Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

Amendement

R

2021
ntb
ntb
ntb
ntb

Onderwerp

Amendement van het lid ntb inzake ntb

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over de Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 2020 naar aanleiding van het Beleidsvoorstel voor een [3.2] , tevens wijziging betreffende differentiatie boetes.

Overwegende dat:
– ntb

Besluit:

In artikel I Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 2020 naar aanleiding van het Beleidsvoorstel voor een [3.2] , tevens wijziging betreffende differentiatie boetes:

1. In onderdeel Y de tabellen 4 tot 5 vervangen door:

Tabel 4 bestuurlijke boete vakantieverhuur	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Boete eerste overtreding van een overtreder die zijn eigen woning verhuurt	Boete overige overtredingen
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,-	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertredingen				
Overschrijding aantal nachten	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 665,-	€ 11.600,-
Overschrijding aantal personen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 665,-	€ 11.600,-
Vakantieverhuur in een sociale huurwoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 665,-	€ 11.600,-
Administratieve overtredingen				
Aanbod woonruimte voor vakantieverhuur zonder registratienummer	21, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 500,-	€ 8.700, -
Vakantieverhuur zonder vergunning	21, 23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 500,-	€ 8.700, -
Vakantieverhuur zonder voorafgaand elektronisch te hebben gemeld	21, 23b, tweede lid en 35	Schending meldplicht	€ 500,-	€ 8.700, -
Vakantieverhuur zonder inschrijving BRP	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 500,-	€ 8.700, -

Tabel 5 bestuurlijke boete Bed & Breakfast	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014**	**Type overtreding**	**Boete eerste overtreding van een overtreder die zijn eigen woning verhuurt**	**Boete overige overtredingen**
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,-	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertredingen				
Overschrijding aantal personen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 665,-	€ 11.600,-

Schending oppervlakte eisen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 665,-	€ 11.600,-
Geen nachtverblijf tijdens toeristische verhuur	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 665,-	€ 11.600,-
Administratieve overtredingen				
Aanbod woonruimte voor B&B zonder registratienummer	21, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 500,-	€ 8.700, -
B&B zonder vergunning	21, 23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 500,-	€ 8.700, -
B&B zonder inschrijving BRP	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 500,-	€ 8.700, -

2. In onderdeel Z tabel 6 vervangen door:

Tabel 6 Cumulatietabel overtredingen toeristische verhuur in geval het een constatering betreft van meerdere overtredingen op hetzelfde moment in hetzelfde pand (tabel 4 vakantieverhuur of tabel 5 B&B)	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014**	**Boete eerste overtreding van een overtreder die zijn eigen woning verhuurt**	**Boete overige overtredingen**
Ernstige overtreding + andere overtredingen	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 21.750,-	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertreding + andere leefbaarheidsovertreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 665,- per deelovertreding	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertreding + andere administratieve overtreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 665,- + € 500,- per deelovertreding	€ 11.600 + € 2.900 per administratieve overtreding
Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 500,- per deelovertreding	€ 8.700 + € 2.900 per administratieve overtreding

3. In I. Algemeen, onder Differentiatie van boetes voor overtredingen met betrekking tot de woonruimtevoorraad, de passage:

"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."

te wijzigen in:

"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). Bij een eerste administratieve of leefbaarheidsovertreding wordt voortaan eerste een lage boete opgelegd bij overtreders die een overtreding begaan in de woning waar zij ook daadwerkelijk wonen (hierna: particuliere verhuurders). Bij de tweede overtreding worden wel dezelfde hoge boetes opgelegd als voor overtreders die niet de overtreding maken in de woning waar zij ook daadwerkelijk wonen. 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. In II. Artikelsgewijze toelichting, in onderdeel Y , de passages:

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 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).

te wijzigen in:

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. Daarnaast is er nog een onderscheid tussen de eerste leefbaarheidsovertreding gepleegd door een particuliere overtreder en niet-particuliere verhuurders . Bij een eerste overtreding gepleegd door een particuliere verhuurder wordt een boete opgelegd van 500 euro. De volgende 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. Voor overige overtreders, personen die de leefbaarheidsovertreding maken in een woning waar zij niet daadwerkelijk wonen, zal een boete van 11.600 euro worden opgelegd.
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 bij niet-particuliere overtreders en bij particuliere die nogmaals een administratieve overtreding maken 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. Bij een eerste administratieve overtreding wordt een boete opgelegd van 500 euro bij particuliere verhuurders.

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 bij deze deelovertredingen. 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.

Cumulatie bij een eerste overtreding
Bij een eerste administratieve of leefbaarheidsovertreding van een particuliere verhuurder wordt elke geconstateerde deelovertreding beboet met een boete van 500 euro, respectievelijk 665 euro. Dit bedrag kan dus cumuleren als er meerdere deelovertredingen worden geconstateerd op hetzelfde moment in hetzelfde pand, maar de boete kan nooit hoger uitkomen dan het maximale bedrag van €21.750.

Cumulatie bij overtreding van niet-particuliere verhuurders en herhaalde overtredingen van particuliere verhuurders
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).

Het lid van de gemeenteraad

ntb