Gemeente Amsterdam

Opmerkingen voor publicatie:

Te publiceren in:	Gemeenteblad
Uiterlijk bekendmaken op:	Ntb 2021
Niet eerder bekendmaken dan op:	n.v.t.
Consolideren op overheid.nl	Ja
Gevolgen voor de werking van een andere regeling:	Ja te consolideren in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020
Externe informatieve bijlage voor de leesbaarheid:	n.v.t.
Andere bijzonderheden:	Inwerkingtreding uiterlijk op ntb 2021

Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (Tweede Wijzigingsverordening Wonen 2021)

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ntb 2021,

Overwegende dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 december 2020 heeft geoordeeld dat ~~het boetebeleid~~de huidige vastgelegde boetes in de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam onvoldoende rekening houden~~t~~ met de mate van ernst van de overtreding,

gelet op artikel 4 en artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit:

Artikel I

De **Huisvestingsverordening Amsterdam 2020** wordt als volgt gewijzigd:

A. In bijlage 3 komen de tabellen 4 tot 5 als volgt te luiden:

Tabel 4 bestuurlijke boete vakantieverhuur	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014**	**Type overtreding**	**Boete**
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid			
~~Toeristische~~ vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften	€ 21.750,-
		vakantieverhuurvergunning/ schending vergunningplicht	
Administratieve overtredingen			
Aanbod woonruimte voor vakantieverhuur zonder registratienummer	21, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 8.700, -

Commented [10.2.e]: Bij aparte tabellen apart benoemen.

Vakantieverhuur zonder vergunning	21, 23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 8.700, -
Vakantieverhuur zonder voorafgaand elektronisch te hebben gemeld	21, 23b, tweede lid en 35	Schending meldplicht	€ 8.700, -
Vakantieverhuur zonder inschrijving BRP	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 8.700, -
Leefbaarheidsovertreding			
Overschrijding aantal nachten	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-
Overschrijding aantal personen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-
Vakantieverhuur in een sociale huurwoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-
Vakantieverhuur in een verbodswijk	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-

Tabel 5 bestuurlijke boete Bed & Breakfast	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014**	**Type overtreding**	**Boete**
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid			
~~Toeristische verhuur~~B&B zonder feitelijke bewoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften ~~vakantieverhuurvergunning~~B&B-vergunning/ schending vergunningplicht	€ 21.750,-
Administratieve overtredingen			
Aanbod woonruimte voor B&B zonder registratienummer	21, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 8.700, -
B&B zonder vergunning	21, 23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 8.700, -
B&B zonder inschrijving BRP	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 8.700, -
Leefbaarheidsovertreding			
Overschrijding aantal nachten	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 11.600,-
Overschrijding aantal personen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 11.600,-

Schending oppervlakte eisen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 11.600,-
Geen nachtverblijf tijdens toeristische verhuur	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 11.600,-

B. In bijlage 3 worden~~t~~ na tabel 5 twee tabellen toegevoegd, luidende:

Tabel 6 Cumulatietabel overtredingen toeristische verhuur (tabel 4 vakantieverhuur of tabel 5 B&B)	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014**	**Boete**
Ernstige overtreding + andere overtredingen	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertreding + andere leefbaarheidsovertreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertreding + andere administratieve overtreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 11.600 + € 2.900 per administratieve overtreding
Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 8.700 + € 2.900 per administratieve overtreding

Commented [10.2.e]: 10.2.g

10.2.g

10.2.e

Tabel 7 Recidiveboete	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014		**Boete**
Alle overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage met uitzondering van: - schending verbod in gebruik **nemen** van woonruimte zonder huisvestingsvergunning - schending registratieplicht voor toeristische verhuur - schending meldplicht voor vakantieverhuur	8, tweede lid, 21, 23b, 23c, 26 en 35	Tweede maal overtreding van hetzelfde verbod binnen een periode van vier jaar, ten aanzien van de overtreder, die twee of meer adressen in Amsterdam verhuurt aan derden	Tweemaal het boetebedrag dat voor de overtreding staat opgenomen in de tabellen in deze bijlage, maar niet hoger dan de maximaal mogelijke boetecategorie als bedoeld in artikel 35 Huisvestingswet 2014

Commented [10.2.e]: - Leefbaarheidsovertreding niet hoger dan 21.750
- Leefbaarheidsovertreding nachtencriterium mogelijk wel boete tot 87.000
- Geen feitelijke bewoning, wel vergunning: geen recidive mogelijk

V Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van ntb 2021.

Artikel VI Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Tweede Wijzigingsverordening Wonen 2021.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ntb 2021.

De voorzitter

Femke Halsema

De raadsgriffier
Jolien Houtman

Toelichting
I. Algemeen

De gemeenteraad heeft tegen de uitwassen op de woningmarkt al enige jaren 'lik-op-stuk-beleid' vastgesteld dat inhoudt dat tegen overtredingen van de regels met betrekking tot de woningmarkt streng wordt opgetreden en de wettelijke maximale boetes worden opgelegd die zijn vastgesteld in de Huisvestingsverordening. Dit is ook jaren door de rechter geaccordeerd in tientallen gerechtelijke uitspraken.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvVS) heeft op 2 december 2020 in drie uitspraken echter geoordeeld dat het boetebeleid zoals neergelegd in de Huisvestingsverordening van Amsterdam ten aanzien van bepaalde overtredingen van regels met betrekking tot toeristische verhuur in voorkomende gevallen onvoldoende rekening houdt met de ernst van de overtreding.[1] De rechter heeft aangegeven dat de gemeenteraad meer maatwerk moet bieden bij het boetebeleid voor illegale vakantieverhuur en Bed & Breakfast (B&B). In al deze uitspraken heeft de Raad van State de opgelegde boetes gematigd.

Vanwege de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid is illegale woningonttrekking vanwege toeristische verhuur een urgent maatschappelijk probleem. Hierom heeft de gemeenteraad eerder besloten "lik op stuk beleid" vast te stellen met afschrikwekkende boetebedragen. Er kan veel worden verdiend aan toeristische verhuur in de stad, dat is de reden dat de gemeenteraad heeft gekozen voor hoge boetes met weinig differentiatie. In individuele zaken hebben de hoge boetes echter geleid tot een onevenredige uitwerking. In ~~het voorstel~~deze boetetabellen wordt daarom nu meer rekening gehouden met omstandigheden die voor de evenredigheid van het boetebedrag van belang kunnen zijn.

Het uitgangspunt blijft dat vanwege de schaarste aan woningen in Amsterdam en het effect op de leefbaarheid overtredingen van de regels die betrekking hebben op vakantieverhuur en B&B ernstig zijn en het profijt dat kan worden behaald met de overtredingen hoog is. Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt door de boetes voor~~an~~ het plegen van overtredingen. Daarom blijven hoge boetes noodzakelijk. Wel zijn de boetebedragen in het voorstel meer gedifferentieerd naar de mate van ernst van de overtreding. ~~Voorgesteld~~ In de tabellen wordt ~~om een~~ onderscheid ~~te maken~~gemaakt tussen ernstige overtredingen vanwege het effect op de leefbaarheid en woonruimtevoorraad (hoogste boetebedrag), andere leefbaarheidsovertredingen en administratieve overtredingen (laagste boetebedrag). Daarnaast bevat ~~het voorstel~~de boetetabel een rekenmethode om bij een samenloop van meerdere overtredingen het boetebedrag te verhogen.

Commented [10.2.e]: Ter toelichting: toelichtingen worden vooral gebruikt voor beraadslaging als het wet is. Het is daarom handiger om niet vanuit een voorstel te spreken, omdat het tegen de tijd dat een lezer het voor zich ziet, het geen voorstel meer betreft.

[1] ABRvS 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2849, ABRvS 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2850 en ABRvS 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2851.

~~De gemeente acht het voorstel~~De boetetabellen met gedifferentieerde boetebedragen zijn evenredig in de zin van artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (EVRM). Alleen in het geval van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt, is een lagere boete nog mogelijk.

II. Artikelsgewijze toelichting

Tabel 4

In tabel 4 zijn de boetes opgenomen voor overtreding van regels ten aanzien van vakantieverhuur. In de tabel wordt een onderscheid gemaakt tussen ernstige overtredingen vanwege het effect op de leefbaarheid en woonruimtevoorraad, andere leefbaarheidsovertredingen en administratieve overtredingen. De hoogste boete wordt opgelegd aan de overtreder die een woning gebruikt voor vakantieverhuur zonder dat sprake is van feitelijke bewoning. De woning heeft dus geen feitelijke bewoner en wordt volledig onttrokken aan de woonruimtevoorraad. Deze overtreding wordt gezien als ernstig vanwege het effect op de leefbaarheid en woonruimtevoorraad.

Leefbaarheidsovertredingen zien op overtreding van regels die de leefbaarheid van het gebied beschermen. Een voorbeeld van een leefbaarheidsovertreding is het verhuren van de woning aan meer dan het toegestane aantal toeristen per verhuring. Veel toeristen in een woning levert meer toeristische druk en overlast op in de omgeving. Ook de leefbaarheidsovertredingen acht de gemeente ernstig, maar minder ernstig dan de volledige woningonttrekking. De boetebedragen zijn daarom op een lager bedrag vastgesteld, de leefbaarheidsovertreding wordt bestraft met een boete gelijk aan de administratieve boete, vermeerderd met een derde: 8.700 + 2.900 euro = 11.600 euro.

Tot slot wordt voor het schenden van de administratieve regels (schending van de vergunning-, registratie- en/of meldplicht, geen inschrijving BRP) de laagste boete opgelegd. De manier om het vigerende dertig-nachten-beleid goed te handhaven is middels de vergunningplicht, registratieplicht en de meldplicht. Wanneer iemand geen vergunning heeft, niet meldt en/of niet registreert wordt het lastiger effectief te handhaven, en aan de andere kant eenvoudiger onder de radar te blijven. Dit maakt hoge boetes noodzakelijk in de regulering en handhaving van toeristische verhuur. In verhouding tot de andere overtredingen zijn de administratieve overtredingen echter minder ernstig. Hierom kiest de gemeente het laagste boetebedrag bij schending van de administratieve voorwaarden.

Tabel 5

In tabel 5 zijn de boetes opgenomen voor overtreding van regels ten aanzien van B&B. De tabel volgt dezelfde lijn als tabel 4. Ook in tabel 5 wordt een onderscheid gemaakt tussen ernstige overtredingen vanwege het effect op de leefbaarheid en woonruimtevoorraad, andere leefbaarheidsovertredingen en administratieve overtredingen. Ook de hoogte van de boetebedragen naar type overtreding komt overeen met tabel 4.

Tabel 6

Tabel 6 bepaalt de hoogte van de boete bij meerdere overtredingen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een overtreder de verhuur van de woning aan toeristen én niet meldt én daarnaast ook het aantal toegestane toeristen per verhuring overschrijdt. De tabel biedt duidelijkheid op welke wijze de boetebedragen cumuleren. Uitgangspunt is dat de optelsom van boetebedragen nooit hoger kunnen uitvallen dan de maximale boete van de vierde categorie zoals bedoeld in artikel 35 Huisvestingwet, thans 21.750 euro.

Elke administratieve overtreding die bovenop een andere overtreding komt, verhoogt de boete met 2.900 euro. Bij een combinatie van leefbaarheids- en administratieve overtredingen wordt de hoogste boete als uitgangspunt genomen, namelijk de leefbaarheidsovertreding. Vervolgens wordt er voor elke administratieve overtreding 2.900 euro extra opgelegd. Bij tweemaal een leefbaarheidsovertreding wordt de maximale boete opgelegd (11.600 + 11.600 euro = maximale boete).

Tabel 7

De recidiveboetes waren eerst opgenomen in tabel 5. Door het invoegen van de nieuwe tabel 5 en 6 schuiven de recidiveboetes naar tabel 7.