de [locatie 1] hield, wordt dan ook niet gevolgd. Voorts was [appellante C] blijkens de BRP niet ingeschreven op de [locatie 2] of [locatie 3]. Gelet op de rapporten van bevindingen en de foto's behorende bij de [locatie 2] en [locatie 3], die hetzelfde beeld geven als het rapport van bevindingen en de foto's behorende bij de [locatie 1], heeft [appellante C] ook niet aannemelijk gemaakt dat zij, zoals zijzelf stelt, op die verdiepingen feitelijk woonde. Nu [appellante B] en [appellante C] geen hoofdverblijf hielden in de woningen aan de [locatie],

heeft de rechtbank terecht geconcludeerd dat zij zich daarom niet op de regels voor vakantieverhuur kunnen beroepen.

Het betoog faalt.

Overtreder

5. [appellant A] betoogt dat hij ten onrechte als overtreder is aangemerkt.

Hij voert aan dat hij wist dat [appellante B] en [appellante C] de [locatie] incidenteel voor vakantieverhuur beschikbaar hebben gesteld en dat hij regelmatig de [locatie] heeft gecontroleerd. Volgens [appellant A] heeft hij daarmee voldaan aan zijn zorgplicht, gelet op het feit dat zijn controlemogelijkheden als verhuurder beperkt zijn.

5.1. De rechtbank is in de aangevallen uitspraak gemotiveerd op deze door [appellant A] ook in beroep al naar voren gebrachte gronden ingegaan. De Afdeling ziet geen aanleiding om over deze gronden anders te oordelen dan de rechtbank.

Het betoog faalt.

Boetes voor drie woningen

6. [appellant A], [appellante B] en [appellante C] betogen dat zij ervan zijn uitgegaan dat zij één woning hebben verhuurd en dat derhalve ten onrechte aan hen boetes zijn opgelegd voor het in strijd met artikel 30, eerste lid, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet verhuren van drie woningen.

Zij voeren aan dat het niet hun opzet is geweest drie woningen te verhuren.

6.1. Vast is komen te staan dat het pand aan de [locatie] uit drie woningen bestaat en dat deze drie woningen in strijd met artikel 30, eerste lid, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet zijn verhuurd. De rechtbank heeft derhalve terecht overwogen dat het college op grond van artikel 59 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 bevoegd was om aan afzonderlijk [appellant A], [appellante B] en [appellante C] een boete van €36.000,00 op te leggen. De rechtbank heeft terecht overwogen dat de door [appellant A], [appellante B] en [appellante C] gestelde omstandigheid dat het niet hun opzet was drie woningen te verhuren, maar slechts één woning, niet relevant is. De rechtbank heeft hierover terecht overwogen dat opzet niet is vereist voor het opleggen van een boete op grond van voormeld artikel 59. Voor zover [appellant A], [appellante B] en [appellante C] dit betogen, heeft het college evenmin aanleiding hoeven zien om wegens het ontbreken van opzet de boetes te matigen. Het college heeft zich op het standpunt mogen stellen dat het voor hen duidelijk had moeten zijn dat het pand aan de [locatie] uit drie afzonderlijke woningen bestaat, gelet op de indeling van het pand en bijvoorbeeld het feit dat de drie woningen elk een eigen voordeur hebben die op slot kan worden gedaan. Als hierover enige twijfel bestond, had het, zoals het college naar voren heeft gebracht, op de weg van [appellant A], [appellante B] en [appellante C] gelegen om zich hierover te informeren.

Het betoog faalt.

Conclusie

7. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak moet worden bevestigd.

8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. F.C.M.A. Michiels, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P. Klein, griffier.

w.g. Michiels w.g. Klein
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 augustus 2018

689.

BIJLAGE

Huisvestingswet

Artikel 30

1. Het is verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;

b. met andere woonruimte samen te voegen;

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;

d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Artikel 85a

1. De gemeenteraad kan bij verordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden

opgelegd ter zake van de overtreding van de artikelen 7, eerste en tweede lid, 8, 18, eerste lid, en 30, eerste lid. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

2. De bestuurlijke boete kan niet hoger zijn dan:

- a. € 340 voor overtreding van artikel 7, eerste lid;
- b. € 7 500 voor overtreding van de artikelen 8, en 18, eerste lid, en
- c. € 18 500 voor overtreding van de artikelen 7, tweede lid, en 30, eerste lid.

3. De gemeenteraad stelt bij verordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd.

4. In afwijking van het eerste en derde lid treedt het algemeen bestuur van een plusregio als bedoeld in artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen voor de toepassing van die leden in de plaats van de gemeenteraad.

Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013

Artikel 26 Werkingsgebied

[...]

3. Als woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de wet wordt in de gemeente Amsterdam aangewezen alle woonruimte ongeacht huur- of koopprijs met uitzondering van

- a. tweede woning huur en tweede woning koop zoals bedoeld in artikel 1 onder w en x; en
- b. door burgemeester en wethouders aangewezen woonruimte voor huisvesting van studenten die staan ingeschreven bij een universiteit, een hogere beroepsopleiding of een middelbare beroepsopleiding gevestigd in het gebied van de Stadsregio Amsterdam, alsmede voor promovendi verbonden aan deze instellingen, waarbij sprake is van omzetting van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte; en
- c. woonruimte op de adressen genoemd in bijlage 6 'Adressen Solids' bij deze verordening.

Artikel 27 Reikwijdte vergunningsplicht

Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 26, derde tot en met zevende lid zonder vergunning aan bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Artikel 59 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van artikel 7 en artikel 30 van de wet.

2. Burgemeester en wethouders leggen een boete op

a. voor de eerste overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid overeenkomstig kolom A van de in bijlage vijf opgenomen tabel;

b. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid binnen drie jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van de in bijlage 5 genoemde tabel.

Bijlage 5, behorende bij artikel 59

Tabel bestuurlijke boete	Kolom A	Kolom B
	Boetebedrag 1e keer	Boetebedrag 2e e.v. keer binnen 3 jaar na de 1e keer
In gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning	340* *wettelijk maximum	340* *wettelijk maximum
In gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij niet-bedrijfsmatige exploitatie (door huurder of door eigenaar met één woning in de verhuur)	3000	
In gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij bedrijfsmatige exploitatie (eigenaar/verhuurder met meer dan één woning)	6000	9000
In gebruik geven van woonruimte zonder vergunning door een huurder tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald	12000	18500*
Onttrekken zonder vergunning	12000	18500*