Directie rve

burgemeester en

Gemeente Amsterdam wonenwethouders **B&W** Nummer VN2021-009655College van

Voordracht voor de College vergadering van 11 mei 2021

Portefeuille
Agendapunt

Bouwen en Wonen (25)
Bo

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 3.2 en differentiatie boetebedragen toeristische verhuur

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de concept raadsvoordracht (bijlage) inzake het voorstel tot vaststellen van de Wijzigingsverordening voor de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 zoals opgenomen als bijlage, met als belangrijkste punten ~~het instemmen met~~:

3.2

3.2

b. Differentiatie van de boetebedragen bij overtreding van de regels ten aanzien van toeristische verhuur naar aanleiding van uitspraken van de Raad van State van 28 oktober en 2 december 2020, met als wijzigingen:

- boetes toeristische verhuur zonder feitelijke bewoner: was 21.750 euro, blijft 21.750 euro.
- boetes leefbaarheidsovertredingen (bijv. teveel nachten verhuurd of aan teveel personen): was 21.750 euro, wordt 11.600 euro.
- boetes administratieve overtredingen (bijv. geen nachten gemeld of geen registratienummer): was 8.700 euro, blijft 8.700 euro.
- bij cumulaties van overtredingen met administratieve overtredingen komt er telkens 2.900 euro bij per overtreding.
- verdeling van de boete bij functioneel daderschap naar rato van eigendom van de woning wanneer een woning meerdere eigenaren heeft.

c. Inwerkingtreding van het besluit onder a met ingang van 1 mei 2022, en inwerkingtreding van het besluit onder punt b met ingang van de dag na bekendmaking van ~~deze~~ de wijzigingsverordening.

Kernboodschap

3.2

3.2

3.2 De boetetabellen worden gewijzigd naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State, waarin is geoordeeld dat ~~in~~ de boetebedragen voor toeristische verhuur in sommige gevallen niet evenredig waren omdat onvoldoende ~~rekening werd gehouden met de evenredigheid en onvoldoende~~ werd gedifferentieerd naar de ernst van de overtreding.

Bestuurlijke achtergrond

3.2

3.2

3.2

3.2

3.2

3.2

3.2

Differentiatie boetebedragen bij overtreding van regels toeristische verhuur van woningen
~~De boetes zijn vastgesteld in de Huisvestingsverordening. De gemeenteraad heeft tegen de uitwassen op de woningmarkt al enige jaren 'lik-op-stuk-beleid' vastgesteld dat inhoudt dat tegen overtredingen van de regels met betrekking tot de woningmarkt streng wordt opgetreden om afschrikwekkend te werken.~~
De gemeenteraad heeft tegen woonfraude 'lik-op-stuk-beleid' vastgesteld waarmee tegen overtredingen van de regels met betrekking tot de woonruimtevoorraad streng wordt opgetreden. Ter afschrikking is noodzakelijk geacht de wettelijk maximale boetes vast te stellen in de Huisvestingsverordening. Vanwege de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid is illegale toeristische verhuur van woningen een urgent maatschappelijk probleem. Om deze reden en omdat er veel kan worden verdiend met toeristische verhuur in Amsterdam, heeft de gemeenteraad in den beginne gekozen voor hoge boetes met weinig differentiatie. In sommige individuele zaken hebben de hoge boetes echter geleid tot een onevenredige uitwerking. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 2 december 2020 in drie uitspraken geoordeeld dat de boetes zoals vastgesteld in de Huisvestingsverordening van Amsterdam ten aanzien van bepaalde overtredingen van de regels voor toeristische verhuur van woonruimte in voorkomende gevallen niet evenredig waren om er onvoldoende is gedifferentieerd naar de ernst van de overtreding. De rechter heeft aangegeven dat de gemeenteraad meer moet differentiëren in de boetebedragen voor illegale vakantieverhuur en Bed & Breakfast (B&B). In al deze uitspraken heeft de ABRvS de opgelegde boetes gematigd. Met deze wijzigingsverordening worden naar aanleiding van de uitspraken van de ABRvS nieuwe boetetabellen voorgesteld waarin rekening wordt gehouden met omstandigheden die voor de evenredigheid van het boetebedrag van belang zijn. In de nieuwe boetetabellen wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige overtredingen vanwege het effect op de leefbaarheid en woonruimtevoorraad (hoogste boetebedrag), andere leefbaarheidsovertredingen en administratieve overtredingen (laagste boetebedrag). Daarnaast houdt de boetetabel rekening met een samenloop van meerdere overtredingen. Bij cumulatie wordt niet elke overtreding apart beboet voor het volle tarief, maar wordt vanuit evenredigheid voor de minder ernstige overtreding een lager cumulatiebedrag gehanteerd.

Bestuurlijke prioriteit

3.2

3.2

Wijziging van de boetetabellen is nodig naar aanleiding van uitspraken van de Raad van State op 28 oktober en 2 december 2020 om de Huisvestingsverordening in overstemming te brengen met gerechtelijke uitspraken.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet:

artikel 160, eerste lid, onder b:

Het college is in ieder geval bevoegd: b. beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast;

Huisvestingswet:

3.2

3.2

Commented [10.2.e]: Let bij dit onderdeel op hoe de spaties en layout uitkomt in Andreas.

Commented [10.2.e]: Inhoud van het artikel op een volgende regel.

Commented [10.2.e]: Voor Huisvestingswet miste een harde enter.

3.2

artikel 35

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel 23c, eerste lid, artikel 23d of artikel 23e, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

Onderbouwing besluit

Ad. 1a.

3.2

1. 3.2
2.
3.
4.

3.2

~~5.~~4.

~~6.~~5.

6.

3.2

3.2

Ad. 1b.

Differentiatie van de boetebedragen in de Huisvestingsverordening n.a.v. uitspraken van de Raad van State

De gemeenteraad heeft tegen woonfraude 'lik-op-stuk-beleid' vastgesteld waarmee ~~de uitwassen op de woningmarkt al enige jaren 'lik-op-stukbeleid' vastgesteld dat inhoudt dat~~ tegen overtredingen van de regels met betrekking tot de woningmarkt streng wordt opgetreden en de wettelijke maximale boetes worden opgelegd. Dit is ook jaren door de rechter geaccordeerd in tientallen gerechtelijke uitspraken.

De Raad van State heeft op 2 december 2020 in drie uitspraken echter geoordeeld dat de opgelegde boetes voor woningonttrekking (vakantieverhuur en B&B) niet in elke situatie evenredig zijn en dat de gemeente meer moet differentiëren in haar boetebeleid. De boetebedragen die op dit moment in de HVV staan zijn volgens de Raad van State dus niet in elke situatie evenredig. Daarnaast heeft de Raad van State geoordeeld dat de gemeente onjuist omgaat met functioneel daders (overtreders die wel verantwoordelijk zijn, maar niet daadwerkelijk de overtreding hebben gepleegd). Functioneel daders moeten naar rato van het eigendomsaandeel worden bestraft. Naar rato van eigendomsdeel betekent dat wanneer twee eigenaren samen voor gelijke delen eigenaar zijn van een woning, zij beiden de helft van een boete dragen. Voor drie eigenaren zou dat ieder een derde zijn, en zo verder. Naar aanleiding van deze uitspraken zijn vergelijkbare boetezaken op dit moment in bezwaar of beroep stilgelegd in afwachting van de reactie van de gemeente op deze uitspraken van de Raad van State.

De afgelopen jaren is veel gehandhaafd op grotere panden die vaak geheel onbewoond waren en het hele jaar door toeristisch verhuurd werden. Achter dit type panden zaten vaak vermogende partijen waar het 'lik-op-stuk-beleid' goed voor werkte. Dit type overtreding zien we gelukkig steeds minder. De huidige overtreder is steeds vaker een kleinere partij (particulier) die de woning bewoont, maar die zich niet aan alle voorwaarden houdt. In dergelijke gevallen acht de rechter het opleggen van de hoogste boete niet altijd evenredig.

In het voorstel blijft het uitgangspunt dat vanwege de schaarste aan woningen in Amsterdam en het effect op de leefbaarheid overtredingen van de regels die betrekking hebben op vakantieverhuur en B&B ernstig zijn; het profijt dat kan worden behaald met de overtredingen is hoog. Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt door de boetes voor het plegen van overtredingen. Daarom blijven hoge boetes noodzakelijk. Wel zijn de boetebedragen meer gedifferentieerd naar de mate van ernst van de overtreding. Daarnaast wordt ook voorgesteld om functionele daders naar rato te beboeten, in plaats van elke functionele dader de volledige boete op te leggen.

In het kort houdt de differentiatie van boetes het volgende in:

Woningonttrekking zonder feitelijke bewoning: ***€ 21.750*** *(blijft de meest ernstige overtreding)*

Leefbaarheidsovertredingen: ***€ 11.600 (was € 21.750)*** *(overschrijding aantal nachten, overschrijding aantal personen, verhuur in verbodswijk, geen nachtverblijf bij B&B, oppervlakte eisen bij B&B en verhuur in sociale huurwoning)*

Administratieve overtredingen: ***€ 8.700*** *(geen vergunning, geen inschrijving BRP, niet melden aantal nachten en niet vermelden registratienummer)*

Cumulaties:

Ernstige overtreding + andere overtredingen = ***€ 21.750***

Leefbaarheidsovertreding + andere leefbaarheidsovertreding = ***€ 21.750***

Leefbaarheidsovertreding + andere administratieve overtreding = ***€ 11.600 + € 2.900 per administratieve~~.~~ overtreding***

Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding = ***€ 8.700 + € 2.900 per administratieve~~. Oo~~vertreding***

Ad. 1c.

U wordt verzocht in te stemmen met de raadsvoordracht en het beleidsvoorstel ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. De behandeling van het beleidsvoorstel is in Amsterdam gepland voor de commissie WB van 30 juni 2021 en de gemeenteraad van 7 juli 2021. De verordening voorziet in ~~beoogde~~ inwerkingtreding van 3.2 3.2 en de nieuwe gedifferentieerde boetebedragen met ingang van de dag na bekendmaking van ~~deze~~ de wijzigingsverordening.

Participatie

3.2

3.2 Over de gedifferentieerde boetetabel heeft geen inspraak plaatsgevonden, die wijzigt vanwege uitspraken van de Raad van State.

3.2

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Nog niet bekend

Overige toelichting

B~~De b~~eslispunt~~en~~ 1a~~,~~ heeft ~~2 ,3 en 4~~ ~~in de voordracht hebben~~ geen financiële consequenties.

Commented [102.e]: Deze beslispunten zijn er niet meer?

Ten aanzien van beslispunt 1b is onderzocht welke lopende zaken vergelijkbaar zijn met de uitspraken van de Raad van State. Een aantal opgelegde boetes wordt als gevolg van deze uitspraak gematigd. Reeds opgelegde bestuurlijke boetes worden met maximaal € 275.000 verlaagd.

De nieuwe boetebedragen hebben naar verwachting geen financiële gevolgen voor de begroting van de gemeente omdat onder normale omstandigheden (niet-corona) de bestuurlijke boetes woninggebruik en woonfraude ruimschoots worden gerealiseerd.

De overschrijding van de baten uit bestuurlijke boetes valt hooguit iets lager uit dan onder normale omstandigheden.

Conclusie

Communicatie

Binnen de gemeente

3.2

Buiten de gemeente

3.2

B&W

Agendapunt Bo College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de College vergadering van 11 mei 2021

3.2

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-035385	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2021-041962	Wijzigingsvoorstel HVV 3.2 inclusief boetetabel.docx (msw12)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Wonen, 10.2.e 10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl Wonen, 10.2.e 10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl Wonen, 10.2.e . 10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders