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, -

Commented [10.2.e]: Algemene opmerking: Wij gaan deze boetetabellen ook toepassen op nog lopende zaken (2016-2021). Hoe wordt geregeld (overgangsrecht?) dat we dat gaan doen ?

Commented [10.2.e]: Algemene opmerking: hoogte van de last onder dwangsom hoe verhoudt dat zich tot de boetetabel

Commented [10.2.e]: Algemene opmerking: Komt er nog apart matigingsbeleid voor verminderde verwijtbaarheid en financiële draagkracht ? En voor beboeten meerdere eigenaren een werkinstructie ?

Commented [10.2.e]: En artikel 21?

Commented [10.2.e]: Voor vakantieverhuur geldt een andere grondslag sinds 1 jan 2021. Eigenlijk moet het dan zijn artikel 23a t/m 23c. Dit ga ik toevoegen~

Commented [10.2.e]: Ook ik pleit ervoor om een onderscheid te maken tussen onttrekking met en zonder bedrijfsmatig karakter en ook wordt aangegeven wanneer hiervan sprak is

Commented [10.2.e]: Ik zou hier een onderscheid maken tussen het mét en zonder vergunning handelen. Voor het overtreden van de vergunningsvoorwaarden zou dan een (veel) lagere boete worden opgelegd. Eventueel een boete per geschonden voorwaarde. Dat kan zijn € 8.700,-. Bij de tweede overtreding vergunning intrekken?

Commented [10.2.e]: Ik wil hier er nogmaals pleiten om een onderscheid te maken tussen de professional en de particuliere verhuurder.

Commented [10.2.e]: De Afdeling legt in de 3 uitspraken nogal de nadruk op onderscheid tussen onttrekking met en zonder een bedrijfsmatig karakter (zie r.o.9). In het verlengde van de vorige opmerking van 10.2.e pleit ik nogmaals om daar onderscheid in te maken. Of althans in de toelichting vermelden dat we dat feitelijk doen, bijvoorbeeld door het onderscheid wel of geen feitelijke bewoning.

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]: Waarom hier geen hogere boete?

Commented [BJvd11]: Wel met 10.2.e eens, géén vergunning is toch ernstiger dan schending voorwaarde/voorschrift van vergunning.

Commented [10.2.e]: Bedoel je zonder vergunning maar wel feitelijke bewoning? Want wanneer er geen feitelijke bewoning is geldt ook de hoogste boete

Commented [10.2.e]: Nee niet zonder feitelijke bewoning, feitelijke bewoning moet je apart zien en staat de hoogste boete op. Dit is met feitelijke bewoning.

Commented [10.2.e]: Maakt het aantal dagen dat is overschreden wat uit? Wordt bij 3 dagen overschrijding dezelfde boete opgelegd als 30 dagen overschrijding?

Commented [10.2.e]: Daar is inderdaad voor gekozen.

Commented [10.2.e]: Het zonder vergunning exploiteren van een hotel lijkt mij van een andere orde dan het overtreden van voorwaarden. Ik zou dat daarom ook anders beboeten. Voor de verhuur zonder vergunning kan één boete worden opgelegd met eventueel een onderscheid tussen de particulier en de professional. Voor het overtreden van de voorwaarden, zou ik ook één boete opleggen. De voorwaarden zijn duidelijk en staan in de vergunning vermeld. Ik zie geen reden waarom er een onderscheid zou moeten worden gemaakt tussen de verschillende voorwaarden. Misschien zou wel een veel hogere boete kunnen worden opgelegd aan de overtreder die bewust de regels heeft willen overtreden. Bijvoorbeeld door het gebruik maken van een stroman of van een andere constructie, danwel de tussenpersoon die de eigenaar heeft bedonderd.

Verder mis ik een mogelijkheid om de boete naar beneden bij te kunnen stellen. Bijvoorbeeld verminderde verwijtbaarheid (denk ook aan de functionele daders) financiële draagkracht, etc.. Daar hoeven geen vaste bedragen of percentages aan worden gekoppeld, maar zou wel in de verordening of beleid kunnen worden opgenomen.

Oh ja. Had ik al gezegd dat ik het nog steeds een goed idee vind om een onderscheid te maken tussen professionals en niet-professionals. Dit ligt ook erg goed bij de rechters.

3.2

Commented [10.2.e]: Vakantie verhuur in een sociale huurwoning mag sowieso niet en men krijgt dan toch de volle mep.

Commented [10.2.e]: Zie opmerking bij vakantieverhuur. Waarom geen hogere boete bij geen vergunning ?

Commented [10.2.e]: Bij B&B toch geen maximum aan aantal nachten ?

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: - 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

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.

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 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.

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~~wordt gehouden 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.

Commented [10.2.e]: In de drie uitspraken ging het om het boeteregiem in de HVV 2016.

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 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.

[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.

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: 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. 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.

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 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.