Gemeente Amsterdam

Opmerkingen voor publicatie:

Te publiceren in:	Gemeenteblad
Uiterlijk bekendmaken op:	
Niet eerder bekendmaken dan op:	n.v.t.
Consolideren op overheid.nl	Ja en met extra instructie: - Alleen onderdelen Y en Z direct na vaststelling en bekendmaking consolideren op overheid.nl - Overige onderdelen pas op een later door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip consolideren op overheid.nl. Toelichting: Met uitzondering van de nieuwe boetetabellen in onderdelen Y en Z treden de materiele wijzigingen voor burgers pas in de tweede helft van 2022 in werking. Consolidering op dit moment zorgt voor onduidelijkheid. Daarbij komt er nog een winterverordening dit jaar die de Huisvestingsverordening op onderdelen per 1 januari 2022 wijzigt. Qua nummering moet in die winterverordening uitgegaan worden van de stand geldend voor 1 januari 2022 dus zonder consolidering van de onderdelen in deze verordening die pas in de tweede helft van 2022 in werking treden. Deze wijzigingsverordening brengt veel en grote vernummeringen met zich mee. Als deze al wel geconsolideerd zijn op overheid.nl past de winterverordening van dit jaar niet meer op 1 januari 2022.
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:	- Onderdelen Y en Z en aantal bevoegdheden voor burgemeester en wethouders om nadere regels te stellen treden de dag na bekendmaking in werking - Overige bepalingen treden in de tweede helft van 2022 in werking.

Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 2020 naar aanleiding van 3.2 3.2 tevens wijziging betreffende differentiatie boetes)

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 mei 2021,

Overwegende dat:

3.2

- de Raad van State op 2 december 2020 heeft geoordeeld dat de huidige vastgelegde boetes in de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam onvoldoende rekening houden met de mate van ernst van de overtreding,

gelet op artikel 4, 23a, 23b, 23c, 24, 26 en artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in verband met [redacted]

Artikel I

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

A. [redacted]

B. [redacted]

C. [redacted]

D. [redacted]

E. [redacted]

F. [redacted]

1.

2.

G. [redacted]



H. 

I. 





3.2

3.2

3.2

J. 3.2

3.2

3.2


3.2


3.2


3.2


3.2


3.2


3.2


3.2


10.2.e


3.2


3.2


3.2


3.2


3.2


3.2

3.2

3.2

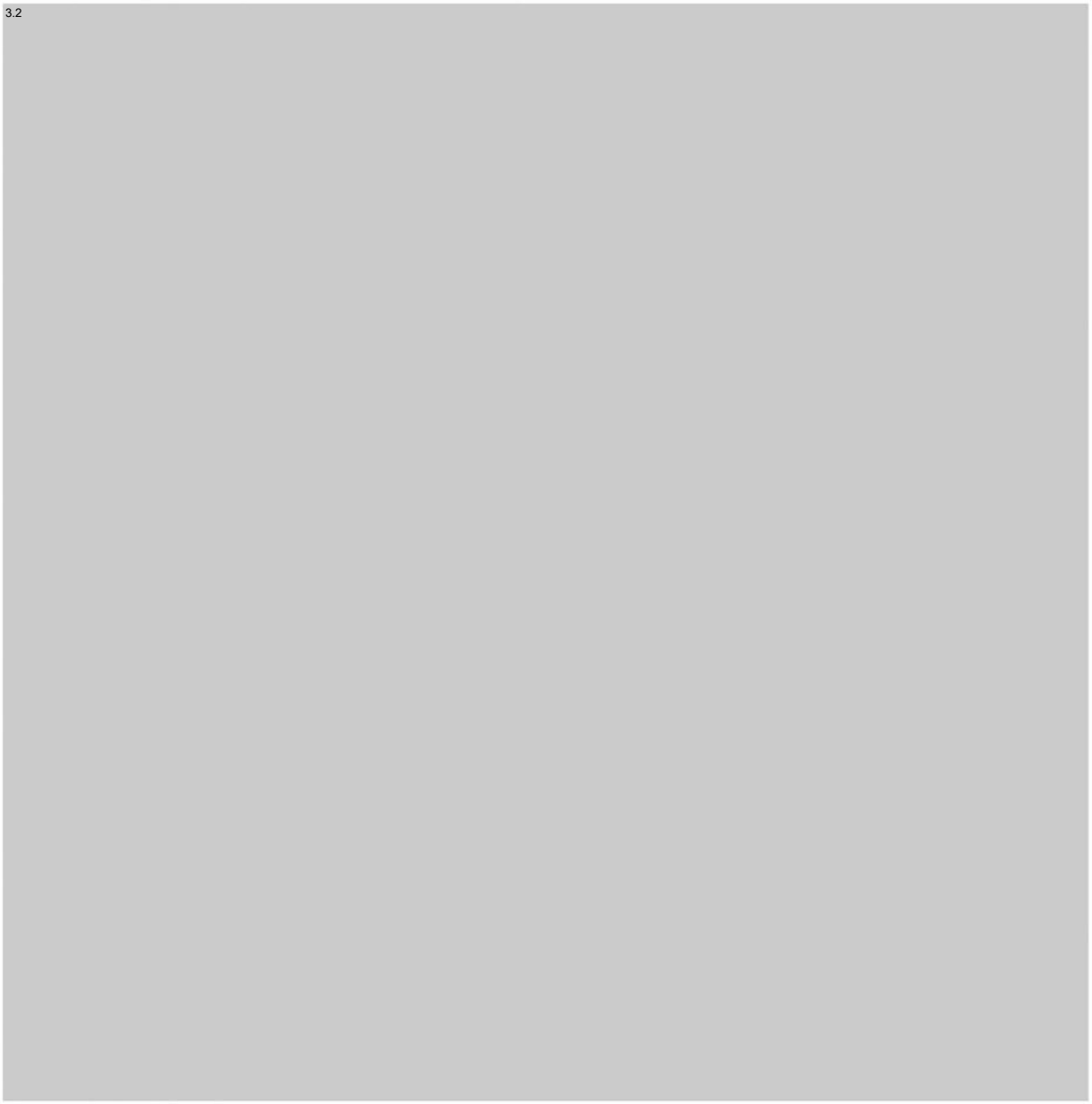
3.2

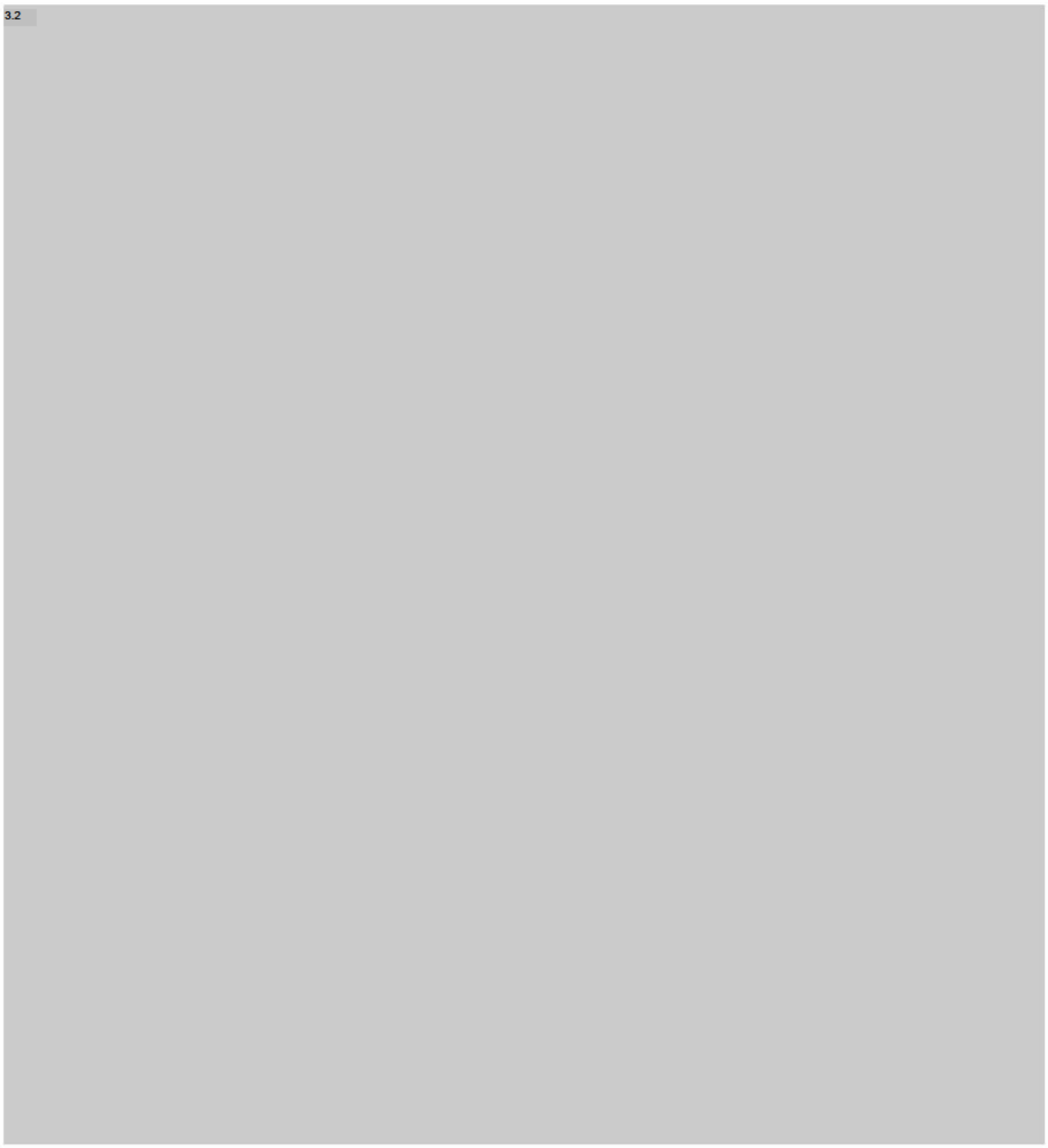
3.2

3.2


3.2


3.2


3.2


3.2


3.2


3.2

3.2

3.2

K. 3.2

L. 3.2

M. 3.2

N. 3.2

O. 3.2

P. 3.2

Q. 3.2

R. 3.2

3.2 [redacted]

S. 3.2 [redacted]

T. 3.2 [redacted]

U. 3.2 [redacted]

V. 3.2 [redacted]

W. 3.2 [redacted]

X. 3.2 [redacted]

Y. In bijlage 3 komen tabellen 4 en 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			
Vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning/ schending vergunningplicht	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertredinge n			
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,-
Administratieve overtredingen			
Aanbod woonruimte voor vakantieverhuur zonder registratienummer	21, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 8.700, -
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, -

Tabel 5 bestuurlijke boete Bed & Breakfast	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014**	**Type overtreding**	**Boete**
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid			
B&B zonder feitelijke bewoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning/ schending vergunningplicht	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertredingen			
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,-
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, -

Z. In bijlage 3 worden 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

Tabel 7 Overige (Recidiveboete, verdeling boete bij meerdere eigenaren)	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014		**Boete**
Recidiveboete			
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
Verdeling boete bij meerdere eigenaren			
Overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage begaan door eigenaren van woonruimten	8, tweede lid, 21, 23a, 23b, 23c, 26 en 35	Functionele overtredingen begaan door eigenaren met betrekking tot woonruimten in bezit van meerdere eigenaren	Verdeling naar rato van eigendom woonruimte bij twee of meer functionele overtreders

AA. [3.2]

Artikel II Inwerkingtreding
1. Artikel I, onderdeel I, subonderdeel artikel 2.4.8, vierde lid, onderdeel J, subonderdelen artikel 2.5.5., tweede lid, artikel 2.6.4, tweede lid, artikel 2.7.4 tweede lid en artikel 2.8.4, tweede lid, en onderdelen Y en Z, treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking van deze verordening.
2. Onderdelen van deze verordening niet genoemd in het eerste lid treden in werking op een door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

Artikel III Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 2020 naar aanleiding van 3.2 tevens wijziging betreffende differentiatie boetes.

Toelichting

I. Algemeen

3.2





Differentiatie van boetes voor overtredingen met betrekking tot de woonruimtevoorraad

De gemeenteraad heeft tegen woonfraude 'lik-op-stuk-beleid' vastgesteld waarmee tegen overtredingen van de regels met betrekking tot de woonruimtevoorraad streng wordt opgetreden. Ter afschrikking is noodzakelijk geacht de wettelijk maximale boetes vast te stellen in de Huisvestingsverordening. Vanwege de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid is illegale toeristische verhuur van woningen een urgent maatschappelijk probleem. Om deze reden en omdat er veel kan worden verdiend met toeristische verhuur in Amsterdam, heeft de gemeenteraad in den beginne gekozen voor hoge boetes met weinig differentiatie. In sommige individuele zaken hebben de hoge boetes echter geleid tot een onevenredige uitwerking. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 2 december 2020 in drie uitspraken geoordeeld dat de boetes zoals vastgesteld in de Huisvestingsverordening van Amsterdam ten aanzien van bepaalde overtredingen van de regels voor toeristische verhuur van woonruimte in voorkomende gevallen onvoldoende rekening houden met de ernst van de overtreding.[1] De rechter heeft aangegeven dat de gemeenteraad meer moet differentiëren in de boetebedragen voor illegale vakantieverhuur en Bed & Breakfast (B&B). In al deze uitspraken heeft de ABRvS de opgelegde boetes gematigd. Met deze wijzigingsverordening worden naar aanleiding van de uitspraken van de ABRvS nieuwe boetetabellen vastgesteld waarin rekening wordt gehouden met omstandigheden die voor de evenredigheid van het boetebedrag van belang 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 feit blijft dat het profijt dat kan worden behaald met overtreding hiervan hoog is in Amsterdam. Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt door de boetes voor het plegen van overtredingen. Hiervoor blijven hoge boetes noodzakelijk. Wel zijn de boetebedragen meer gedifferentieerd naar de mate van ernst van de overtreding. In de tabellen wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige overtredingen vanwege het effect op de leefbaarheid en woonruimtevoorraad (hoogste boetebedrag), andere leefbaarheidsovertredingen en administratieve overtredingen (laagste boetebedrag). Daarnaast houdt de boetetabel rekening met een samenloop van meerdere overtredingen. Bij cumulatie wordt niet elke overtreding apart beboet voor het volle tarief, maar wordt vanuit evenredigheid voor de minder ernstige overtreding een lager cumulatiebedrag gehanteerd.

[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 Raad van State heeft in de uitspraak van 2 december 2020 aangegeven dat de evenredigheid van een boeteregime kan worden bevorderd door onderscheid te maken tussen bedrijfsmatige en niet bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatigheid van een overtreding wordt in de tabellen niet expliciet aangegeven maar is verdisconteerd in de vastgestelde boetebedragen voor de verschillende overtredingen. De overtreding die wordt begaan wordt de relevante omstandigheid voor de vraag hoe ernstig een overtreding is, en minder de aard van de persoon die de overtreding begaat. In de nieuwe boetetabel is bijvoorbeeld alleen de wettelijk maximale boete opgenomen als de betreffende woning in het geheel niet meer wordt bewoond. Dit valt als bedrijfsmatige verhuur te beschouwen.
Voor het opleggen van een recidiveboete is de hoedanigheid en professionaliteit van de overtreder wel relevant. Alleen verhuurders die meer dan twee adressen verhuren in Amsterdam krijgen bij een tweede overtreding binnen een periode van vier jaar een recidiveboete opgelegd die tweemaal zo hoog is als het bedrag van de eerste boete. De verhoging is nodig omdat de eerste (lagere) boete kennelijk niet afschrikwekkend genoeg was en van een professionele verhuurder verwacht mag worden, nog meer dan van een particulier, dat deze op de hoogte is van de woningmarktregels en voldoende voorzorgmaatregelen treft zodat niet tweemaal dezelfde regels worden overtreden.

De boetetabellen met gedifferentieerde boetebedragen zijn op deze wijze 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. Dit artikel bevat de algemene bevoegdheid voor overheden, zoals de gemeente, om boetes in individuele situaties te matigen als er sprake is van bijzondere omstandigheden.

Meerdere eigenaren als functionele daders
De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 oktober 2020 in een andere uitspraak geoordeeld dat de gemeente Amsterdam het verschil in behandeling tussen rechtspersonen die in het bezit zijn van een woning en meerdere natuurlijke personen die in het bezit zijn van een woning bij functioneel daderschap niet goed kan motiveren.[2] Tot nu toe werd elke eigenaar-natuurlijke persoon apart beboet. Bij rechtspersonen werd de rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV met meerdere bestuurders) eenmaal beboet. Hierdoor werden aan eigenaar-natuurlijke personen per saldo hogere boetes opgelegd. Om het verschil in behandeling te herstellen wordt voortaan de boete die wordt opgelegd aan de eigenaar- natuurlijke personen verdeeld naar rato van eigendom van de woning. Deze verdeling geldt alleen bij functioneel daderschap. Uitgangspunt bij feitelijke daderschap blijft dat overtreders afzonderlijk worden beboet. Van functioneel daderschap is bijvoorbeeld sprake als de huurder van de woning een overtreding begaat, zoals langer dan het toegestane aantal nachten de woning verhuren aan toeristen. De eigenaar van de betreffende woning wordt dan onder voorwaarden voor deze overtreding verantwoordelijk gehouden en wordt daarmee de functionele dader van deze overtreding. Bij feitelijke daderschap heeft de eigenaar van de woning zelf de overtreding gepleegd, zoals in het geval de woning door de eigenaar zelf wordt verhuurd aan toeristen zonder de daarvoor benodigde vergunning.

II. Artikelsgewijze toelichting

Onderdeel A

3.2

[2] ABRvS 28 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2521.

3.2

Onderdelen B tot en met D

3.2

Onderdeel E

3.2

Onderdeel F

3.2

Onderdeel G

3.2

Onderdeel H

3.2

Onderdeel I

3.2

3.2

Onderdeel J

3.2


3.2


3.2


3.2


3.2


3.2

3.2

Onderdelen K tot en met X

3.2

Onderdeel Y

Bijlage 3

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 toeristische verhuur zonder dat sprake is van feitelijke bewoning. De woning heeft dus geen feitelijke bewoner en wordt niet meer gebruikt als woning. Deze overtreding wordt gezien als ernstig vanwege het negatieve effect op primair de woonruimtevoorraad en daarnaast de leefbaarheid. Deze woning wordt in het geheel niet gebruikt voor bewoning, terwijl dit gezien de schaarste op de Amsterdam woningmarkt juist zo noodzakelijk is. Als er geen sprake is van een bewoner, kan ook worden gesteld dat de woning bedrijfsmatig wordt gebruikt voor de verhuur aan toeristen.

Leefbaarheidsovertredingen zien op overtreding van regels die de leefbaarheid van woonomgevingen 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 woonomgeving, en is vaker strijdig met brandveiligheidseisen. Daarnaast kan in het geval van een grote aantasting van de leefbaarheid in een bepaald gebied een algeheel verbod op vakantieverhuur worden vastgesteld (verbodswijken). In feite is in dit geval een nachtencriterium van 0-nachten van toepassing in dat gebied. Overtreding van een dergelijk verbod wordt dan ook beschouwd als de leefbaarheidsovertreding dat een nachtencriterium wordt overschreden. Leefbaarheidsovertredingen acht de gemeente ernstig, maar minder ernstig dan toeristische verhuur zonder feitelijke bewoning. 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 van die boete: 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 met de vergunningplicht, de 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 is een lager boetebedrag vastgesteld van 8.700 euro voor schending van de administratieve voorwaarden. Het boetebedrag voor overtreding van administratieve voorwaarden is gelijk aan het hoogst mogelijke boetebedrag in de derde categorie uit het Wetboek van Strafrecht. Sinds de invoering van de Wet toeristische verhuur van woonruimte is het mogelijk om een boete ten hoogste van de derde categorie op te leggen bij het schenden van de meldplicht. In de gemeente Amsterdam vindt vergeleken met andere gemeenten in Nederland de meeste toeristische verhuur van woningen in Nederland plaats en Amsterdammers ondervinden daar ook het meeste last van. Hierom acht de gemeente de hoogst mogelijke boete binnen de derde categorie uit het Wetboek van Strafrecht bij overtreding van administratieve voorwaarden evenredig.

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 de ernstige overtreding vanwege het effect op de woonruimtevoorraad en leefbaarheid, namelijk verhuur zonder dat sprake is van bewoning, leefbaarheidsovertredingen en administratieve overtredingen. Voor B&B gelden ook eisen wat betreft maximale oppervlakte en voorgeschreven nachtverblijf tijdens de verhuur door de exploitant. Overtredingen hiervan worden gezien de ernst van deze overtredingen tegen de boete voor leefbaarheidsovertredingen beboet . De hoogte van de boetebedragen naar type overtreding komt aldus overeen met tabel 4. Voor de onderbouwing van deze boetes is de toelichting als hierboven gegeven onder tabel 4 daarom van analoge toepassing.

Tabel 6

Tabel 6 bepaalt de hoogte van de boete bij meerdere overtredingen die tegelijk plaatsvinden. 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. Juridisch zou het wel mogelijk zijn om boven dit bedrag te cumuleren, maar er is vanuit evenredigheid van het boetestelsel gekozen voor een plafond van €21.750.
Elke administratieve overtreding die bovenop een andere overtreding komt, verhoogt de boete met slechts een derde van een administratieve overtreding: 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 een boete van 21.750 euro opgelegd. Dit is namelijk het maximale boetebedrag op grond van de Huisvestingswet 2014 (11.600 + 11.600 euro zou de maximale boete van 21.750 euro te boven gaan, daarom wordt een boete opgelegd van 21.750 euro).

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. Verder regelt tabel 7 de verdeling van de boetes over meerdere eigenaren van een woning. Wanneer de eigenaren van een woning worden beboet als functioneel overtreder wordt de boete verdeeld naar rato van eigendom van de woning. De eigenaar die voor bijvoorbeeld 5% eigenaar is van een woning krijgt dan 5% van de boete opgelegd. De verdeling naar rato van de boete geldt niet bij feitelijke overtreders.

Een voorbeeld van een functionele overtreding van de eigenaar van een woning is indien de huurder in de woning een overtreding begaat (zoals zonder benodigde vergunning de woning toeristisch verhuren) en de eigenaar hierbij onvoldoende toezicht heeft gehouden op het gebruik van de woning om de overtreding te voorkomen. De eigenaar die zijn woning zelf toeristisch verhuurd zonder deze vooraf te melden is een voorbeeld van een feitelijke overtreding begaan door de eigenaar van de woning.

In onderstaande tabel wordt de samenloop van feitelijke en functionele overtrederschap verduidelijkt.

Hoogte boete naar soort overtreder	**Geen functionele overtreder**	**1 Functionele overtreder**	**2 of meer functionele overtreders**
Feitelijke overtreder(s)	100% van de boete	Ieder 100% van de boete	Feitelijk overtreder(s) 100% van de boete, functionele overtreders, verdeling naar rato

			van eigendom van de woning bij de functionele overtreders

Onderdeel Z

3.2

Artikel II Inwerkingtreding

3.2

De tweede uitzondering van de inwerkingtreding betreffen de gewijzigde boetetabellen. Deze treden direct met ingang van de dag na de bekendmaking in werking.