Nummer VN2021-005410
Directie Wonen

Gemeente Amsterdam

Staf Wonen **Staf**

Voordracht voor de Staf Wonen van

Portefeuille Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt Do

Onderwerp

Differentiatiebeleid Huisvestingsverordening n.a.v. uitspraken Raad van State

Gevraagde beslispunten

1. In te stemmen met het op korte termijn wijzigen van de boetebedragen in de Huisvestingsverordening naar aanleiding van differentiatiebeleid.

2. In te stemmen met differentiatiebeleid n.a.v. uitspraken van de Raad van State, waarvan de belangrijkste punten zijn:

- De Raad van State heeft in drie uitspraken opgedragen dat Amsterdam meer moet differentiëren in de boetebedragen inzake vakantieverhuur en B&B, en dat functionele daders naar rato moeten worden beboet in plaats van elke dader volledig. De Raad van State heeft boetes van 20.500 euro gematigd naar 10.000 of 8.000 euro, afhankelijk van de overtreding. In één zaak is de boete van 8.000 euro verder gematigd naar 4.000 euro vanwege geringe financiële draagkracht. Volgens de Huisvestingswet moet elke gemeente zijn boetebedragen in de eigen Huisvestingsverordening (HVV) vermelden. Daarom zal de HVV gewijzigd moeten worden.

- Er zijn lopende zaken in bezwaar en beroep die vergelijkbaar zijn met de hierboven genoemde uitspraken van de Raad van State. Om die zaken af te kunnen handelen en voor nieuwe overtredingen zal het beleid, totdat de bedragen daadwerkelijk in de HVV staan, intern worden gebruikt. Het beleid is als volgt:

- boetes woningonttrekking 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. Op dit moment komt er telkens een volledige boete bij.

Daarnaast geldt dat als iemand kan aantonen dat hij/zij te weinig financiële draagkracht heeft om de boete te betalen, de boete wordt verminderd met 50%. Ditzelfde percentage geldt als is aangetoond dat de overtreder verminderd verwijtbaar heeft gehandeld.

Onderbouwing beslispunten

Ad 1. In te stemmen met het op korte termijn wijzigen van de boetebedragen in de Huisvestingsverordening naar aanleiding van differentiatiebeleid.

Op 15 februari 2021 is de notitie differentiatiebeleid in de staf behandeld. Toen is gezegd dat Dienst Juridische Zaken (DJZ) gevraagd moest worden om te adviseren over het al dan niet publiceren van het beleid. Dit is inmiddels gebeurd.

DJZ adviseert om de boetebedragen in de huidige Huisvestingsverordening (HVV) te wijzigen en het differentiatiebeleid te publiceren. Ook DJZ ziet dat de Huisvestingswet dwingend voorschrijft dat de Raad de boetebedragen moet vaststellen in de HVV en ziet ook een risico in het laten vaststellen door het college. Voor transparantie en het voldoen aan de Huisvestingswet is het in de HVV verankeren door de Raad de meest veilige optie. De geplande wijziging van januari 2022 komt volgens DJZ te laat, en DJZ adviseert daarom een tussentijdse wijziging van de HVV in 2021. Totdat de wijziging daadwerkelijk is doorgevoerd kan het beleid intern worden toegepast. Onder 'processtappen' is een planning opgenomen om de HVV op korte termijn te wijzigen. Alternatief is om in de zomer 'mee te gaan' met de wijziging die gepland staat voor de herziening van de woonruimteverdeling, maar dan wordt nog langer niet voldaan aan de Huisvestingswet en de uitspraak is al enige tijd geleden gedaan.

De laatste optie is om de HVV niet tussentijds te wijzigen, maar de wijziging via het jaarlijkse wijzigingstraject te laten lopen. Het nieuwe beleid gaat dan 1 januari 2022 in. Gedurende de rest van 2021 kan het beleid intern worden toegepast, maar is het voor de burgers en (rechts)instanties niet vindbaar. Hier gaat niet de voorkeur naar uit.

Ad 2. In te stemmen met differentiatiebeleid n.a.v. uitspraken van de Raad van State.

De Raad van State heeft op 2 december 2020 in drie uitspraken geoordeeld dat de opgelegde boetes voor woningonttrekking (vakantieverhuur en B&B) niet 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 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 aanleiding van deze uitspraken zijn vergelijkbare boetezaken die op dit moment in bezwaar of beroep zijn stilgelegd in afwachting de reactie van de gemeente op deze uitspraken van de Raad van State.

Tot op heden ontbrak het bij de gemeente Amsterdam aan schriftelijk boetebeleid in het kader van de Huisvestingsverordening (HVV). 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. Dit type overtreding zien we steeds minder. De huidige overtreder is steeds vaker een kleinere partij (particulier) die de woning bewoont, maar die zich niet aan alle voorwaarden houdt.

Evenredigheid gaat volgens vaste jurisprudentie over drie dingen:

- ernst van de overtreding (hoogte van de boetes), geringe financiële draagkracht, en verminderde verwijtbaarheid.

Op deze drie punten wordt differentiatie voorgesteld. Daarnaast wordt ook voorgesteld om functioneel daders naar rato te beboeten, in plaats van elke functionele dader de volledige boete op te leggen. In het kort gaat het om:

<u>Ernst van de overtreding</u>

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

Leefbaarheidsovertredingen: ***€ 11.600 (was € 21.750)*** (overschrijding aantal nachten, overschrijding aantal personen, 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 adm. overtreding***

Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding ***= € 8.700 + € 2.900 per adm. overtreding***

Financiële draagkracht

Geringe financiële draagkracht: ***50% van de boete***

Verminderde verwijtbaarheid

Volledige verwijtbaarheid: ***100% van de boete***

Verminderde verwijtbaarheid: ***50% van de boete***

Geen verwijtbaarheid: ***geen boete***

Volgende processtappen

Indien akkoord voor tussentijdse wijziging zal het wijzigingstraject van de Huisvestingsverordening door de wetgevingsjuristen Wonen worden ingezet.

Planning van het wijzigingstracject:

B&W 23 maart

Cie WB 14 april

Gemeenteraad 21+23 april

Advies / afstemming

Afgestemd met DJZ

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-019210	Notitie differentiatiebeleid HVV(defDJZ).docx (msw12)
AD2021-019111	Staf Wonen (1) Voordracht (pdf)

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

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

Uitslag