

Derde wijziging van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019

De raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 11 mei 2021,

gelet op:

- artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, en,
- artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de volgende Verordening tot derde wijziging van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019.

Artikel I

De Huisvestingsverordening Den Haag 2019 wordt gewijzigd als volgt.

A Artikel 5:2 wordt als volgt gewijzigd:

1. onder b wordt "vier" vervangen door: drie
2. onder d vervalt.

B In artikel 5:4 worden na onderdeel c. twee onderdelen toegevoegd, luidende:

- d. na omzetting heeft de zelfstandige woonruimte, die onzelfstandig gebruikt wordt, een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² per bewoner, conform de normen van NEN 2580;
- e. de geluidsoverdracht tussen de woonruimte en de omliggende woonruimten heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveaoverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB, bij onzelfstandig gebruik van de woonruimte door vijf of meer personen.

C In artikel 5:6, eerste lid wordt "(Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (excl. Laakhavens West en Spoorwijk)." vervangen door: aangewezen in de Nota voorraadbeleid Den Haag 2020.

D In artikel 5:6 wordt, onder vernummering van het tweede tot en met vijfde lid tot het zesde tot en met negende lid, vier leden ingevoegd, luidende:

2. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien de aanvraag toeziet op een woonruimte die gelegen is in een wijk met een gemiddelde WOZ-waarde in het goedkope segment of het middeldure segment.
3. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien er in de wijk waarop de vergunning toeziet meer dan 5% van de woonruimten reeds wordt gebruikt voor onzelfstandige bewoning door drie of meer personen.
4. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien de aanvraag toeziet op het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten voor meer dan acht personen.
5. In afwijking van het derde lid kán een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, worden toegekend, indien de aanvraag toeziet op:
 - a. een woonruimte van een woningcorporatie, die met campuscontract verhuurd zal worden; en
 - b. een woonruimte niet gelegen in de in het eerste lid aangewezen gebieden of in de in het tweede lid aangewezen wijken; en
 - c. op het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten voor minder dan negen personen; en
 - d. het realiseren van de doelstellingen die met burgemeester en wethouders tot stand zijn gekomen in afspraken op grond van artikel 44 van de Woningwet.

E Onder vernummering van artikel 5:8 tot en met 5:11 tot artikel 5:12 tot en met 5:15, worden na artikel 5:7 vier artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 5:8 Ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van pied-à-terre

1. In afwijking van artikel 5:2, onder a, kan een zelfstandige woonruimte door de eigenaar in gebruik worden genomen ten behoeve van pied-à-terre, indien hiervoor een ontheffing is verleend.
2. De in het eerste lid bedoelde ontheffing wordt aangevraagd door degene die de woonruimte in gebruik neemt ten behoeve van een pied-à-terre.
3. De in het eerste lid genoemde ontheffing kan uitsluitend worden afgegeven voor de duur dat de eigenaar de woonruimte als pied-à-terre in gebruik heeft.
4. De in het derde lid genoemde termijn vervalt op het moment dat de woonruimte verkocht of verhuurd wordt.

Artikel 5:9 Voorwaarden en voorschriften ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van pied-à-terre

1. Aan een ontheffing als bedoeld in artikel 5:8, eerste lid worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. de aanvraag wordt gedaan door de eigenaar die de woonruimte als tweede woning in gebruik zal nemen;
 - b. er staat niemand in de BRP ingeschreven op het adres van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet;
 - c. er is voor de woonruimte waar de aanvraag op toeziet geen vergunning verleend als bedoeld in artikel 5:2, onder b;
 - d. er is geen vergunning verleend als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid voor het in gebruik geven van toeristische verhuur van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet;
 - e. De eigenaar staat niet in de BRP ingeschreven als bewoner van een woonruimte in de gemeente Den Haag.
2. Aan een ontheffing als bedoeld in artikel 5:8, eerste lid worden de volgende voorschriften verbonden:
 - a. de woonruimte waarop de aanvraag toeziet kan uitsluitend in gebruik worden gegeven voor gebruik ten behoeve van pied-à-terre voor de eigenaar en diens duurzaam gemeenschappelijk huishouden;
 - b. op het moment dat de woning als pied-à-terre gebruikt wordt, dienen de gebruikers elk over 12 m² gebruiksoppervlakte te beschikken;
 - c. er mogen op de woonruimte waarop de aanvraag toeziet geen bewoners in de BRP worden ingeschreven;
 - d. de woonruimte waarop de aanvraag toeziet wordt niet voor andere vormen van toeristische verhuur in gebruik gegeven;
 - e. de ontheffing is niet overdraagbaar.

Artikel 5:10 Weigeringsgronden ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van pied-à-terre

1. Een ontheffing als bedoeld in artikel 5:8, eerste lid wordt geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de door aanvrager voorgestelde tijdelijke ontheffing;
 - b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet of niet voldoende wordt gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de ontheffing;
 - c. het verlenen van de ontheffing leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de ontheffing;
 - e. er voor de woonruimte waarop de aanvraag toeziet een vergunning als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid met een nog geldige termijn is verleend.

Artikel 5:11 Intrekken ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van pied-à-terre

1. Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing als bedoeld in artikel 5:8, eerste lid intrekken indien:
 - a. die ontheffing is verleend op grond van door de houder van die ontheffing verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

- b. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 5:9, niet worden nageleefd;
- c. de houder van die ontheffing daartoe verzoekt.

F Na artikel 5:15 worden elf nieuwe artikelen ingevoegd die luiden als volgt:

Artikel 5:16 Woonruimten met een registratieplicht

1. Artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten en de daarin gelegen wooneenheden behorend tot een gebouw gelegen in alle wijken van Den Haag.
2. De in het eerste lid aangewezen woonruimten mogen niet voor toeristische verhuur worden aangeboden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
3. Een registratienummer als bedoeld in het tweede lid wordt aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 5:17 Nachtcriterium woonruimten met registratieplicht

1. De in artikel 5:16, eerste lid, aangewezen woonruimten mogen niet meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur.
2. Het is verboden om de in artikel 5:16 aangewezen woonruimten in gebruik te geven voor toeristische verhuur zonder iedere verhuring en het aantal nachten vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. De in het tweede lid genoemde melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Artikel 5:18 Vergunningplicht toeristische verhuur

1. De in artikel 5:16, eerste lid, aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur.
2. De in het eerste lid genoemde vergunning kan uitsluitend worden afgegeven voor de maximale duur van drie jaar.
3. De vergunning vervalt op het moment dat de vergunninghouder niet langer diens hoofdverblijf in de woning heeft.

Artikel 5:19 Voorwaarden en voorschriften toeristische verhuur ten behoeve van vakantieverhuur

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. de aanvrager heeft een geldig registratienummer voor het adres waar de aanvraag op toeziet, zoals bedoeld in artikel 5:16 en vermeldt dit nummer bij de aanvraag;
 - b. de aanvrager heeft op het adres van de woonruimte waar de aanvraag op toeziet diens hoofdverblijf;
 - c. de aanvrager is degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid worden de volgende voorschriften verbonden:
 - a. de woning waarop de aanvraag toeziet kan slechts verhuurd worden voor het in artikel 5:17, eerste lid genoemde aantal nachten, per kalenderjaar;
 - b. de aanvrager meldt van tevoren iedere verhuring voor toeristische verhuur inclusief het aantal nachten van die verhuring;
 - c. per woonruimte kan ten alle tijden slechts één toeristische verhuurvergunning van toepassing zijn.
 - d. het in gebruik geven van de woonruimte voor toeristische verhuur leidt niet tot overlast;
 - e. een woonruimte wordt per verhuring uitsluitend in gebruik gegeven voor toeristische verhuur aan een beperkte hoeveelheid personen, waarbij iedere persoon tenminste 12 m² gebruiksovervlakte tot diens beschikking heeft;
 - f. de aanvrager verstrekt informatie aan de huurder over de wijze waarop vuilnis afgevoerd wordt;
 - g. de vergunning is persoonsgebonden en geldig voor het adres waarop de aanvraag toeziet en kan niet worden overgedragen.

Artikel 5:20 Weigeringsgronden toeristische verhuur

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid wordt geweigerd als:
 - a. het verlenen van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning;
 - c. een omgevingsvergunning ten behoeve van Bed & Breakfast is verleend voor de woonruimte waarop de aanvraag toeziet;
 - d. er al een vergunning voor toeristische verhuur is verleend voor de zelfstandige woonruimte met de daarin gelegen wooneenheden waarop de aanvraag toeziet;
 - e. er eerder in hetzelfde kalenderjaar voor dezelfde woonruimte als waar de aanvraag op toeziet, een vergunning voor toeristische verhuur van de aanvrager op grond van artikel 5:21 is ingetrokken;
 - f. er op het adres van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet meerdere huishoudens ingeschreven staan in de BRP;
 - g. er op de woonruimte waarop de aanvraag toeziet een ontheffing op artikel 5:8 of 5:18 met een nog geldige termijn is verleend.

Artikel 5:21 Intrekken vergunning toeristische verhuur

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid intrekken indien:
 - a. die vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - b. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 5:19 niet worden nageleefd;
 - c. de houder van die vergunning daartoe verzoekt.

Artikel 5:22 Ontheffing verbod toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre

1. In afwijking van artikel 5:18, eerste lid, kan een zelfstandige woonruimte in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre, indien hiervoor een ontheffing is verleend.
2. Het nachtcriterium en meldplicht als bedoeld in artikel 5:17 zijn niet van toepassing op de in het eerste lid genoemde ontheffing.
3. De in het eerste lid bedoelde ontheffing wordt aangevraagd door de eigenaar die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur ten behoeve van een pied-à-terre.
4. De in het eerste lid genoemde ontheffing wordt uitsluitend afgegeven voor de duur van de in de huurovereenkomst aangegeven termijn waarbij de woonruimte als pied-à-terre in gebruik zal worden genomen.
5. De in het vierde lid genoemde termijn vervalt op het moment dat de huurovereenkomst, op grond waarvan de aanvraag is gedaan, is ontbonden.

Artikel 5:23 Voorwaarden en voorschriften ontheffing verbod toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre

1. Aan een ontheffing als bedoeld in artikel 5:22, eerste lid worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. de aanvrager heeft een geldig registratienummer voor het adres waar de aanvraag op toeziet, zoals bedoeld in artikel 5:16, en vermeldt dit nummer bij de aanvraag;
 - b. de aanvraag bevat een huurovereenkomst met degene die de woonruimte als tweede woning in gebruik zal nemen óf een door verhuurder en huurder ondertekende verklaring van het in gebruik nemen als tweede woonruimte;
 - c. er staat niemand in de BRP ingeschreven op het adres van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet;
 - d. er is voor de woonruimte waar de aanvraag op toeziet geen vergunning verleend als bedoeld in artikel 5:2, onder b);
 - e. er is geen vergunning verleend als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid voor het in gebruik geven van toeristische verhuur van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet;
 - f. de huurder staat niet in de BRP ingeschreven als bewoner van een woonruimte in de gemeente Den Haag.
2. Aan een ontheffing als bedoeld in artikel 5:22, eerste lid worden de volgende voorschriften verbonden:

- a. de woonruimte waarop de aanvraag toeziet kan uitsluitend in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre voor de degene met wie een huurovereenkomst is aangegaan voor het gebruik van een tweede woning en diens duurzaam gemeenschappelijk huishouden;
- b. een woonruimte kan uitsluitend in gebruik worden gegeven als pied-à-terre aan een beperkte hoeveelheid personen. Op het moment dat de woning als pied-à-terre gebruikt wordt, beschikken de gebruikers elk over 12 m² gebruiksoppervlakte;
- c. er mogen op het adres van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet geen bewoners zijn ingeschreven in de BRP;
- d. de woonruimte waarop de aanvraag toeziet wordt niet voor andere vormen van toeristische verhuur in gebruik gegeven;
- e. de ontheffing is aan de huurovereenkomst verbonden en niet overdraagbaar.

Artikel 5:24 Weigeringsgronden ontheffing verbod toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre

1. Een ontheffing als bedoeld in artikel 5:22, eerste lid wordt geweigerd als:
 - a. de aanvraag toeziet op een woonruimte die op grond van artikel 5 van Besluit huurprijzen woonruimte en artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte tot en met 142 punten waard is;
 - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de door aanvrager voorgestelde tijdelijke ontheffing;
 - c. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet of niet voldoende wordt gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de ontheffing;
 - d. het verlenen van de ontheffing leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - e. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de ontheffing;
 - f. er voor de woonruimte waarop de aanvraag toeziet binnen een termijn van 12 maanden al een ontheffing zoals bedoeld in artikel 5:22 is verleend.

Artikel 5:25 Intrekken ontheffing verbod toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing als bedoeld in artikel 5:22, eerste lid intrekken indien:

- a. die ontheffing is verleend op grond van door de houder van die ontheffing verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- b. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 5:23 niet worden nageleefd;
- c. de houder van die ontheffing daartoe verzoekt.

Artikel 5:26 Vrijstelling toeristische verhuur ten behoeve van Bed & Breakfast

In afwijking van artikel 5:17 en 5:18, eerste lid kan een woonruimte in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur ten behoeve van Bed & Breakfast, indien aan de volgende voorwaarden en voorschriften is voldaan:

- a. voor de betreffende woonruimte beschikt de verhuurder van de Bed & Breakfast over een geldig registratienummer, zoals bedoeld in artikel 5:16;
- b. het in gebruik geven voor toeristische verhuur ten behoeve van Bed & Breakfast veroorzaakt geen overlast;
- c. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur ten behoeve van Bed & Breakfast heeft diens hoofdverblijf op het betreffende adres;
- d. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur ten behoeve van Bed & Breakfast is bij iedere verhuring in de woonruimte aanwezig;
- e. er is voor de betreffende woonruimte een omgevingsvergunning voor gebruik ten behoeve van Bed & Breakfast verleend, of deze vorm van toeristische verhuur is op grond van het bestemmingsplan zonder omgevingsvergunning toegestaan;
- f. de betreffende woonruimte wordt niet gebruikt voor andere vormen van toeristische verhuur;
- g. de Bed & Breakfast verhuurder is geen houder van een geldige vergunning voor toeristische verhuur zoals bedoeld in artikel 5:18, eerste lid.

G Artikel 7:2 komt te luiden:

Artikel 7:2 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de artikelen 8, 21, 22, 23a, 23b of 23c van de Huisvestingswet 2014, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. De bestuurlijke boete wordt verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in bijlage II bij deze verordening is bepaald, indien de overtreding is begaan bij een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid kan de bestuurlijke boete, met uitzondering van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid of overtreding van het verbod toeristische verhuur in de zin van artikel 23c, eerste lid, wederom worden verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in bijlage II bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van eenzelfde voorschrift is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.
4. De bestuurlijke boete voor een overtreding van artikel 23c, eerste lid, voor woonruimte in gebruik anders dan ten behoeve van Bed & Breakfast of pied-à-terre, kan met 500 procent van het boetebedrag dat in bijlage II bij deze verordening is bepaald worden verhoogd, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van eenzelfde voorschrift is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.
5. Een bestuurlijke boete kan, wederom worden verhoogd met 50 procent ten aanzien van de in het derde lid genoemde boetebedrag dat in bijlage II bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een derde of daaropvolgende overtreding van eenzelfde voorschrift ten aanzien van artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, tweede lid, of op de vrijstelling van artikel 23c, eerste lid is geconstateerd en de bestuurlijke boetes wegens de eerdere overtredingen onherroepelijk zijn geworden.
6. Een bestuurlijke boete kan, wederom worden verhoogd met 100 procent ten aanzien van de in het derde lid genoemde boetebedrag dat in bijlage II bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een tiende of daaropvolgende overtreding van eenzelfde voorschrift ten aanzien van bedrijfsmatige exploitatie op grond van artikel 8, tweede lid of artikel 21, eerste lid, of ten aanzien van de ontheffing met betrekking tot verhuur als pied-à-terre van artikel 23c, eerste lid, is geconstateerd en de bestuurlijke boetes wegens de eerdere overtredingen onherroepelijk zijn geworden.
7. Bij toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage II van deze verordening.

H De artikelsgewijze toelichtingen van artikel 5:6, eerste lid en artikel 7:2, derde lid, vervallen.

I Bijlage II komt te luiden:

Bijlage II

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 7:2, zevende lid van deze verordening.

Overtreding	1 ^o keer	vanaf 2 ^o keer	vanaf 3 ^o keer	vanaf 10 ^o keer
Art. 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:	€ 435	€ 435		
Art. 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014:				
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.000		
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.000	€ 20.000		€ 40.000
Art. 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:				
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.000		
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.000	€ 20.000		€ 40.000
Art. 22, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:	€ 10.000	€ 20.000		
Art. 23a, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:	€ 500	€ 1.000	€ 1.500	
Art. 23b, eerste lid, Huisvestingswet 2014;	€ 5.000	€ 10.000		
Art. 23b, tweede lid, Huisvestingswet 2014;	€ 500	€ 1.000	€ 1.500	
Art. 23c, eerste lid, Huisvestingswet 2014;				
- Niet volledig voldoen aan de voorwaarden vrijstelling Bed & Breakfast (art. 5:26 van deze verordening)	€ 500	€ 1.000	€ 1.500	
- Overtreding van het verbod toeristische verhuur ten behoeve van vakantieverhuur (art. 5:18 van deze verordening)	€ 1.000	€ 5.000		
- Geen ontheffing verbod toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre, wel pied-à-terre verhuren (art. 5:22 van deze verordening)	€ 10.000	€ 20.000		€ 40.000

Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014:

- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.000
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.000	€ 20.000

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus, sleutelbedrijven en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezighoudt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Onderscheid Bed & Breakfast , pied-à-terre en toeristische verhuur

Onder toeristische verhuur in de zin van artikel 23c, eerste lid, zijn in deze verordening drie categorieën; Bed & Breakfast, pied-à-terre en vakantieverhuur.

1. Er is sprake van een overtreding van artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 in het kader van toeristische verhuur ten behoeve van Bed & Breakfast, indien is voldaan aan de voorwaarden van artikel 5:26, onder d en onder e, maar niet is voldaan aan alle andere voorwaarden van artikel 5:26 van deze verordening.
2. Er is sprake van een overtreding van artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 in het kader van toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre, indien de woonruimte verhuurd wordt voor toeristische verhuur wanneer er is voldaan de voorwaarde van artikel 5:23, eerste lid, onder c, maar niet aan alle andere voorwaarden en voorschriften van artikel 5:22 en 5:23 van deze verordening is voldaan.
3. In alle andere gevallen is sprake van een overtreding van artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 in het kader van toeristische verhuur ten behoeve van vakantieverhuur.

Artikel II

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juni 2021.
2. In afwijking van het eerste lid, treden Artikel I, onderdelen F, G, I in werking met ingang van 1 augustus 2021.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 mei 2021.

De griffier, Lilianne Blankwaard-Rombouts en de voorzitter, Jan van Zanen