VN2021-019271
Wonen

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad **RAAD**

Voordracht voor de raadsvergadering van 15 september 2021

Portefeuille	Bouwen en Wonen
Agendapunt	0
Datum besluit	College van B&W 24 augustus 2021

Onderwerp

Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 3.2 en differentiatie boetebedragen toeristische verhuur

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Vast te stellen de Wijzigingsverordening voor de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 zoals opgenomen in bijlage 1, met als belangrijkste punten:

3.2

b. Differentiatie van de boetebedragen bij overtreding van de regels ten aanzien van toeristischeverhuur 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 op een (later) door het college van B&W te bepalen tijdstip, en inwerkingtreding van het besluit onder punt b met ingang van de dag na bekendmaking van de wijzigingsverordening.

2. Kennis te nemen van het opleggen van de geheimhouding op het stuk Notitie differentiatiebeleid HVV op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10, tweede lid, onder d van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd.

3. Kennis te nemen van het verzoek om de opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet tijdens de eerstvolgende vergadering van de gemeenteraad na aanlevering van de stukken bij de raadsgriffie te bekrachtigen.

Wettelijke grondslag

Huisvestingswet:

3.2

3.2

Voordracht voor de raadsvergadering van 15 september 2021

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.

Gemeentewet:

3.2

Bestuurlijke achtergrond

3.2

Voordracht voor de raadsvergadering van 15 september 2021













Differentiatie boetebedragen bij overtreding van regels toeristische verhuur van woningen

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.

Onderbouwing besluit

Ad. 1a.

3.2

3.2

Voordracht voor de raadsvergadering van 15 september 2021



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 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, en het profijt dat kan worden behaald met de overtredingen hoog is. 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)*

Voordracht voor de raadsvergadering van 15 september 2021

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 overtreding***

Ad. 1c.

3.2

Voor het deel van deze wijzigingsverordening over de differentaitie van de boetebedragen geldt dat deze in werking zal treden met ingang van de dag na bekendmaking van de wijzigingsverordening.

Ad 2.

Openbaarmaking van de notitie zou tot gevolg hebben dat het beleid van de gemeente als het gaat om matiging van een woonfraudeboete bekend wordt bij (potentiële) overtreders. Malafide verhuurders zouden hierop kunnen anticiperen, waardoor de handhaving op woonfraude veel minder efficiënt wordt of zelfs een wassen neus. Daarom weegt in dit geval geheimhouding van de notitie zwaarder dan het belang van openbaar bestuur, en is geheimhouding voor onbepaalde tijd nodig.

Ad 3.

Zie ad 2.. Stukken die als geheim worden doorgestuurd moeten door de gemeenteraad worden bekrachtigd.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Nog niet bekend

Overige toelichting

3.2

Ten aanzien van beslispunt 1.b 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. Hierdoor gaan enerzijds de toekomstige boete-inkomsten lager uitvallen en anderzijds

gaan de reeds opgelegde boetes alsnog lager uitvallen. Dat bedrag komt ten laste van 2021. De overschrijding van de baten uit bestuurlijke boetes valt als gevolg van de matiging van de boetebedragen iets lager uit dan onder normale omstandigheden.

Conclusie

Geheimhouding

N.v.t.

Welke stukken treft u aan

Meegestuurd

Registratienr.	Naam
AD2021-071270	Gemeenteraad (1) Voordracht (pdf)
AD2021-073465	Notitie differentiatiebeleid HVV(defDJZ).docx (msw12)
AD2021-072356	Wijzigingsvoorstel HVV 3.2 inclusief boetetabel5-7-2definitief.docx (msw12)

Ter Inzage

Registratienr.	Naam

Behandelend ambtenaar (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 10.2.e @amsterdam.nl Wonen, 10.2.e 10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl