

## Beleidsregel eigenaarsverantwoordelijkheid woonfraude Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 35 van de Huisvestingswet en artikel 4.2.1 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en artikel 160, eerste lid Gemeentewet;

besluit de volgende regeling vast te stellen:

### Beleidsregel eigenaarsverantwoordelijkheid woonfraude Amsterdam

#### Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- *basisregistratie personen*: de basisregistratie, bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- *eigenaar*: de juridische eigenaar, niet zijnde een woningcorporatie, van een woonruimte, die aan de eigenaar door middel van een notariële akte is overgedragen en is ingeschreven bij het Kadaster op naam van deze eigenaar;
- *huisvestingsverordening*: de op het moment van boeteoplegging geldende Huisvestingsverordening zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam;
- *huurprijs*: het bedrag dat bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- *servicekosten*: de vergoeding bovenop de huurprijs voor overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte;
- *woonruimte*: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden alsmede standplaatsen.

#### Artikel 2 Reikwijdte beleidsregel

Deze beleidsregel is van toepassing op boetes opgelegd door burgemeester en wethouders voor overtredingen van de Huisvestingsverordening na inwerkingtreding van deze beleidsregel.

#### Artikel 3 Eigenaarsverantwoordelijkheid

1. Burgemeester en wethouders leggen geen boete op als bedoeld in artikel 4.2.1 van de Huisvestingsverordening aan de eigenaar, zijnde niet feitelijk overtreder, indien hij heeft voldaan aan zijn eigenaarsverantwoordelijkheid.
2. Aan de eigenaarsverantwoordelijkheid, bedoeld in het eerste lid, is voldaan indien de eigenaar:
  - a. voldaan heeft aan (administratieve) voorwaarden die voortkomen uit wet- en regelgeving;
  - b. voorafgaand aan het sluiten van het huurcontract de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een inkomensverklaring van de Belastingdienst van de huurder dan wel, indien geen belastinggegevens beschikbaar zijn, inkomensgegevens, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie of een accountantsverklaring, indien de huurder zelfstandig werkzaam is, en de overige noodzakelijke stukken over de financiële positie van de huurder heeft opgevraagd en vergeleken met de huurprijs en servicekosten van de woonruimte, opdat de financiële positie van de huurder in redelijke verhouding staat tot de huurprijs van de woonruimte;
  - c. met de huurder een schriftelijk huurcontract heeft gesloten en schriftelijk voorwaarden heeft gesteld over het gebruik van de woonruimte;
  - d. de identiteit van de huurder heeft vastgesteld en de volledige naam en geboortedatum heeft geregistreerd;
  - e. bij aanvang van de verhuur de inschrijving van de huurder heeft gecontroleerd in de basisregistratie personen;
  - f. de huurprijs giraal door de huurder wordt voldaan; en
  - g. een communicatiekanaal heeft geopend waar woonfraude, overlast en/of klachten kunnen worden gemeld en hij aantoonbaar adequaat op meldingen en klachten heeft gereageerd en hierop actie heeft ondernomen.
3. In gevallen waar de eigenaar van de overtreding op de hoogte was of redelijkerwijs van de overtreding op de hoogte had moeten zijn, zonder dat deze adequate stappen heeft ondernomen om de overtreding ongedaan te maken, wordt niet voldaan aan de eigenaarsverantwoordelijkheid als bedoeld in het eerste lid.
4. In gevallen waar de eigenaar de verhuur uitbesteedt aan een derde of beheerder, ontslaat de uitbesteding de eigenaar niet van zijn eigenaarsverantwoordelijkheid zoals beschreven in dit artikel.

5. In de gevallen waar een woonruimte meerdere eigenaren heeft, zijn de eigenaren gezamenlijk verantwoordelijk voor het gebruik van de woonruimte.

#### **Artikel 4 Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

#### **Artikel 5 Citeertitel**

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregel eigenaarsverantwoordelijkheid woonfraude Amsterdam.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 28 november 2023.*

*De burgemeester,  
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris,  
Peter Teesink*

## **Toelichting**

### **Algemeen**

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van de Huisvestingswet 2014 (hierna: Huisvestingswet) en artikel 4.2.1 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: Huisvestingsverordening) een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8, 21, 23a, 23b, 23c en 41 van de Huisvestingswet of bij handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften die aan een voorraadvergunning zijn verbonden zoals bedoeld in artikel 24 en artikel 26 van de Huisvestingswet.

Op basis van het huidige handhavingsbeleid krijgen overtreders een boete opgelegd. Doorgaans worden degenen beboet die het delict feitelijk plegen. Daarnaast kunnen echter ook degenen die de overtreding niet feitelijk hebben gepleegd, maar aan wie een overtreding kan worden toegerekend, worden beboet. Dit zijn functioneel overtreders. In deze beleidsregel wordt de zorgplicht van eigenaren nader uitgewerkt.

Bij overtreding van de Huisvestingswet kunnen huiseigenaren, ook als zij niet zelf de overtreding hebben gepleegd, als functionele plegers verantwoordelijk worden gehouden voor vastgestelde overtredingen. Zij kunnen als eigenaar van de woonruimte verantwoordelijk worden gehouden voor het correcte gebruik van hun bezit. Eigenaren hebben een zogenoemde zorgplicht om woonfraude in/met hun bezit tegen te gaan, van hen mag verwacht worden dat zij de nodige zorg betrachten die in redelijkheid kan worden gevergd met het oog op de voorkoming van overtredingen.<sup>1</sup> Indien zij aan deze zorgplicht (hierna: eigenaarsverantwoordelijkheid) voldoen, zullen zij niet voor een overtreding verantwoordelijk (kunnen) worden gehouden en (zoals neergelegd in artikel 3 van deze beleidsregel) niet worden beboet. Wanneer niet aan de eigenaarsverantwoordelijkheid wordt voldaan, zal handhavend opgetreden kunnen worden en een eigenaar worden beboet als functioneel pleger.

In beginsel wordt aan de eigenaarsverantwoordelijkheid voldaan als de eigenaar voldoet aan de eisen die in artikel 3, tweede lid, van deze beleidsregel zijn gesteld. In die gevallen zal aan de eigenaar geen boete worden opgelegd, tenzij er omstandigheden zijn die boete oplegging aan de eigenaar als functioneel pleger rechtvaardigen.

In gevallen waar de eigenaar van de overtreding op de hoogte was of redelijkerwijs van de overtreding op de hoogte had moeten zijn, zonder dat deze adequate stappen heeft ondernomen om de overtreding ongedaan te maken, wordt niet voldaan aan de eigenaarsverantwoordelijkheid als bedoeld in het eerste lid van artikel 3.

Woningcorporaties zijn uitgezonderd van de beleidsregel eigenaarsverantwoordelijkheid vanwege hun bijzondere positie. Woningcorporaties hebben eigen woonfraudeteams en meldpunten voor burgers waarmee zij actief inzetten op het opsporen van misstanden rondom de bewoning van hun panden. Ook treden woningcorporaties en de gemeente Amsterdam in een aantal gevallen gezamenlijk op bij het bestrijden van woonfraude. Woningcorporaties voldoen daarmee in beginsel aan hun eigenaarsverantwoordelijkheid.<sup>2</sup>

1 ) Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State van 31 mei 2023: ECLI:NL:RVS:2023:2071.

2 ) RvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1336.

## **Artikelsgewijze toelichting**

### *Artikel 1 Begrippen*

Artikel 1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in de beleidsregel voorkomen. Indien een begrip uit artikel 1 in een bepaling wordt gebruikt wordt deze met inachtneming van de definitie in artikel 1 toegepast:

#### *Basisregistratie personen:*

Met de basisregistratie personen wordt bedoeld, de basisregistratie als bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen.

#### *Eigenaar:*

Met eigenaar wordt bedoeld, de juridische eigenaar, niet zijnde een woningcorporatie, van een woonruimte, die aan de eigenaar door middel van een notariële akte is overgedragen en is ingeschreven bij het Kadaster op naam van deze eigenaar.

#### *Huisvestingsverordening:*

Met de Huisvestingsverordening wordt bedoeld, de op het moment van boeteoplegging geldende Huisvestingsverordening zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam.

#### *Huurprijs:*

Met huurprijs wordt bedoeld, het bedrag dat bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte. Hiermee wordt de kale huurprijs bedoeld, exclusief eventuele bijkomende (service)kosten.

#### *Servicekosten:*

Met servicekosten wordt bedoeld de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte. Daarmee wordt aangesloten bij de definitie zoals die is opgenomen in artikel 237, derde lid van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

#### *Woonruimte:*

Met woonruimte wordt bedoeld, een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden alsmede standplaatsen.

### *Artikel 2 Reikwijdte beleidsregel*

Dit artikel regelt dat de beleidsregel enkel geldt voor boetes die opgelegd zijn na het tijdstip waarop de beleidsregel in werking treedt. Na inwerkingtreding van de beleidsregel gelden de voorwaarden voor het voldoen aan de eigenaarsverantwoordelijkheid zoals die in deze beleidsregel zijn neergelegd. Vóór die tijd opgelegde boetes of lasten onder dwangsom voor functioneel plegen, wegens het niet voldoen aan de eigenaarsverantwoordelijkheid, zullen op basis van de oude werkwijze worden afgedaan. De oude werkwijze van het college aangaande de eigenaarsverantwoordelijkheid is altijd gestoeld geweest op een in de vaste rechtspraak ontwikkelde lijn die vergaande handelingen van eigenaren vereiste.

### *Artikel 3 Eigenaarsverantwoordelijkheid*

Dit artikel vult de eigenaarsverantwoordelijkheid nader in. Het eerste lid regelt allereerst dat burgemeester en wethouders geen boete opleggen indien de eigenaar heeft voldaan aan zijn eigenaarsverantwoordelijkheid. Hiervoor is wel vereist dat de eigenaar de verhuurder van de woonruimte is en niet tevens de feitelijke overtreder. In dat geval wordt de eigenaar hoe dan ook beboet.

In het tweede lid wordt het begrip eigenaarsverantwoordelijkheid concreet ingevuld. Dit lid bepaalt dat in beginsel aan de eigenaarsverantwoordelijkheid is voldaan wanneer de eigenaar aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de onderdelen a tot en met g, voldoet. De verschillende voorwaarden worden hieronder toegelicht.

#### *a. voldaan heeft aan (administratieve) voorwaarden die voortkomen uit wet- en regelgeving;*

De eigenaar dient ervoor zorg te dragen dat de woon- en verhuursituatie in lijn met wet- en regelgeving plaatsvindt. Van eigenaren wordt verwacht dat zij de voor hun situatie van belang zijnde vergunningen, ontheffingen en/of registratienummers aanvragen en/of meldingen doen, en voldoen aan de voorwaarden die daaraan worden gesteld.

*b. voorafgaand aan het sluiten van het huurcontract de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een inkomensverklaring van de Belastingdienst van de huurder dan wel, indien geen belastinggegevens beschikbaar zijn, inkomensgegevens, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie of een accountantsverklaring, indien de huurder zelfstandig werkzaam is, en de overige noodzakelijke stukken over de financiële positie van de huurder heeft opgevraagd en vergeleken met*

*de huurprijs van de woonruimte, opdat de financiële positie van de huurder in redelijke verhouding staat tot de huurprijs van de woonruimte;*

De eigenaar moet voor het sluiten van het huurcontract een financiële screening doen door de inkomensgegevens van de huurder op te vragen en deze vergelijken met de gevraagde huurprijs. De eigenaar kan bijkomende stukken die de financiële positie van de huurder aantonen betrekken, bijvoorbeeld een garantstelling van derden en eigen spaargeld. Wanneer op basis van de financiële positie van de huurder en de gevraagde huurprijs kan worden verwacht dat de huurder de huurprijs in redelijkheid niet kan voldoen, had de eigenaar kunnen vermoeden dat middels ander, verboden gebruik van de woonruimte inkomsten zouden worden verworven om de huur te kunnen betalen. Hoewel servicekosten geen onderdeel zijn van de huurprijs zullen deze kosten ook worden meegewogen. De eigenaar kan aldus uitsluitend aan deze voorwaarde voldoen, wanneer hij zijn woonruimte verhuurt aan een huurder met een passende financiële positie.

*c. met de huurder een schriftelijk huurcontract heeft gesloten en schriftelijk voorwaarden heeft gesteld over het gebruik van de woonruimte;*

De eigenaar dient een schriftelijk huurcontract te hebben met de huurder.

Daarnaast dienen in het huurcontract of ander schriftelijk document afspraken te worden opgenomen over het (geoorloofde) gebruik van de woonruimte, bijvoorbeeld over het aanbieden van de woonruimte voor toeristische verhuur of het onder- of kamergewijs verhuren van de woonruimte.

*d. de identiteit van de huurder heeft vastgesteld en de volledige naam en geboortedatum heeft geregistreerd;*

De eigenaar dient de identiteit van zijn huurders te hebben vastgesteld door middel van een geldig identiteitsbewijs. De eigenaar dient hierbij in ieder geval de volledige naam en geboortedatum van de huurder te registreren. Hieruit blijkt dat de eigenaar op de hoogte is van aan wie hij precies zijn woonruimte verhuurt. Daarnaast kan de eigenaar met de volledige naam en de geboortedatum van de huurder controleren of diegene zich heeft ingeschreven op het adres in de basisregistratie personen. Deze controle wordt nader toegelicht bij onderdeel e.

*e. bij aanvang van de verhuur de inschrijving van de huurder heeft gecontroleerd in de basisregistratie personen;*

Ook moet de eigenaar controleren of de huurder zich heeft ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte. Bij een Stadsloket kan de eigenaar nagaan of een specifiek persoon staat ingeschreven op het adres. Hiervoor is de volledige naam en de geboortedatum van de huurder nodig. Aangezien de eigenaar ook de identiteit van zijn huurder dient vast te stellen, waarbij in ieder geval de volledige naam en geboortedatum door de eigenaar worden geregistreerd (onderdeel d), beschikt hij over de benodigde informatie om de inschrijving te controleren. Een andere manier om te controleren of de huurder staat ingeschreven is om van de huurder (periodiek) een bewijs van inschrijving in de basisregistratie personen te verlangen. Een dergelijke afspraak zou ook kunnen worden opgenomen in het huurcontract.

*f. de huurprijs giraal door de huurder wordt voldaan;*

De huur moet giraal worden voldaan. Dit houdt in dat de huur in ieder geval niet contant wordt voldaan, maar bijvoorbeeld middels een automatische incasso.

*g. een communicatiekanaal heeft geopend waar woonfraude, overlast en/of klachten kunnen worden gemeld en hij aantoonbaar adequaat op meldingen en klachten heeft gereageerd en/of hierop actie heeft ondernomen;*

Van de eigenaar wordt verwacht dat hij of degene die het beheer over de woonruimte voert op een passende en laagdrempelige manier bereikbaar is voor onder meer huurders, omwonenden, de gemeente en de VvE voor meldingen van woonfraude, overlast en/of klachten. Het staat de eigenaar vrij om hiervoor een passend communicatiekanaal te kiezen, dit kan bijvoorbeeld via een WhatsApp- of Facebookgroep of het beschikbaar stellen van een actueel telefoonnummer, post- of emailadres.

In het derde lid wordt bepaald dat, zelfs indien aan alle voorwaarden van het tweede lid is voldaan, niet aan de eigenaarsverantwoordelijkheid wordt voldaan in gevallen waar de eigenaar van de overtreding op de hoogte was of redelijkerwijs van de overtreding op de hoogte had moeten zijn, zonder dat deze adequate stappen heeft ondernomen om de overtreding ongedaan te maken. Adequate stappen kunnen onder meer bestaan uit het aanschrijven van de overtreeders, het op (doen laten) heffen van de

illegale situatie, het aanvragen van benodigde vergunningen, het laten ontbinden van de huurovereenkomst en het doen van aangifte bij de politie.

In het vierde lid wordt bepaald dat in gevallen waar de eigenaar de verhuur uitbestedt aan een derde en/of beheerder, de uitbesteding de eigenaar niet ontslaat van zijn eigenaarsverantwoordelijkheid zoals beschreven in het tweede en derde lid. De eigenaar blijft verantwoordelijk voor zijn eigendom en voor het betrachten van de nodige zorg die in redelijkheid van hem kan worden gevergd met het oog op de voorkoming van overtredingen.

In het vijfde lid wordt bepaald dat in de gevallen waar een woonruimte meerdere eigenaren heeft, de eigenaren gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de woonruimte. Indien één van de eigenaren aan de zorgplicht voldoet is dit voldoende. Voldoet geen van de eigenaren aan de zorgplicht, dan kan tegen alle eigenaren handhavend worden opgetreden.

*Artikel 4 Inwerkingtreding*

Dit artikel regelt de inwerkingtreding.