Gemeente Amsterdam

Agendapunt (nummer + onderwerp)

Reactie college op brief Ombudsman Metropool Amsterdam betreffende 'Aanbevelingen ontwikkeling nieuw boetebeleid vakantieverhuur'

Aanwezigheid ter ondersteuning

5.1,2,e (5.1,2,e) of 5.1,2,e (5.1,2,e)

Kernboodschap

Op 5 oktober 2022 heeft de Ombudsman Metropool Amsterdam aan de gemeenteraad en het college een brief gezonden waarin hij aanbevelingen doet voor de ontwikkeling van een nieuw boetebeleid vakantieverhuur. Er worden zes aanbevelingen gedaan die het college in hoofdzaak als volgt overneemt.

Samenvatting

- Vereenvoudig het systeem.
  Het college neemt deze aanbeveling over. Met de beleidsregel wordt de uitvoering waar het gaat om specifieke omstandigheden helder en transparant gemaakt. Aan het proportionaliteitsbeleid gaat het college in de komende maanden extra publicitaire aandacht geven. Per 1 november 2022 is het gebruiksgemak van het digitale meldsysteem verbeterd.
  De beleidsmatige en juridische systematiek (de 'drietrapsraket') wordt echter niet gewijzigd. Het college is van mening dat alle drie elementen van de wet essentieel zijn voor het grip houden op vakantieverhuur
- Voer een lagere, eerste waarschuwingsboete in.
  Het college neemt deze aanbeveling over voor wat betreft eerste administratieve overtredingen. Door de genoemde matiging van de boete op eerste administratieve overtredingen bij vakantieverhuur wordt de boete substantieel verlaagd van 8.700 euro naar 3.000 euro. Een grotere matiging acht het college niet verantwoord omdat de boete wel voldoende hoog moet blijven om overtredingen te ontmoedigen.
  De matiging geldt alleen voor vakantieverhuur, niet voor professionele verhuur zoals de verhuur van meerdere woningen of bij een Bed and Breakfast (B&B). Ook blijven de boetes voor zogenaamde 'leefbaarheidsovertredingen' zoals het overschrijden van het aantal nachten en/of personen ongewijzigd.
- Organiseer een doorlopende informatiestroom, een 'systematische feedbackloop' voor de continue evaluatie van het nieuwe beleid.
  Het college neemt deze aanbeveling over. Er wordt een driemaandelijks overleg ingevoerd van de Directie Wonen met de belangenvereniging Amsterdam Gastvrij. Signalen van verhuurders kunnen zo snel opgepakt worden en er kan worden ingegaan op vragen en opmerkingen over het beleid en de uitvoering. Indien het overleg aanleiding geeft tot aanpassingen van het beleid of de uitvoering, dan wordt dit voorgelegd aan de betrokken wethouder(s).
- Geef mensen met een boete snel zekerheid en handel zaken vervolgens voortvarend af.
  Het college neemt deze aanbeveling over. Door middel van een regulier overleg tussen de meest betrokken medewerkers van Wonen, VTH (vergunningverlening bij B&B), het Juridisch Bureau en Belastingen, kunnen de vier meest betrokken directies continu alle onderdelen van het proces monitoren en bespreken en snel ingrijpen als zaken niet naar behoren worden opgepakt of afgehandeld.

- Neem in de beoordeling van de gevallen meer ruimte op voor afwijking wegens bijzondere omstandigheden.
  Het college neemt deze aanbeveling over. De beoordeling bij de Directie Wonen van de ingebrachte zienswijzen wordt versterkt. Aan de bij de zaak betrokken projecthandhaver en handhavingsjurist wordt een niet inhoudelijk bij de zaak betrokken beleidsadviseur, die op de hoogte is van het beleid, toegevoegd. Op deze manier kunnen bijzondere omstandigheden in een breder verband worden beoordeeld voordat uiteindelijk het besluit wordt genomen. De overweging wordt opgenomen in het besluit. Het is hiermee voor de burger transparant hoe tot het besluit is gekomen. Daarna kan de burger uiteraard nog bezwaar en beroep aantekenen waarbij zijn zaak door andere juristen wordt beoordeeld.
- Neem de pakkans mee in het bepalen van boetebedragen.
  Het college neemt deze aanbeveling over door bij eerste administratieve overtredingen vakantieverhuur het boetebedrag aanzienlijk te matigen. Voor leefbaarheidsovertredingen, het onttrekken van woningen aan de woonruimtevoorraad en professionele verhuur vindt het college een verlaging van de boetes niet op zijn plaats. De gestegen pakkans door geavanceerde opsporingstechnologie is inderdaad een groot succes, maar juist daarom wil het college de handhaving op overtreding van de voorwaarden van vakantieverhuur en B&B niet verslappen.

Q&A

- *Er is veel aandacht voor procedurele wijzigingen, maar wat heeft de burger hieraan?*
  - De Ombudsman schenkt in zijn brief terecht veel aandacht aan de afhandeling van bezwaren van burgers en aan het belang van de 'menselijke maat'. Door zowel de afstemming extern als intern te versterken, kan meer aandacht worden geschonken aan de bezwaren of klachten van de individuele burger waarbij diens zaak in onderlinge samenhang van betrokken burgers wordt beoordeeld.
  - Leidraad blijft natuurlijk de wet, want willekeur is uit den boze. Daarom heeft het college de beleidsregel vastgesteld die voor zowel burgers als ambtenaren kader en inzicht geeft over een correcte afhandeling.
- *De Ombudsman vindt de boete heel hoog. Die blijft hoog.*
  - Een verlaging van 8.700 euro naar 3.000 euro is substantieel en de verlaging is zelfs nog groter bij een combinatie van meerdere administratieve overtredingen. De Ombudsman geeft in zijn brief geen gewenst maximum aan. Het college houdt rekening met het feit dat vakantieverhuur lucratief kan zijn en dat een te lage boete ongewenst verhuurgedrag kan bevorderen.
- *De door de Ombudsman geschetste problematiek gaat toch verder dan vakantieverhuur?*
  - De brief van de Ombudsman handelt alleen over vakantieverhuur. Maar het college vindt het inderdaad belangrijk dat bestuurlijke boetes bij Wonen op eensluidende wijze worden behandeld. Daarom geldt de beleidsregel ook voor kamerverhuur, woningonttrekking en dergelijke.