

Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025

1. Aanleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse huurwoningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. Voor de inzet van dit instrumentarium dient de gemeenteraad te onderbouwen dat er sprake is van schaarste aan (goedkope) woningen. Een Huisvestingsverordening heeft een werking van maximaal vier jaar.

Ter voorbereiding op een besluit over de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025 is onderzocht of er in de gemeente Amstelveen daadwerkelijk sprake is van schaarste aan woningen en welke categorieën woningen dit betreft. De conclusie van dit onderzoek luidt dat er in het gehele grondgebied van de gemeente Amstelveen en wat betreft alle categorieën woningen sprake is van schaarste. De analyse is te vinden in de Schaarsterapportage t.b.v. Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025. Ter bestrijding van de nadelige gevolgen van deze schaarste, stelt de gemeente Amstelveen de Huisvestingsverordening Amstelveen 2025 (hierna Verordening) vast.

2. Woonruimteverdeling

Er is schaarste aan beschikbare sociale huurwoningen in de woningmarktregio Amsterdam. Om die schaarste eerlijk te verdelen zijn er al jaren regels voor woonruimteverdeling die in de hele regio gelden. Binnen deze regels blijkt het voor huishoudens met een dringende behoefte of noodzaak om binnen de regio te komen wonen of te verhuizen erg lastig om geschikte woonruimte te vinden. Om die reden hebben de gemeenten en corporaties besloten om over te stappen op een nieuw toewijzingssysteem waarmee de positie van de huishoudens die het hardst een nieuwe woning nodig hebben, naar verwachting wordt verbeterd.

In 2020 is hiervoor, na een uitgebreid participatietraject en een formele inspraakprocedure, het beleidsvoorstel "Een sociale huurwoning zoeken veranderd" opgesteld. Dit beleidsvoorstel is in het voorjaar van 2021 door alle gemeenten in de woningmarktregio Amsterdam vastgesteld. De Verordening is de juridische vertaling van dit beleidsvoorstel.

Het nieuwe systeem is gebaseerd op punten. De woningzoekende met de meeste punten krijgt de aangeboden woning toegewezen. Er zijn drie soorten punten:

1. Wachtpunten, die vergelijkbaar zijn met de oude inschrijfduur;
2. Zoekpunten, die kunnen worden verkregen door actief op zoek te zijn naar een woning;
3. Situatiepunten, voor mensen in specifieke, kwetsbare situaties, zoals relatiebreuk waarbij minderjarige kinderen zijn betrokken, woningzoekenden die helemaal niet beschikken over eigen woonruimte en jongeren die nog thuis wonen en voor wie dit door omstandigheden problematisch is geworden.

De artikelen over woonurgenties zijn inhoudelijk ongewijzigd. Wel zullen urgenten (met uitzondering van de stadsvernieuwingsurgenten) voortaan direct worden bemiddeld naar een woning in plaats van dat zij zelf op Woningnet moeten zoeken.

In de vernieuwde Huisvestingswet is een mogelijkheid gecreëerd om woningen in het middeldure segment alleen te mogen laten bewonen via een huisvestingsvergunning. Van deze mogelijkheid gaat gebruik worden gemaakt bij de eerste verhuur of verkoop van de woning moet een vergunning aangevraagd worden.



Verdeling woonwagendstandplaatsen

Op 2 april 2025 is de Nota woonwagendbeleid vastgesteld. Hierin is afgesproken dat er een nieuwe wachtlijst komt voor de verdeling van de woonwagendstandplaatsen. Dit leidt in de ze verordening tot nieuwe regels voor de wachtlijst en de werking van erfpacht voor woonwagendstandplaatsen.

3. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2.2.1 eisen voor verlening huisvestingsvergunning

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

Zoekpunten en situatiepunten zijn nieuw en kunnen worden opgebouwd vanaf het moment dat de wijzigingsverordening in werking treedt. Zoekpunten kunnen door iedereen worden opgebouwd door actief te zoeken naar een passende woning en ten minste vier keer per maand op een aangeboden passende woning te reageren. Zo kan per maand een zoekpunt worden opgebouwd, tot een maximum van dertig punten. Per maand dat niet voldoende actief (geen enkele reactie wordt geplaatst) wordt gezocht vervalt één zoekpunt. Als er 1-3 reacties worden geplaatst blijft het aantal zoekpunten dat is opgebouwd gelijk. Situatiepunten kunnen onder de in de artikelen 2.5.3 of 2.6.2 vermelde criteria worden opgebouwd.

Vanaf de inwerkingtreding van de gewijzigde verordening zal het effect geleidelijk intreden. Een woningzoekende die in aanmerking komt voor zoekpunten heeft ten minste twee jaar en zes maanden nodig om het maximumaantal van dertig zoekpunten te bereiken. Een woningzoekende die zowel voor zoekpunten als voor situatiepunten in aanmerking komt kan parallel nog twaalf situatiepunten opbouwen.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

In het aanvraagformulier wordt aangegeven welke stukken en informatie een woningzoekende moet verstrekken bij de aanvraag. Dat houdt in dat alle stukken compleet aanwezig moeten zijn voordat een woningzoekende situatiepunten kan gaan opbouwen.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten

Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond het de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

In het vierde lid staat dat een woningzoekende jongere ten minste twee jaar voorafgaand aan de datum bij (een van zijn) ouders of pleegouders woont. Voor een jongere die in een pleeggezin woont kunnen dat verschillende pleeggezinnen zijn mits dat aansluitend het geval is geweest in die twee jaren.

Artikel 2.6.3 Opbouw en verval van situatiepunten voor jongeren

Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de jongere de leeftijd van vijftiendertig jaar bereikt. Punten die tot die datum zijn opgebouwd vervallen niet.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast.



Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

Artikel 2.7.2, eerste lid

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten in woningmarktregio's met schaarste de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio of de gemeente. In artikel 14, tweede lid van de Huisvestingswet 2014, is opgenomen dat het voorrang geven aan deze woningzoekenden is toegestaan voor ten hoogste 50% van de toegewezen woningen die onder de huisvestingsverordening vallen.

Artikel 2.7.2, tweede lid

In deze verordening wordt er voor gekozen om gebruik te maken van de mogelijkheid om voorrang te geven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn en die voldoen aan de eisen van artikel 14, derde lid onder b van de Huisvestingswet 2014 derhalve aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn en die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente zijn geweest, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente zijn geweest.

Artikel 2.7.3, derde lid

De gemeenten in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland hebben een voorstel ingediend bij het ministerie van Binnenlandse Zaken voor een experiment in het kader van de Crisis en Herstelwet. Dit experiment vraagt ruimte om het aandeel voor lokale voorrang op basis van de Huisvestingswet tijdelijk te verhogen van 25% naar 30%. Door middel van een wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet per 23 april 2021 het Rijk ingestemd met de uitvoering van het experiment. De verhoging van de lokale ruimte naar 30% gaat wel ten kosten van de regionale ruimte. Deze wordt teruggebracht naar 20% zodat de totale ruimte om woningen toe te wijzen met lokale- dan wel regionale binding gelijk blijft op maximaal 50%.

Het percentage van 30% van de woningen dat met voorrang mag worden toegewezen aan huishoudens met lokale economische of maatschappelijke binding geldt binnen het experiment niet meer per individuele gemeente, maar als gemiddelde voor de gehele woningmarktregio. Hierdoor kan het voorkomen dat gemeenten in een bepaald kalenderjaar een hoger percentage toewijzingen met lokale voorrang hebben dan 30%. Voorwaarde hierbij is dat dit hogere percentage in andere gemeente(n) wordt gecompenseerd. Toepassing van het experiment om als individuele gemeente naar boven toe af te wijken van het gemiddelde percentage van 30% is daarom pas mogelijk nadat alle gemeenten in de regio het eens zijn geworden over de wijze waarop de lokale toewijzingsruimte over de regio wordt verdeeld. Met de regiogemeenten is overeenstemming bereikt dat in eerste instantie wordt gestart met 30% lokale ruimte per individuele gemeente. Het voorkomen van een overschrijding is een verantwoordelijkheid van de gemeente zelf. Er zijn met regiogemeenten afspraken gemaakt over monitoring en evaluatie van de verdeling.

Artikel 2.7.8 voorrang onder voorwaarden (laatste kanstraject)

Indien er een situatie ontstaat waarbij een Amstelvener problematisch woonverdrag vertoont, waardoor huisvesting in de bestaande woning niet meer mogelijk is, kan ervoor worden gekozen om een laatste kanstraject te starten. Dit betekent dat woningstichting Eigen Haard of een andere toegelaten instelling een huurcontract met een zorgpartij sluit die vervolgens de woning onderverhuurt aan de zorgbehoevende. Hierbij is van groot belang dat de huurder na uiterlijk twee jaar zelfstandig gaat huren bij Eigen Haard of een andere toegelaten instelling in dezelfde woning (de zogenoemde omklapconstructie). Er is een mogelijkheid om de periode van twee jaar te verlengen, maar als er geen zicht is op



omklap, dient er naar een andere woonvorm te worden gezocht, bijvoorbeeld via beschermd wonen.

Artikel 2.7.9 Voorrangsregeling maatschappelijke beroepsgroepen

In Amstelveen is een tekort aan zorgmedewerkers en docenten. In dit artikel wordt geregeld dat deze groepen voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning. Daarnaast kan dit artikel ook worden ingezet voor het opstellen van regels voor de toewijzing van nieuwe middeldure huur en koopwoningen. Dit zodat er naast voorrang ingezetenen ook woningen aan essentiële beroepen toegewezen kunnen worden.

Artikel 2.7.10 toewijzen rolstoelwoning

Dit artikel heeft tot doel om enige beperkingen op te leggen aan toewijzing van rolstoelwoningen. Op dit moment kan iedereen die afhankelijk is van een rolstoel urgentie krijgen, ongeacht het inkomen. Dit artikel brengt een scheiding aan binnen rolstoelgebruikers. Rolstoelgebruikers die volledig afhankelijk zijn van een rolstoel kunnen ongeacht hun inkomen nog steeds een urgentie of voorrang krijgen voor een rolstoelwoning. Rolstoelgebruikers die niet volledig afhankelijk zijn van een rolstoel en zich in de woning lopend (al dan niet met ondersteuning) kunnen verplaatsen, krijgen te maken met een inkomensgrens van 1,5 keer de inkomensgrens voor de sociale huur.

Paragraaf 2.7.1 Wonen met dienstverlening

De voorrangsregeling wonen met dienstverlening heeft tot doel om ouderen die kwetsbaar zijn voorrang te geven, zodat ze in een complex terecht komen waar ze met lichte ondersteuning zelfstandig kunnen blijven wonen. In deze complexen wordt er onder andere voor gezorgd dat ouderen minder eenzaam zijn en uit een sociaal isolement komt. De artikelen in deze paragraaf hebben tot doel om heldere kaders te bieden voor het toetsen, maar ook voor de aanvrager inzichtelijk te maken waar degene aan moet voldoen.

Artikel 2.9.8 Overige urgentiecategorieën

Ten aanzien van de urgentiecategorieën zoals genoemd in artikel 2.9.8 lid 1 onder a en b bestaat regionaal afgestemd beleid. De onder c genoemde urgentiecategorie betreft de zogenaamde SV-urgenten. Dit zijn huishoudens die in het kader van stedelijke herstructurering, te slopen of ingrijpend te verbouwen complexen bewonen. Om hen in aanmerking te laten komen voor een urgentieverklaring, moeten burgemeester en wethouders eerst het complex als zodanig aanwijzen. Het tweede lid van artikel 2.9.8 van de verordening bevat hiervoor een regeling. De aanwijzing kan pas plaatsvinden als aannemelijk is dat de huidige bewoners van het complex binnen twee jaar moeten verhuizen. Na de aanwijzing komen de bewoners in aanmerking voor een urgentieverklaring, gelet op het bepaalde in het eerste lid, aanhef onder c.

Artikel 2.10.1 Werkingsgebied

In de gemeente Amstelveen worden alle standplaatsen aangewezen als woonruimte als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet. Door standplaatsen voor woonwagens aan te wijzen als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 7 van de Huisvestingswet heeft de gemeenteraad geborgd dat standplaatsen voor woonwagens alleen in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor aan het betreffende huishouden een huisvestingsvergunning is verleend. Het college van Burgemeester en wethouders stelt nadere regels waarin is vastgelegd in welke volgorde standplaatszoekenden in aanmerking komen voor een standplaats.

Artikel 2.10.3 Standplaatszoekenden en inschrijving register

Om de unieke woonwagencultuur te beschermen is het van belang dat woonwagengewoners binding hebben met diezelfde cultuur en met Amstelveen. Om deze reden is in de tabel van dit artikel een kader gemaakt met het aantal punten dat iemand



krijgt bij aanmelding op de wachtlijst. Op deze manier wordt gewaarborgd dat Amstelveense woonwagenbewoners bij de start meer punten krijgen en daarmee meer kans hebben om een woonwagenstandplaats dichtbij hun familie te vinden. Hiermee wordt de woonwagencultuur beschermd. Daarnaast biedt de wachtlijst ook regels voor de verkoop middels erfpacht van nieuwe standplaatsen. Hiermee wordt voorkomen dat standplaatsen direct op de vrije markt terechtkomen.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht (kamergewijze verhuur)

Vanwege het woningtekort is het aantrekkelijk om in Amstelveen woningen te verkameren. Beperkte verkamering van woningen biedt een oplossing voor personen die een onzelfstandige woonruimte zoeken. Buurten en wijken die teveel verkamerd worden veranderen van karakter en dat gaat een verslechtering van de leefbaarheid opleveren. Daarnaast is het van belang dat de leefbaarheid in de woningen zelf wordt gewaarborgd. Dit wordt gedaan aan de hand van vierkantemetereisen voor onzelfstandige woonruimtes en de gemeenschappelijke woonruimte. Samen met de omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur ontstaat een gebalanceerd kader waarbinnen kamergewijze verhuur mogelijk is, maar er tegelijkertijd wordt ingezet op behoud van leefbaarheid in wijken en buurten.

Artikel 3.3.4 short stay

Het komt helaas voor dat een vergunning voor kamergewijze verhuur wordt misbruikt voor short stay. Dit is verboden. Er is dan sprake van woningonttrekking. Dit artikel maakt het mogelijk om op basis van woningonttrekking middels short stay een bestuurlijke boete uit te schrijven voor deze overtreding.

Artikel 3.7.1 Vormen van toeristische verhuur

Toeristische verhuur is in de Huisvestingswet 2014 gedefinieerd als: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen. De regels zijn niet alleen van toepassing op personen die als toerist in de woonruimte verblijven, maar ook op anderen die er tegen betaling verblijven en niet op het adres van de betreffende woonruimte als ingezetene zijn ingeschreven in de basisregistratie personen.

Het hier genoemde gebruik van woonruimte als tweede woning geldt alleen voor de verhuur voor dit doel. Voor het gebruik als tweede woning door een eigenaar, bij een koopwoning dus, zie artikel 3.1.2.

Artikel 3.7.2 Registratienummer

De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos. Wie zich registreert ontvangt een registratienummer. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van het nummer, dat elektronisch en direct wordt verstrekt. Het verstrekken van een registratienummer is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.7.3 Meldingsplicht en maximering aantal nachten toeristische verhuur

Als een maximum aantal nachten per jaar wordt ingevoerd voor een vorm van toeristische verhuur in een bepaald gebied, is sprake van een quotumstelsel (het maximum aantal nachten is het quotum). Als geconstateerd wordt dat een aanbieder zijn jaarquotum heeft opgesoupeerd, kunnen B&W een 'tussenpersoon' als Booking.com of AirBnB daarvan op de hoogte stellen. Dan mag de 'tussenpersoon' voor de rest van het jaar geen aanbiedingen van deze aanbieder meer plaatsen (tweede lid).



Artikel 3.7.4 Vergunning toeristische verhuur; overgangsbepaling

Het is verboden woonruimte in gebruik te geven voor de vakantieverhuur, bed & breakfast of te verhuren voor gebruik als tweede woning.

Artikel 3.8.1 Aanvraag vergunning, weigeringsgronden, voorwaarden en voorschriften

Aan vergunningen worden voorwaarden verbonden.

Artikel 3.8.2 Intrekken vergunning

Volgens artikel 26, eerste lid, aanhef en onder c van de Huisvestingswet kan de vergunning toeristische verhuur worden ingetrokken als een aan de vergunning verbonden voorwaarde of voorschrift niet wordt nageleefd.

Artikel 3.8.3 Jaarverbod van toeristische verhuur

Three strikes and you are out: wie binnen vijf jaar voor de derde keer wordt betrapt op een overtreding van hoofdstuk 4, riskeert een verbod van toeristische verhuur voor de tijd van maximaal een jaar. Als B&W dat doorgeven aan een 'tussenpersoon', mag die voor de duur van het verbod niet adverteren voor deze aanbieder; vergelijk artikel 24, derde lid.

Artikel 3.8.4 Zorgplicht aanbieder

De zorgplicht voor de leefbaarheid van de omgeving geldt voor iedereen die aan toeristische verhuur doet. Aan een vergunning en een ontheffing toeristische verhuur kan de voorwaarde worden verbonden dat de verhuurder deze zorgplicht voldoende nakomt. Doet hij dat niet, dan kan de vergunning of de ontheffing worden ingetrokken volgens artikel 26, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014.

4. Opkoopbescherming

3.9.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning ('verhuurvergunning opkoopbescherming'). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht.

De wet spreekt van 'in gebruik geven' van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte.

In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a) en de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog (goedkope of middeldure) woonruimte is (tweede, onder b, en derde lid). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel e).

Verder noemt het tweede lid, onder b, de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, duidelijk kunnen worden beantwoord als de woning te koop



wordt aangeboden. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan.

De te hanteren WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd. Daarom staat de te hanteren WOZ-waarde niet letterlijk in de huisvestingsverordening. Afhankelijk van de situatie op de woningmarkt kan ervoor worden gekozen om de te hanteren WOZ-waarde hoger of lager te leggen. De te hanteren WOZ-waarde voor 2022 wordt gelijktijdig bekend gemaakt met de publicatie van het raadsvoorstel Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022.

Het ijkmoment voor de opkoopbescherming is de akte van levering van een woning.

Artikel 3.9.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet. Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld.

De 'bibob-weigering', genoemd in de aanhef van het eerste lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen.

Artikel 3.9.4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: De verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

In het eerste lid onder g wordt de gemeente genoemd als partij waaraan een vergunning kan worden verleend om een woningen beschikbaar te stellen voor de verhuur. Het aankopen van woningen om vervolgens te gaan verhuren is geen taak van gemeente. De gemeente koopt slechts vastgoed aan als er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.

Bijlage II behorende bij artikel 4.3.2 Bestuurlijke Boete

In tabel 2 zijn de boetes opgenomen voor het in gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning. Goedkope en middeldure woonruimten zijn in eerste instantie bedoel om in te wonen door de koper. De bescherming van de beschikbaarheid van woonruimten voor startende kopers, gelet op de schaarste aan koopwoningen en hun geringere financiële positie, is van groot belang. Het schenden van deze vergunningplicht acht de gemeente dus ook als een ernstige overtreding, gezien het negatieve effect op de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen en daarmee de toegankelijkheid van de Amstelveense woningmarkt voor potentiële eigenaar-bewoners. De



boete voor het schenden van de vergunningplicht is vastgesteld op €22.500,-. Als na drie jaar een recidive overtreding wordt geconstateerd bedraagt de boete €90.000,-.

De hoogte van de boete is enerzijds afgestemd om een voldoende afschrikwekkend effect te resulteren. De boete moet namelijk zorgen dat men a priori niet tot de overtreding over gaat. Daarnaast moet de boete op een hoog bedrag worden vastgesteld omdat er sprake is van een hoge mate van profijt met het verhuren van woningen. Wanneer de boete te laag zou zijn, zou men de eventuele boete kunnen incalculeren als te accepteren verlies ten opzichte van de winst die gemaakt kan worden met commerciële verhuur. In die zin is een hoge boete nodig om te voorkomen dat men boetes voor het verhuren van woningen 'op de koop toe neemt'.