

Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Legesverordening Amsterdam 2020 in verband met reparatie van de vrijstellingen van de vergunningplichten in de artikelen 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014 (Reparatieverordening vrijstellingen Huisvestingswet 2014)

De raad van de gemeente Amsterdam,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 maart 2020,
Overwegende dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 29 januari 2020 heeft geoordeeld dat gemeenten op grond van de Huisvestingswet 2014 geen bevoegdheid hebben een vrijstelling van de vergunningplicht voor woningonttrekking ten behoeve van vakantieverhuur te verlenen, gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en de artikelen 216 en 229, eerste lid, onderdeel b, van de Gemeentewet,
besluit:

Artikel I De Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 wordt als volgt gewijzigd:

A. Artikel 3.1.1, derde lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel a komt te luiden:
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;.
2. Onderdeel b komt te luiden:
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;.

B. Artikel 3.1.2 (Uitzonderingen op de vergunningplicht) vervalt.

C. Artikel 3.2.5 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het derde lid tot het vierde lid, wordt een lid ingevoegd, luidende:
 3. Het eerste lid, onderdeel b, is niet van toepassing op een vergunning als bedoeld in artikel 3.3.8b.
2. Het vierde lid (nieuw) komt te luiden:
 4. Onverminderd het eerste lid bevat een vergunning voor het (gedeeltelijk) onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een B&B of vakantieverhuur de naam van de exploitant waar de aanvraag betrekking op heeft en omschrijft een vergunning voor het gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een B&B de ruimte waar de vergunning betrekking op heeft (de ruimte in de woonruimte waar de gasten verblijven).

D. Artikel 3.2.6, derde lid, komt te luiden:

3. In afwijking van het eerste lid gaat een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B of vakantieverhuur niet over op een nieuwe eigenaar of exploitant.

E. Artikel 3.3.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het tweede tot en met vierde lid tot vijfde tot en met zevende lid worden drie leden ingevoegd, luidende:
 2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, kan worden geweigerd, indien ten aanzien van de aanvrager of de exploitant in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, is ingetrokken.
 3. In aanvulling op het eerste lid wordt een onttrekkingsvergunning voor een B&B als bedoeld in artikel 3.3.7 geweigerd, indien ten aanzien van de exploitant al een onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur is afgegeven.

4. In aanvulling op het eerste lid wordt een onttrekkingsvergunning voor vakantieverblijf als bedoeld in artikel 3.3.8b geweigerd, indien ten aanzien van de exploitant al een onttrekkingsvergunning voor een B&B is afgegeven.
2. De aanhef van het vijfde lid (nieuw) komt te luiden:
 5. In aanvulling op het tweede lid kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld of ten behoeve van vakantieverblijf, worden geweigerd in het geval:
3. Het zesde lid (nieuw) komt te luiden:
 6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het vijfde lid.

F. Artikel 3.3.2, derde lid, vervalt.

G. Artikel 3.3.7 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt onderdeel i, onder vervanging van de puntkomma aan het slot van onderdeel g door ‘; en’ en onder vervanging van ‘; en,’ aan het slot van onderdeel h door een punt.
2. In het tweede lid vervalt onderdeel c, onder verlettering van onderdelen d en e tot c en d.

H. Artikel 3.3.8 komt te luiden:

Artikel 3.3.8 Overgangsrecht B&B

1. In wijken waar op basis van artikel 3.3.5, tweede lid, is geloot, geldt voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld en zijn uitgeloot dat zij, mits zij voldoen aan de voorwaarden voor Bed & Breakfast in de Huisvestingsverordening 2016 geldend in 2019, alsnog een vergunning ten behoeve van een B&B kunnen krijgen, met dien verstande dat de vergunning geldt voor zes jaar en de B&B mag worden geëxploiteerd onder de tot 2020 geldende voorwaarden.
2. Voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld geldt dat zij de B&B voor een duur van zes jaar mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden, mits zij een vergunning als bedoeld in artikel 3.3.7 hebben.

I. Na artikel 3.3.8 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 3.3.8a In te dienen gegevens bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning voor vakantieverblijf

Bij een aanvraag van een vergunning voor het onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverblijf dienen in afwijking van de artikelen 3.2.2 en 3.2.3 de volgende gegevens te worden verstrekt:

- a. naam van de eigenaar van de woonruimte;
- b. naam van de exploitant waar de aanvraag betrekking op heeft; en
- c. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft.

Artikel 3.3.8b Voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor vakantieverblijf

1. Voor een vergunning voor het onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverblijf gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de aanvrager heeft de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
 - b. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, is niet in eigendom van een woningcorporatie;
 - c. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverblijf geldt;
 - d. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en
 - e. de vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.
2. Aan een vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:
 - a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverblijf heeft de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
 - b. er wordt niet aan meer dan vier personen per nacht onderdak verleend;
 - c. de woonruimte wordt maximaal dertig nachten per kalenderjaar verhuurd;
 - d. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven;

- e. de exploitant, of een andere bewoner die hoofdverblijf heeft, en staat ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte, meldt het aantal nachten van iedere verhuring elektronisch bij burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;
 - f. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
 - I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en
 - II. de overlastveroorzaker en bewoner(s) vooraf door de klager(s) en door burgemeester en wethouders op de overlast zijn gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel d.
 5. Burgemeester en wethouders kunnen het aan verleende vergunningen verbonden voorschrift met betrekking tot het toegestane te verhuren nachten als genoemd in het tweede lid, onderdeel c, wijzigen.
 6. Burgemeester en wethouders kunnen verleende vergunningen wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging nodig maken.

J. Artikel 3.3.9 komt te luiden:

Artikel 3.3.9 Onttrekkingsvergunning voor ander gebruik (niet zijnde B&B of vakantieverhuur)

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van ander gebruik, niet zijnde een vergunning ten behoeve van een B&B of vakantieverhuur, kan worden verleend, indien de woonruimte wordt onttrokken ten behoeve van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders gewenste maatschappelijke functie of ten behoeve van een functie die gewenste versterking biedt aan de economische structuur van de buurt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbinden, bedoeld in het eerste lid, zoals dat binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning, een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd.

K. Artikel 3.3.13. wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt in onderdeel c 'geleid.' vervangen door 'geleid; en,'.
2. Aan het tweede lid wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - d. er wordt niet in meer onzelfstandige woonruimten omgezet dan het aantal onzelfstandige woonruimten waarvoor de vergunning is verleend.

L. Artikel 3.4.1 komt te luiden:

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

Als gebouwen als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet worden aangewezen, alle gebouwen, tot stand gekomen vóór 1940 in het gebied zoals opgenomen in bijlage 2, met uitzondering van:

- a. gebouwen, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders door ingrijpende renovatie afdoende voldoen aan de eisen voor nieuwbouw;
- b. gebouwen in eigendom van een coöperatieve flatexploitatievereniging en waarvan het eigendom wordt gesplitst in eenzelfde aantal appartementsrechten als het aantal lidmaatschapsrechten in de coöperatieve flatexploitatievereniging;
- c. gebouwen waarin afsplitsing van niet-woonruimten plaatsvindt, waarnaast alle woonruimten samen in één appartementsrecht worden ondergebracht. Is er slechts één woning in het gebouw dan is wel een vergunning vereist;
- d. gebouwen waar gesplitst wordt met behoud van hetzelfde aantal appartementsrechten en hetzelfde aantal woonruimten; en,
- e. gebouwen waarvan het aantal appartementsrechten toe of afneemt na een eerdere splitsing in appartementsrechten én waardoor de wijziging in de appartementsrechten geen van de al bestaande woningen individueel overdraagbaar worden die dat voorheen niet waren. Dit geldt alléén als het gebouw eerder met een splitsingsvergunning is gesplitst.

M. Artikel 3.4.2, vierde lid, vervalt.

N. Artikel 5.1, zesde tot en met achtste lid, vervalt.

O. In bijlage 3 komt tabel 2 te luiden:

Tabel 2 bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Kolom A	Kolom B
			Boete	Boete bij recidive Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding
Woningonttrekking	21 onder a, 24 en 26	Onttrekken voor sloop of ander gebruik, niet zijnde toeristische verhuur, zonder benodigde vergunning (artikelen 3.3.4 en 3.3.9)	€ 20.750,-	€ 20.750,-
		Onttrekken voor sloop of ander gebruik, niet zijnde toeristische verhuur, met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikelen 3.3.4 en 3.3.9)	€10.375,-	€ 20.750,-
Samenvoegen	21 onder b, 24 en 26	Samenvoegen zonder benodigde vergunning (artikel 3.3.10)	€ 18.000,-	€ 20.750,-
		Samenvoegen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikel 3.3.10)	€ 8.000,-	€ 20.750,-
Woningvorming	21 onder d, 24 en 26	Verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten (woningvormen) zonder benodigde vergunning (artikel 3.3.15)	€ 18.000,-	€ 20.750,-
		Woningvormen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikel 3.3.15)	€ 8.000,-	€ 20.750,-

P. In bijlage 3 wordt in tabel 3 "schending voorwaarden" vervangen door "schending voorwaarden of voorschriften"

Q. In bijlage 3 komt tabel 4 te luiden:

Tabel 4 bestuurlijke boete onttrekking ten behoeve van toeristische verhuur (B&B en vakantieverhuur)	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Kolom A
			Boete
Toeristische verhuur zonder vergunning	21 onder a	Geen vergunning	€ 20.750,-
Onttrekking vakantieverhuur met vergunning maar schending voorwaarden of voorschriften	21 onder a, 24 en 26	Schending voorwaarden of voorschriften m.u.v. de meldplicht	€ 20.750,-
		Schending voorschrift artikel 3.3.8b, tweede lid, onderdeel d (meldplicht)	€ 6.000,-
Onttrekking B&B met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	21 onder a, 24 en 26	Eerste maal	€ 10.375,-
		Recidive; tweede maal schending binnen een periode van drie jaren	€ 20.750,-

R. In bijlage 3 vervalt de zin onder tabel 4 (“* In dit geval wordt de vergunning ingevolge artikel 3.3.2, derde lid, ook ingetrokken.”).

Artikel II Onderdeel 3.2.3 van de Legestabel 2020 in bijlage 1 bij de Legesverordening Amsterdam 2020 komt te luiden:

3.2.3 VERGUNNING VOOR HET ONTTREKKEN, SAMENVOEGEN, OMZETTEN IN ONZELFSTANDIG OF VORMEN VAN WOONRUIMTE		
	Onverminderd het bepaalde in de voorgaande artikelen bedraagt het tarief voor:	
3.2.3.1	het in behandeling nemen van een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning voor sloop van een (gedeelte van een) woonruimte of een bedrijf in een woonruimte, als bedoeld in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, per woonruimte of gedeelte van een woonruimte	€ 1,214,00
3.2.3.2	het in behandeling nemen van een aanvraag voor onttrekkingsvergunning voor een Bed & Breakfast als bedoeld in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, waaronder wordt begrepen een aanvraag voor een vergunning voor het overgangsrecht van zes jaar als bedoeld in artikel 3.3.8, eerste lid, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020	€ 339,50
3.2.3.3	het in behandeling nemen van een aanvraag voor onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur als bedoeld in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020	€ 45,00
3.2.3.4	het in behandeling nemen van een aanvraag voor een voorraadvergunning als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, anders dan de vergunningen als bedoeld in onderdelen 3.2.3.1 tot en met 3.2.3.3	€ 550,00

Artikel III Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2020.
2. In afwijking van het eerste lid, treedt artikel 3.3.8b, derde lid, in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel IV Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Reparatieverordening vrijstellingen Huisvestingswet 2014.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 20 mei 2020

De plaatsvervangend voorzitter

Rik Torn

De raadsgriffier

Jolien Houtman

Toelichting

Algemeen deel

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 29 januari 2020 geoordeeld dat de gemeenteraad op grond van de Huisvestingswet 2014 (hierna: Huisvestingswet) geen bevoegdheid heeft om vrijstelling te verlenen van het ingevolge artikel 21, aanhef en onder a, van die wet geldende verbod om woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad aangewezen categorie gebouwen aan de bestemming tot bewoning te onttrekken zonder een daartoe door het college afgegeven vergunning.[1] Dit betekent dat de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (HVV 2020) ten onrechte een vrijstelling bevat voor vakantieverhuur. Dat wordt met deze verordening hersteld, waarbij gekozen is voor een zo beleidsneutraal mogelijke reparatie van de HVV 2020.

De uitspraak van de ABRvS komt op een ongelukkig moment, nu er momenteel een wetswijziging in procedure is waarmee een specifiek op toeristische verhuur toegesneden instrumentarium in de Huisvestingswet 2014 wordt opgenomen (Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte).[2] Met dat wetsvoorstel wordt het voor gemeenten mogelijk om in de huisvestingsverordening te kiezen voor een meldplicht in plaats van een vergunningplicht. Die wetswijziging zal naar alle waarschijnlijkheid echter niet eerder dan 1 januari 2021 in werking treden. Het college acht het van belang om de HVV 2020 in de tussenliggende periode in overeenstemming te brengen met de huidige Huisvestingswet.

Voorgesteld wordt een specifieke vergunning voor vakantieverhuur in te voeren. Deze wordt afgegeven onder de voorwaarden en voorschriften waaronder in de HVV 2020 vrijstelling van de vergunning werd verleend. Dat betekent dat de oude vrijstellingsvoorwaarden de nieuwe vergunningsvoorwaarden en -voorschriften worden. De Huisvestingswet 2014 bevat namelijk, in tegenstelling tot een bevoegdheid om vrijstelling te verlenen, wel de mogelijkheid om voorwaarden en voorschriften aan een vergunning te verbinden.

Eenzelfde oplossing wordt voorgesteld voor het overgangsrecht voor B&B. B&B-exploitanten die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld maar geen vergunning krijgen doordat zij worden uitgeloot, vallen onder het overgangsrecht van artikel 3.3.8 HVV 2020. Dit overgangsrecht komt ook neer op een vrijstelling van de vergunningplicht. De uitspraak van de ABRvS van 29 januari 2020 impliceert dat daar geen ruimte voor is. Met de voorgestelde wijziging wordt het overgangsrecht als een vergunning vormgegeven.

De HVV 2020 bevat ook voor een aantal andere situaties een vrijstelling onder voorwaarden. Het gaat hierbij om:

- Tweede woning
- Omzetting bewoond door maximaal twee volwassenen
- Inwoning
- Erkende studentenwoningen
- Woongroepen
- Uitzonderingen op de splitsingsvergunning
- Bijzondere situaties (hardheidsclausule).

De lijn van de uitspraak van de ABRvS van 29 januari 2020 doortrekkend heeft de gemeente op deze terreinen ook geen bevoegdheid om vrijstellingen van de vergunningplichten in de artikelen 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014 te verlenen. Voorgesteld wordt om deze vrijstellingen, die onverbindend zijn, te laten vervallen. Het zorgvuldig invoeren van een vergunningstelsel voor deze categorieën kost meer tijd. Bovendien is er bewust voor gekozen om deze vormen van gebruik zonder vergunning, en dus zonder veel bureaucratie, mogelijk te maken. Het college is in gesprek met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om een extra wijziging van de Huisvestingswet 2014 te realiseren, die ontheffingen/vrijstellingen alsnog mogelijk maakt. Hierdoor is het wellicht binnen afzienbare termijn wettelijk mogelijk om dit type vrijstellingen weer te verlenen.

Om de voorgaande redenen heeft het college in de brief aan de raad van 13 februari 2020 aangegeven geen boetes op te zullen leggen zolang aan de voorwaarden wordt voldaan waaronder voorheen een vrijstelling in de verordening was opgenomen. De boetebevoegdheid uit artikel 4.2.1 HVV 2020 betreft namelijk een zogenaamde discretionaire bevoegdheid. Dat wil zeggen dat er een boete kan worden opgelegd, maar dat dit niet verplicht is. Er zal voor deze vormen dus geen boete worden opgelegd.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Onderdeel A

De Huisvestingswet zondert in artikel 21 twee situaties uit van een mogelijke vergunningplicht. Ten eerste is de situatie dat een eigenaar een ruimte gebruikt als kantoor of praktijkruimte of voor eigen bewoning uitgezonderd van een mogelijke vergunningplicht voor woningonttrekking. Ten tweede is de situatie dat een eigenaar een ruimte gebruikt als kantoor of praktijkruimte uitgezonderd van een mogelijke vergunningplicht voor samenvoeging. De vergunningplicht voor woningonttrekking en samenvoeging zijn in de HVV 2020 opgenomen in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen a en b. Met onderdeel A van deze verordening wordt geregeld dat artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen a en b, op dit punt tekstueel overeenstemmen met artikel 21, onderdelen a en b, van de Huisvestingswet zodat via de reikwijdte van de vergunningplichten een uitzondering geldt voor de twee uitzonderingsituaties die de Huisvestingswet voorschrijft.

Onderdeel B

Dit onderdeel regelt dat artikel 3.1.2 vervalft. In dat artikel waren de uitzonderingen op de vergunningplichten van artikel 21 van de Huisvestingswet opgenomen. Omdat de ABRvS artikel 3.1.2, vierde lid[3], onverbindend heeft verklaard en heeft bepaald dat vrijstellingen van de vergunningplicht niet mogelijk zijn op grond van de Huisvestingswet, wordt het gehele artikel met de uitzonderingen op de vergunningplicht uit de HVV 2020 gehaald.

In het eerste en tweede lid waren uitzonderingen opgenomen voor de situatie dat een eigenaar een ruimte gebruikt als kantoor of praktijkruimte of voor eigen bewoning. Dit zijn de enige twee uitzonderingen die nu op basis van de Huisvestingswet mogelijk zijn. In onderdeel A wordt voorgesteld deze vrijstellingen overeenkomstig de Huisvestingswet op te nemen in de reikwijdte van de vergunningplichten. In onderdeel H wordt een bijzondere onttrekkingsvergunning voor vakantieverbuur ingevoerd. Met de overige uitzonderingen zal zoals toegelicht in het algemene deel van deze toelichting in het handhavingsbeleid rekening worden gehouden.

Onderdeel C

In onderdeel C wordt geregeld dat op de vergunning voor vakantieverbuur de naam van de exploitant wordt opgenomen.

Onderdeel D

In onderdeel D wordt verduidelijkt dat een vakantieverbuurvergunning net zoals een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B niet overgaat op een nieuwe eigenaar en/of exploitant bij de verkoop of een andere vorm van overdracht van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft.

Onderdeel E

Dit onderdeel past het artikel dat de weigeringsgronden bevat aan. Na het eerste lid worden drie nieuwe onderdelen ingevoegd waarmee wordt geregeld dat burgemeester en wethouders een aanvraag voor een voorraadvergunning kunnen weigeren als ten aanzien van die aanvrager of exploitant in de afgelopen vijf jaar een voorraadvergunning als bedoeld in artikel 3.1.3, derde lid, is ingetrokken. Indien er sprake is van recidive kunnen burgemeester en wethouders er dus voor kiezen geen vergunning meer te verlenen. Deze recidiveregeling is nu nog opgenomen als voorwaarde bij onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B en als imperatieve (verplichte) onttrekkingsgrond in artikel 3.3.2, derde lid. Met onderdelen F en G vervallen deze bepalingen.

Daarnaast worden met dit onderdeel twee leden ingevoegd die een weigeringsgrond bevatten voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B respectievelijk een onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverbuur die geldt in aanvulling op de weigeringsgronden, zoals opgenomen in het eerste lid. Met deze weigeringsgronden wordt geregeld dat een exploitant slechts een vergunning kan hebben voor één vorm van onttrekken ten behoeve van toeristische verbuur: hetzij voor het gebruiken van een woonruimte als B&B, hetzij het in gebruik geven van een woonruimte voor vakantieverbuur. Een woning waar permanent één woonruimte van wordt onttrokken ten behoeve van een B&B leent zich, naast deze B&B, niet om daarnaast ook nog maximaal dertig per jaar volledig te worden onttrokken aan de woningvoorraad voor toeristische verbuur en vice versa. Dit was zowel bij vakantieverbuur als B&B al een eis. Dit betreft de beleidsneutrale verankering in de weigeringsgronden bij de vergunningsprocedure. Dit moet hier worden opgenomen omdat voor vakantieverbuur een vergunningplicht in het leven wordt geroepen.

De achterliggende reden betreft dat de mate van onttrekking in de verordening per onderdeel (B&B of vakantieverbuur) is gemaximeerd met het oog op het behoud van de woonfunctie en de bescherming van de leefbaarheid. Het combineren van twee maxima (betreffende oppervlakte, respectievelijk verbuurtermijn) zou betekenen dat feitelijk van meer onttrekking sprake is dan per onderdeel afzonderlijk is toegestaan. Dat ondergraaft de doelstelling van het beleid. Voor de onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B was al in de voorschriften bij de vergunning opgenomen dat de woonruimte in de periode dat de vergunning geldig is niet aangeboden mag worden voor vakantieverbuur. Met dit onderdeel wordt van dat voorschrift een weigeringsgrond gemaakt.

Verder wordt met dit onderdeel geregeld dat voor onttrekkingsvergunningen ten behoeve van vakantieverbuur geen individuele belangenafweging meer wordt gemaakt. De belangenafweging is verdisconteerd in het maximum voor het aantal personen en aantal te verburen nachten. Met vier personen en maximaal dertig nachten is een balans gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad en de daarmee samenhangende leefbaarheid. De Huisvestingswet schrijft een dergelijke belangenafweging voor. Hiermee geldt voor heel Amsterdam eenzelfde toetsingskader. In het verleden leidden individuele belangenafwegingen tot verschillend beleid tussen de verschillende stadsdelen. Om dit te voorkomen, wordt aan de aanhef van het vijfde lid (nieuw) ook de onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverbuur toegevoegd. Tot slot wordt in het zesde lid (nieuw) een verwijzing naar een artikellid aangepast aan de nieuwe nummering van het artikel.

Onderdeel F

Dit onderdeel regelt dat het derde lid van artikel 3.3.2 vervalft. In artikel 3.3.2, derde lid, is specifiek geregeld dat een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B wordt ingetrokken, indien er sprake is van recidive: het tweemaal schenden van de voorwaarden of voorschriften binnen drie jaar. Omdat op grond van artikel 3.3.2, eerste lid, onder c, in algemene zin is geregeld dat een vergunning kan

worden ingetrokken en met onderdeel E wordt voorzien in een weigeringsgrond in geval van recidive, is het derde lid van artikel 3.3.2 overbodig geworden.

Onderdeel G

Onderdeel G regelt dat artikel 3.3.7, eerste lid, onderdeel i, vervalt. In die bepaling is geregeld dat een exploitant waarvoor in de afgelopen vijf jaar een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B is ingetrokken wegens een recidive (het tweemaal schenden van de voorwaarden of voorschriften binnen drie jaar) niet in aanmerking komt voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B. Met de wijziging in onderdeel E zal artikel 3.3.1 voor deze gevallen in een weigeringsgrond voorzien.

Onderdeel H

Dit onderdeel regelt dat het overgangsrecht voor B&B in overeenstemming wordt gebracht met de uitspraak van de ABRvS. In het geval dat een aangemelde exploitant wordt uitgeloot, wordt hij niet langer uitgezonderd van de vergunningplicht, maar krijgt hij een onttrekkingsvergunning mits de exploitant voldoet aan de tot 2020 geldende voorwaarden. Voor die onttrekkingsvergunning geldt een afwijkende termijn van zes jaar. Daarnaast zijn de tot 2020 geldende voorwaarden van toepassing. Exploitanten die wel worden ingeloot of een vergunning kunnen krijgen in een wijk waar geen loting hoeft plaats te vinden hebben recht op overgangsrecht onder de voorwaarde dat zij een vergunning als bedoeld in artikel 3.3.7 hebben. Voor hen gelden op grond van artikel 3.3.7, vierde lid, voor een periode van zes jaar de oude voorwaarden onder deze vergunning. De uitspraak van de ABRvS heeft geen implicaties voor deze groep aangezien hier de voorwaarde voor een vergunning wordt gesteld.

Onderdeel I

Onderdeel I voegt twee nieuwe artikelen toe aan de HVV 2020 waarmee de onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverhuur wordt geregeld. Hieronder volgt een toelichting per artikel.

Artikel 3.3.8a In te dienen gegevens bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur

Bij de aanvraag voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverhuur dienen bescheiden te worden ingediend. Naast de naam van de eigenaar van de woonruimte, is dit de naam van de exploitant van de woonruimte en het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft. Ingeval de eigenaar tevens de exploitant van de woonruimte is waar de aanvraag betrekking op heeft, komen de naam van de eigenaar en de exploitant overeen.

Op grond van artikel 23 van de Huisvestingswet moet de eigenaar de vergunning aanvragen. Wanneer de exploitant en de eigenaar van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft verschillen, kan ook de exploitant de vergunning met een volmacht van de eigenaar aanvragen. Naast dat het een vereiste is op grond van de Huisvestingswet dat de eigenaar de vergunning aanvraagt, is het ook voor de gemeente belangrijk om te weten of de eigenaar van de woonruimte instemt met het feit dat een bewoner de woonruimte in gebruik wil geven voor vakantieverhuur. Het aanvragen van de vergunning door of met volmacht van de eigenaar waarborgt dat hij akkoord is met het in gebruik geven van de woonruimte voor vakantieverhuur door de bewoner.

Artikel 3.3.8b Voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur

Dit artikel regelt de voorwaarden en voorschriften die worden verbonden aan de onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverhuur. Het eerste lid regelt de voorwaarden, het tweede lid de voorschriften. Het derde lid bevat vervolgens de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om gebieden aan te wijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt. Voor de voorwaarden en voorschriften geldt dat deze beleidsneutraal zijn. De oude vrijstellingsvoorwaarden zijn vertaald naar vergunningsvoorwaarden en –voorschriften. Er is daarbij aansluiting gezocht bij de structuur van de reeds bestaande vergunning voor B&B.

Het eerste lid bevat de volgende voorwaarden die worden voorschreven in geval van vakantieverhuur:

- a. *de exploitant waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;*

Alleen een bewoner die staat ingeschreven en zijn hoofdverblijf heeft op het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft mag aan vakantieverhuur doen. Voor hoofdverblijf dient iemand minimaal 183 nachten in de afgelopen twaalf maanden op het adres te hebben verbleven en tevens op dit adres het centrum van levensbelangen te hebben. Daarnaast dient de exploitant op het adres van deze woonruimte ingeschreven te staan in de basisregistratie personen.

- b. *de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, is niet in eigendom van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen. Huurders wonen, gelet op hun inkomen, in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen worden verhuurd aan toeristen.

- c. *de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;*

Daar waar de woonruimtevoorraad dusdanig onder druk staat, bijvoorbeeld door een in het gedrang zijnde leefbaarheid, kan op grond van het derde lid van dit artikel een verbod op vakantieverhuur worden ingevoerd. In dat geval is vakantieverhuur in het geheel niet toegestaan en worden er geen vergunningen

afgegeven in dit gebied. Daarnaast kunnen vergunningen worden ingetrokken omdat een aan de vergunning verbonden voorwaarde wordt geschonden. Immers; de woonruimte mag niet liggen in een gebied waar een verbod op vakantieverbod geldt.

d. *de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en*

Een vergunning voor vakantieverbod wordt afgegeven voor het lopende kalenderjaar en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar (tot april). Daarna wordt de vergunning weer ingetrokken en kan er voor zover wordt voldaan aan de nieuwe regelgeving een nieuwe vergunning worden aangevraagd. Voor april is gekozen vanwege het feit dat er rond de jaarwisseling veel boekingen worden gedaan en het onpraktisch is de vergunning te laten verlopen in het midden van een vakantie. Daarnaast wordt doorgaans per 1 januari een nieuwe Huisvestingsverordening door de gemeenteraad vastgesteld waarbij ook nieuwe regels kunnen worden geïntroduceerd. Vakantieverbodders hebben door de geldigheid tot april na een jaarwisseling de tijd om een nieuwe vergunning aan te vragen en eventuele nieuwe regels in acht te nemen. De vakantieverbodder kan er in de eerste maanden van het kalenderjaar ook voor zorgen dat bestaande boekingen op legale wijze doorgang kunnen vinden of indien dit niet mogelijk is met een redelijke termijn annuleren.

Als het aantal beschikbare vergunning niet is beperkt, en de vergunning daardoor niet schaars is, kan de duur van de vergunning alleen worden beperkt als daarvoor een dwingende reden van algemeen belang bestaat. Dit bepaalt de Europese Dienstenrichtlijn die voor economische diensten geldt. Dat de vakantieverbodvergunning in duur beperkt is, is vanwege het feit dat toeristische verbod van woonruimten een grote invloed heeft op woonruimtevoorraad. Ten eerste omdat toeristische verbod woningonttrekking oplevert en dit gezien de schaarse woonruimtevoorraad niet onbeperkt kan worden toegestaan. Daarnaast heeft toeristische verbod een grote invloed op de leefbaarheid van de woonomgeving. Gezien de grote toename van toeristische verbod in Amsterdam door de jaren heen en de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om gebieden aan te wijzen waar een verbod voor vakantieverbod geldt, acht het college het onwenselijk om vergunningen voor onbepaalde tijd te verlenen. Dan bestaat het risico dat de gemeente onvoldoende kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Het bij de Huisvestingsverordening 2020 gepubliceerde beleidskader laat zien welke invloed toeristische verbod van woonruimten de afgelopen jaren op de stad heeft gehad en hoe groot de toename is geweest. Het ligt gezien deze ontwikkelingen niet voor de hand om vergunningen te verlenen voor onbepaalde tijd. De alsmaar toenemende schaarste op de woningmarkt en de daarmee in het gedrang zijnde leefbaarheid komen anders nog verder onder druk te staan. De bevoegdheid om de vergunning na de vastgestelde geldigheidstermijn te kunnen intrekken en daarmee de ruimte te creëren om te herijken hoe veel en voor hoe lang vergunningen verleend kunnen worden, is daarom nodig ter bescherming van de woningvoorraad en de leefbaarheid in Amsterdam (het stedelijk milieu). De bescherming van het stedelijk milieu is hierbij de dwingende algemene reden van belang. Het stedelijk milieu van Amsterdam staat steeds meer onder druk.

Daar komt bij dat de gemeente de mogelijkheid wil houden het vergunningstelsel aan te passen als het specifiek op toeristische verbod toegesneden instrumentarium in de Huisvestingswet 2014 wordt opgenomen (Wetsvoorstel toeristische verbod van woonruimte).[4] Op basis van de uitspraak van de rechter zijn gemeenten op dit moment verplicht een vergunning in het leven te roepen voor het mogelijk maken van vakantieverbod. De regering heeft echter een nieuw wetsvoorstel aanhangig gemaakt in de Tweede Kamer dat het vereisen van een vergunning weliswaar als mogelijkheid noemt, maar niet meer als verplichting voor het mogelijk maken van vakantieverbod. De gemeente vindt het hanteren van een vergunning voor vakantieverbod een goede optie, maar zij wil ook nog kunnen bekijken hoe de vergunning in de praktijk uitwerkt en nog in ogenschouw kunnen nemen welke mogelijkheden de nieuwe wet exact gaat bieden. Dat zou met een vergunning voor onbepaalde tijd voor een groot deel niet meer kunnen. Zodra deze nieuwe wet van kracht is, en de gemeente ervaring heeft met de uitvoering en praktijk van de vergunning, zou tot een andere duur van de vergunning kunnen worden gekozen voor de langere termijn.

e. *de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden*

De vakantieverbodvergunning is zowel exploitant- als woonruimtegebonden. De vergunning geldt specifiek voor de exploitant en voor een woonruimte. Wanneer de exploitant verhuist, vervalt de vergunning voor de vergunninghouder en tevens voor de woonruimte. De vergunninghouder kan zijn vergunning niet meenemen, noch blijft de vergunning gelden voor de woonruimte waarvoor zij is gegeven.

Het tweede lid bevat de volgende voorschriften die worden voorschreven in geval van vakantieverbod:

a. *degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverbod heeft de betreffende woonruimte als hoofdblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen*

Dit voorschrift bepaalt dat het (een van) de ingeschreven bewoner(s) moet zijn die de woonruimte in gebruik geeft aan de toeristen voor vakantieverbod en dat zij tevens hun hoofdblijf moeten houden in de betreffende woonruimte. Alleen de bewoners met hoofdblijf en inschrijving in de basisregistratie personen mogen aan vakantieverbod doen met betrekking tot de woonruimte die zij zelf bewonen.

b. *er wordt niet aan meer dan vier personen per nacht onderdak verleend;*

Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en (brand)veiligheid mag in de woonruimte aan maximaal vier personen per nacht onderdak worden geboden. Bij meer dan vier personen is de druk op de leefbaarheid groter en gelden er tevens strengere brandveiligheidseisen. Daarom wordt aan de onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur een maximum onderdak van vier personen per nacht als voorschrift verbonden.

c. *de woonruimte wordt maximaal dertig nachten per kalenderjaar verhuurd;*

Een zelfstandige woonruimte mag maximaal dertig nachten per kalenderjaar worden verhuurd aan toeristen. Dit maximum is gesteld om de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in de wijken te beschermen. Deze voorwaarde is verbonden aan de woonruimte dus bij overdracht van een woonruimte aan nieuwe bewoner dient de nieuwe bewoner zich te vergewissen van het aantal nachten dat de woonruimte in het kalenderjaar al verhuurd is geweest. Deze nieuwe bewoner kan, wanneer de woonruimte in het lopende kalenderjaar reeds verhuurd is, louter voor het resterende aantal nachten tot een totaal van dertig nachten verhuren. Een woonruimte mag maximaal dertig nachten per kalenderjaar worden onttrokken, ongeacht het aantal verschillende bewoners dat de woning bewoond heeft.

d. *Er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven;*

Vakantieverhuur is het in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Bij B&B wordt er een onzelfstandige woonruimte in gebruik gegeven. Bij vakantieverhuur is de verhuurder zelf op vakantie, of op andere manier afwezig, en wordt dus een zelfstandige woonruimte in gebruik gegeven. Hiermee wordt onderscheid aangebracht tussen de twee vormen van toeristische verhuur, te weten B&B en vakantieverhuur.

e. *de exploitant, of een andere bewoner die hoofdverblijf heeft, en staat ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte, meldt het aantal nachten van iedere verhuring;*
en

Met dit onderdeel wordt het melden van het aantal nachten van iedere verhuring als voorschrift aan de vergunning verbonden. Iedere keer dat de bewoner zijn woonruimte verhuurt aan toeristen moet dit elektronisch worden gemeld bij burgemeester en wethouders. Om de voorwaarden te kunnen handhaven en op te treden tegen illegale verhuur, is het essentieel om te weten waar en hoeveel nachten vakantieverhuur plaatsvindt. Daarom is deze meldplicht noodzakelijk.

f. *er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op.*

Vakantieverhuur van woonruimte mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de buurt. De overlast moet wel aantoonbaar zijn op basis van objectieve feiten en omstandigheden (onder I). Ook moet men er eerst zelf proberen uit te komen. Wanneer de overlastveroorzaker en de bewoner zijn geweest op de overlast door de klagers en burgemeester en wethouders en dit niet heeft geleid tot een oplossing, kan er sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefmilieu (onder II). Deze eis geldt al voor B&B en is analoog overgenomen voor vakantieverhuur omdat hiervoor een vergunning in het leven wordt geroepen.

Het derde lid bevat de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om gebieden aan te wijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt. Als gevolg van de in artikel 3.3.8b, eerste lid, onderdeel c aan een vakantieverhuurvergunning verbonden dat de woonruimte niet in een verbodsgebied is gelegen worden in een dergelijk aangewezen gebied geen vergunningen afgegeven en kunnen eventuele reeds verleende vergunningen worden ingetrokken. De term gebied wordt hier taalkundig gebruikt waarmee bedoeld wordt dat wordt aangesloten bij de term gebied in het normale spraakgebruik. De aanwijzing kan op elk gebiedsniveau binnen de Amsterdamse gebiedsindeling worden uitgevoerd. Burgemeester en wethouders kunnen ook een bepaalde wijk of buurt aanwijzen als een gebied waar geen vergunningen voor vakantieverhuur worden afgegeven. Er is voor gekozen om deze gebieden niet in de verordening op te nemen, omdat de factoren op grond waarvan een verbod noodzakelijk is van tijd tot tijd kunnen verschillen. Bij het aanwijzen van gebieden moet worden gemotiveerd waarom een verbod in dat gebied noodzakelijk is met het oog op het beschermen van de woonruimtevoorraad en/of de leefbaarheid.

Het vierde lid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid bij nieuwe vergunningen een andere geldigheidsduur te bepalen dan opgenomen in het eerste lid, onderdeel d.

Het vijfde lid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid het aan verleende vergunningen verbonden voorschrift met betrekking tot het toegestane te verhuren nachten te wijzigen. In het tweede lid, onderdeel c, is het voorschrift opgenomen dat de woonruimte maximaal dertig nachten per kalenderjaar mag worden verhuurd. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het vijfde lid het toegestane aantal te verhuren nachten en de periodieke geldigheid van dit gebruiksrecht wijzigen.

Tot slot kunnen burgemeester en wethouders verleende vergunningen op grond van het zesde lid wijzigen of intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging nodig maken. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij vaststelling van nieuw beleid.

Onderdeel J

Onderdeel J regelt dat naast de onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B ook een onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverblijf niet kan worden aangemerkt als een onttrekkingsvergunning voor ander gebruik.

Onderdeel K

Onderdeel K regelt een voorschrift bij omzetting. Het is in strijd met de vergunning om in meer onzelfstandige woonruimten om te zetten dan is vergund. In de boetetabel staat hier ook een boete voor opgenomen in de Huisvestingsverordening 2020. Het specifieke voorschrift was echter niet met zoveel woorden in het artikel van de omzettingvergunning opgenomen. Om de boetetabel beter te laten aansluiten op de verordening is dit voorschrift met dit onderdeel expliciet opgenomen in het artikel. Het betreft een technische reparatie.

Onderdelen L en M

In onderdeel M staat dat artikel 3.4.2, vierde lid, vervalt. In dit lid zijn de vrijstellingen op de vergunningplicht voor splitsing in appartementsrechten opgenomen. Omdat de ABRvS heeft geoordeeld dat vrijstellingen op de vergunningplicht, zoals opgenomen in artikel 21 van de Huisvestingswet, niet zijn toegestaan en artikel 22 van de Huisvestingswet, waarin de vergunningplicht voor splitsing is opgenomen, dezelfde juridische constructie kent, worden ook de vrijstellingen van artikel 22 uit de verordening gehaald.

Artikel 22 van de Huisvestingswet geeft de gemeenteraad wel de bevoegdheid de categorieën gebouwen aan te wijzen waar een vergunningplicht voor splitsing in appartementsrechten voor geldt (het werkingsgebied). Onderdeel L regelt dat gebouwen waar voorheen een vrijstelling voor was opgenomen niet meer worden aangewezen als categorieën gebouwen voor de toepassing van artikel 22 van de Huisvestingswet. Daarnaast zijn in dit artikel enkele onduidelijkheden verhelderd. Het splitsingsbeleid is beleidsneutraal overgegaan van de Huisvestingsverordening 2016 naar de Huisvestingsverordening 2020. Hierbij is de oude beleidsregel splitsen zoveel mogelijk vertaald naar de verordening. Bij deze beleidsneutrale overgang zijn toch enkele onduidelijkheden in de verordeningstekst gekomen waar vergunningverleners vragen over hebben gesteld. Met deze wijziging wordt de tekst verhelderd.

Onderdeel N

In onderdeel N is geregeld dat het zesde tot en met achtste lid van artikel 5.1 vervallen. Deze leden voorzien in overgangsrecht voor woongroepen en erkende studentenwoningen. Omdat dit overgangsrecht is geformuleerd in de vorm van een uitzondering op de vergunningplicht en dit gelet op de uitspraak van de ABRvS niet is toegestaan, worden deze leden uit de verordening gehaald. Met deze gevallen zal in het handhavingsbeleid rekening worden gehouden.

Onderdelen O, P, Q en R

Met deze onderdelen worden de boetetabellen aangepast.

Doordat vakantieverblijf een vergunning wordt, moeten er aparte boetes voor worden vastgesteld. In de huidige situatie beboeten we elke overtreding van de 'oude' voorwaarden met een boete van 20.750 euro, behoudens het schenden van de meldplicht. Omdat dit een reparatieverordening betreft zonder inspraak ligt het niet voor de hand om afwijkende boetebedragen in te voeren voor deze overtredingen. Dat betekent dat het boetebeleid wordt gecontinueerd op dezelfde wijze als voorheen, alleen dan op de juiste juridische wijze. Dat betekent dat voor vakantieverblijf zonder vergunning, of met vergunning maar het schenden van de voorwaarden of voorschriften een boete wordt opgelegd van €20.750. De meldplichtboete wordt daarnaast hersteld op een bedrag van 6.000 euro. Dat is hetzelfde bedrag dat altijd heeft gegolden voor het schenden van de meldplicht. De achterliggende reden is gelegen in het volgende:

Gezien de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid is illegale woningonttrekking vanwege vakantieverblijf een urgent maatschappelijk probleem. Daarnaast is het profijt dat kan worden behaald met toeristische verblijf van woonruimten in Amsterdam ontzettend hoog. Voor een afschrikwekkende werking is daarom de hoogst mogelijke boete die de Huisvestingswet biedt noodzakelijk. De achterliggende gedachte is dat het niet enkel gaat om het individuele geval, maar om het gemeenschappelijke belang van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid van de stad.

Ook voor het schenden van de voorwaarden of voorschriften wordt een boete opgelegd van 20.750 euro gezien de ernst van de overtreding, evenals in de huidige situatie het geval is. Alleen voor het schenden van het voorschrift van de meldplicht is, net zoals nu, een lagere boete vastgesteld (6.000 euro). Met het overschrijden van het maximumaantal nachten kan namelijk veel profijt worden behaald. Vanwege de impact op de leefbaarheid en dus ernst van de overtreding en om te zorgen dat van de boete een afschrikwekkende werking uitgaat wordt voor een boete van 20.750 euro noodzakelijk geacht. Dit geldt ook voor het overschrijden van het aantal personen, wanneer er aan meer dan vier personen wordt verhuurd. Bij B&B is deze boete 10.375 euro maar bij een B&B is er sprake van aanwezigheid en nachtverblijf van de exploitant gedurende de verhuur. Dit maakt dat zowel in relatie tot de brandveiligheid, alsmede de invloed op de leefbaarheid door het type verhuur, er bij de overschrijding van het aantal personen in het geval van vakantieverblijf sprake is van een zwaardere ernst van de overtreding dan bij B&B het geval is. Bij vakantieverblijf gaat het namelijk om gehele woningen die worden verhuurd zonder toezicht van een exploitant. Dit type verhuur krijgt bij te veel personen meer de vorm van groepsaccommodatie die zonder toezicht een grotere, meestal negatieve, invloed heeft op de leefbaarheid van de directe woonomgeving.

De meldplichtboete wordt wederom bepaald op een bedrag van 6.000 euro. De meldplicht dient ertoe om inzicht te krijgen in het aantal nachten dat een woning aan toeristen wordt verhuurd. Bij elke verhuur moet een melding worden gedaan, waarbij het adres en het aantal nachten dat toeristen er verblijven, moet worden gemeld. De betekenis van dit voorschrift heeft een ander doel dan de overige voorwaarden en voorschriften. De overige voorwaarden en voorschriften hebben namelijk betrekking op de omstandigheden waaronder een woning aan toeristen wordt verhuurd. De meldplicht ziet op het mogelijk maken van een effectieve handhaving, in het bijzonder van het nachtcriterium. Daarom is voor het niet voldoen aan de meldplicht wederom een lagere boete vastgesteld. De reparatieverordening beoogt geen beleidsmatige veranderingen aan te brengen.

De gemeente acht de vastgestelde boetes op basis van deze overwegingen evenredig in de zin van artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (EVRM).

Artikel II

Met dit artikel wordt de onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverhuur toegevoegd aan de Legesverordening Amsterdam 2020.

De kosten voor de vakantieverhuurvergunning zijn geraamd op € 45 per aanvraag. Omdat deze vergunning automatisch wordt verwerkt en verleend, zijn hier minder kosten aan verbonden dan aan de B&B-vergunning. Bij de B&B-vergunning worden gegevens handmatig getoetst, zoals onder andere de plattegrond. Een vergunning voor een dienst, zoals toeristische verhuur, valt onder de Dienstenrichtlijn en mag maximaal kostendekkend zijn. Voorgesteld wordt dan ook de leges op een kostendekkend tarief vast te stellen (€ 45).

[1] ABRvS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:261.

[2] Kamerstukken 35 353.

[3] In de Huisvestingsverordening 2016 staat deze bepaling in het vijfde lid van artikel 3.1.2. De uitspraak van de ABRvS van 29 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:261) betrof een situatie onder dat recht. De ABRvS refereert daarom in deze uitspraak naar artikel 3.1.2, vijfde lid.

[4] Kamerstukken 35 353.