Gemeente Amsterdam

*Opmerkingen voor publicatie:*

| | |
|---|---|
| Te publiceren in: | Gemeenteblad |
| Uiterlijk bekendmaken op: | zo snel mogelijk |
| 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: | n.v.t. |

## Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam betreffende differentiatie boetes)

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ntb 2021,

Overwegende dat:
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, 24, 26 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** | | | |
| Vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning | 21, 23c, 24 en 35 | Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning/ schending vergunningplicht | € 21.750,- |
| **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, - |
| **Leefbaarheidsovertredingen** | | | |
| 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,- |

| **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,- |
| **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, - |
| **Leefbaarheidsovertredingen** | | | |
| 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,- |

**Commented [10.2.e]:** Hoe kun je bij een B&B het aantal nachten overtreden?

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

B. 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 Recidiveboete** | Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014 | | **Boete** |
|---|---|---|---|
| Alle overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage met uitzondering van:<br>- schending verbod in gebruik **nemen** van woonruimte zonder huisvestingsvergunning<br>- schending registratieplicht voor toeristische verhuur<br>- 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 |

**V Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

**Artikel VI Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam betreffende differentiatie boetes.

**Commented [10.2.e]:** 2020? Of heet de hvv niet meer zo?

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ntb 2021.

*De voorzitter*
*Femke Halsema*

*De raadsgriffier*
*Jolien Houtman*

**Toelichting**
**I. Algemeen**
*Differentiatie Boetes*

De gemeenteraad heeft tegen de uitwassen op de woningmarkt al enige jaren 'lik-op-stuk-beleid' vastgesteld ~~dat inhoudt dat tegen~~waarmee tegen overtredingen van de regels met betrekking tot de woningmarkt streng wordt opgetreden ~~en ter afschrikking de wettelijke maximale boetes die zijn vastgesteld in de Huisvestingswet 2014 noodzakelijk werden beschouwd.~~ Ter afschrikking is noodzakelijk geacht de wettelijk maximale boetes op te nemen in de Amsterdamse huisvestingsverordening.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 2 december 2020 in drie uitspraken echter geoordeeld dat de boetes zoals vastgesteld in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 ten aanzien van bepaalde overtredingen van de regels voor toeristische verhuur van woonruimte in voorkomende gevallen onvoldoende rekening houdt met de ernst van de overtreding.[1] De rechter heeft aangegeven dat de gemeenteraad meer moet differentiëren in de boetes 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 sommige individuele zaken hebben de hoge boetes echter geleid tot een onevenredige uitwerking. In 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 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. 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 bevat de boetetabel een rekenmethode om bij een samenloop van meerdere overtredingen het boetebedrag te verhogen.

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

**Commented [10.2.e]:** Wij maken geen onderscheid bij de differentiatie tussen professionele /bedrijfsmatige en niet professionele/niet bedrijfsmatige verhuur(ders). Advocaten doen daarop wel telkens een beroep omdat de RvSt dat aspect voor differentiatie ook noemt. Moeten we hieraan geen passage wijden? Of komt dat in de voorlegger(s). Dus uitleggen waarom wij dat niet doen. Of hebben wij dat verdisconteerd?
Den Haag werkt overigens met mooie afschalingspercentages. Kunnen wij dat ook niet doen? (tzt?)

**Commented [10.2.e]:** Dit beleid is al minstens 6 jaar zo gevoerd. Ik zou de woorden al enige jaren weglaten.

**Commented [10.2.e]:** Het gaat toch om de woningvoorraad of woonruimtevoorraad. Woonruimteverdelingsregels zijn ook regels van de woningmarkt?

**Commented [10.2.e]:** Erg lange zin, 4 regels tekst, kan dat niet in twee zinnen. Te moeilijk leesbaar. 3 boodschappen tegelijk.

[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.

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**
***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 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 negatieve 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 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 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 ~~middels~~ 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 kiest de gemeente het laagste boetebedrag bij schending van de administratieve voorwaarden. Het boetebedrag voor overtreding van administratieve voorwaarden is gelijk aan het hoogst mogelijke boetebedrag in de derde categorie. Sinds de invoering van de Wet toeristische verhuur in woonruimte is het mogelijk om een boete ten hoogste van de derde categorie op te leggen bij het schenden van de meldplicht. In 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 van de derde categorie 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 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.

**Commented [10.2.e]:** Waar komt dit bedrag vandaan? Dat blijkt niet uit eerdere tekst. IS een derde van de boete adm. Overtreding.

**Commented [10.2.e]:** Moet je in deze alinea ook niet uitleggen dat de omstandigheden wel zo moeten zijn dat ook vergunning afgegeven had kunnen worden? Anders gaat het toch verder dan een administratieve overtreding?

**Commented [10.2.e]:** Waar verwijs je naar? De term categorie komt uit de lucht vallen. Derde categorie van wetboek van Strafrecht neem ik aan? Of in voetnoot uitleggen. Verderop noem je nog een keer vierde categorie. Met voetnoot kan uitleg gemakkelijk.

***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.

Elke administratieve overtreding die bovenop een andere overtreding komt, verhoogt de boete met 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 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.

**Commented [10.2.e]:** In deze en volgende alinea heb je een kleinere regelafstand.

**Commented [10.2.e]:** Ah hier zit de verklaring voor 2900

**Commented [10.2.e]:** In de tabel staat 21.750. Deze zin is verwarrend? Of ik begrijp het niet goed. Wil je zeggen dat twee keer 11.600 de wettelijk maximaal mogelijke boete overschrijdt en daarom bij twee leefbaaheidsovertredingen de boete uitkomt op de maximale boete van 21.750 ipv 23.200?