Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Ombudsman Metropool Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

Datum 15 november 2022

Onderwerp Uw brief van 5 oktober 2022 inzake 'Aanbevelingen ombudsman ontwikkeling nieuw boetebeleid vakantieverhuur'

Geachte heer Ramlal,

Op 5 oktober 2022 heeft u als Ombudsman Metropool Amsterdam aan de gemeenteraad en het college een brief gezonden waarin u aanbevelingen doet voor de ontwikkeling van een nieuw boetebeleid vakantieverhuur. In deze brief geeft het college een reactie op uw brief en gaat het college in op de door u gedane zes aanbevelingen.

Allereerst dankt het college u voor uw brief en het daaraan voorafgegane rondetafelgesprek. Het is goed dat een onafhankelijke instantie als de ombudsman met een 'buitenstaandersblik' naar het beleid kijkt en ruimte geeft aan burgers om hun bevindingen te delen. Dit draagt eraan bij dat bij de uitvoering van beleid er voldoende oog blijft voor de burger achter het beleid. Het college onderschrijft uw zorgen over de gevolgen die hoge boetes kunnen hebben voor mensen en dat daar zorgvuldig mee moet worden omgegaan.

In uw brief stelt u de vraag of de problemen die het toenemend toerisme in onze stad met zich meebrengt, deze aanpak met de daarbij horende boetebedragen, noodzakelijk maakten.
Het college is van oordeel dat dit inderdaad noodzakelijk is. Sinds de opkomst van Airbnb en andere verhuurplatforms is het toeristisch verhuren van (een deel van de) woning aan toeristen in omvang en effecten razendsnel toegenomen. Voor een toenemend aantal Amsterdammers betekent dit dat zij hierdoor overlast ervaren, waardoor de leefbaarheid van hun woonomgeving wordt aangetast. Daarnaast is de snelle opkomst van het toeristisch verhuren van woningen een bedreiging voor de Amsterdamse woningmarkt. Voorop staat voor het college dat een woning is om in te wonen. Ingrijpen was dus noodzakelijk. Om deze negatieve effecten tegen te gaan, heeft het beleid zich stapsgewijs ontwikkelt, eerst door het invoeren van de meldplicht en daarna door

het invoeren van de vergunningplicht en de registratieplicht. Met steun van de raad zijn hoge boetes vastgesteld om deze vorm van verhuur met 'tarieven' die kunnen oplopen tot honderden euro's per nacht, te ontmoedigen en te voorkomen dat opgelegde boetes snel kunnen worden 'terugverdiend'. Dat doet de werking van de bestuurlijke boete teniet.

Dat neemt niet weg dat het college met u van mening is dat de boete in een aantal gevallen heel hoog is. Dat de boetes, ook voor eerste administratieve overtredingen, zo hoog waren had te maken met het feit dat tot aan de invoering van de registratieplicht toeristische verhuur zich grotendeels in de anonimiteit afspeelde waardoor verhuurders die geen vergunning hadden en/of niet hun verhuur meldden, lang onder de radar konden blijven met meer gelegenheid om de voorwaarden die aan toeristische verhuur zijn gesteld, te ontlopen. Met de invoering van de registratieplicht op 1 oktober 2021 verviel die anonimiteit, waardoor de effectiviteit van de handhaving aanmerkelijk kon worden verbeterd. Daarom is in het coalitieakkoord van dit college opgenomen dat de eerste boete voor een administratieve overtreding lager wordt. Het college heeft dit opgenomen in het proportionaliteitsbeleid waarin een matiging van deze boetes tot een bedrag van € 3000,- is opgenomen, ook als daarbij sprake is van meerdere administratieve overtredingen. Het is een aanmerkelijke verlaging van de boete die tot juni 2022 werd vastgesteld op € 8.700,- voor een eerste administratieve overtreding, waarbij deze kon oplopen tot € 17.400,- bij een combinatie tot maximaal vier administratieve overtredingen.
Het nieuwe boetebeleid gaat in met terugwerkende kracht tot 1 oktober 2021. Tevens past het college een 'coulanceregeling' toe voor alle boetes voor een eerste administratieve overtreding waarbij de juridische procedure nog niet is afgerond. Het proportionaliteitsbeleid gaat ook voor deze boetes gelden.

Daarnaast heeft het college tegelijkertijd met de vaststelling van het proportionaliteitsbeleid de "Beleidsregel matiging bestuurlijke boete Huisvestingsverordening en Leegstandverordening Amsterdam" vastgesteld. In deze beleidsregel staat beschreven hoe het college in beginsel omgaat met verzoeken van een burger om de aan hem opgelegde boete te matigen. Deze beleidsregel biedt een handvat aan de juridisch medewerkers om tot een afgewogen beslissing te komen, rekening houdend met bepaalde specifieke omstandigheden. De norm van de wet, in dit geval de Huisvestingsverordening Amsterdam, blijft daarbij uiteraard het uitgangspunt. Met het proportionaliteitsbeleid en de beleidsregel biedt het college op transparante wijze zowel het kader voor de matiging van boetes bij eerste administratieve overtredingen vakantieverhuur als voor een evenwichtige afweging in bijzondere gevallen. Het college is van oordeel dat met beide besluiten in belangrijke mate gehoor is gegeven aan de signalen die u in uw brief heeft benoemd.

In uw brief noemt u een aantal aanbevelingen voor de ontwikkeling van het nieuwe beleid en de afwikkeling van opgeschorte en reeds afgeronde zaken. Het college reageert hieronder op uw aanbevelingen.

1. **Vereenvoudig het systeem**

U stelt dat de huidige 'drietrapsraket' van vergunning, registratie en melding uitnodigt tot het maken van fouten. U vraagt om een helder systeem waarover duidelijk wordt gecommuniceerd en wordt nagedacht over de uitvoering.
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. Deze systematiek ligt vast in de Huisvestingswet waarbij een registratieplicht de basis is van de regelgeving. Om de voorwaarde van het maximumaantal nachten, één van de belangrijkste voorwaarden bij vakantieverhuur, te kunnen controleren, is de meldplicht ingesteld. Tenslotte is de vergunningplicht aan de orde als nadere voorwaarden worden gesteld, zoals in Amsterdam onder meer het maximumaantal personen en tegengaan van overlast. Het college is van mening dat alle drie elementen van de wet essentieel zijn voor het grip houden op vakantieverhuur.

2. **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. Met de in Amsterdam geldende 'tarieven' per nacht is vakantieverhuur lucratief en voorkomen moet worden dat bij een lage boete een 'terugverdieneffect' wordt ingecalculeerd bij het begaan van een overtreding. Dat zou de werking van de boete en daarmee de aanpak van illegale vakantieverhuur ondermijnen. 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.

3. **Organiseer een doorlopende informatiestroom, een 'systematische feedbackloop' voor de continue evaluatie van het nieuwe beleid.**

Het college neemt deze aanbeveling over. Het is belangrijk dat snel kan worden ingegrepen als er zaken onverhoopt misgaan. Daarom 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).

4. **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.

5. **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. Dit is een op de individuele casus gerichte aanvulling op het onder 4 genoemde overleg. Op deze manier kunnen bijzondere omstandigheden in een breder verband worden beoordeeld voordat uiteindelijk het besluit wordt genomen. Dit besluit wordt - met de afweging die gemaakt is – ter tekening voorgelegd aan de betrokken manager en de overweging worden 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. Dit is een volledige heroverweging van de zaak.
Daarnaast wordt de brief waarin de vooraankondiging van de boete wordt gedaan, verduidelijkt ten aanzien van de mogelijkheid om bijzondere omstandigheden aan te kunnen tonen.
Het college verwacht hiermee dat de individuele belangen van de burger binnen het wettelijk kader van de verordening, goed worden gewogen alvorens een boete al dan niet wordt opgelegd.

6. **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. U stelt terecht dat de gestegen pakkans door geavanceerde opsporingstechnologie een groot succes is, maar juist daarom wil het college de handhaving op overtreding van de voorwaarden van vakantieverhuur en B&B niet verslappen.

Tot slot dankt het college u nogmaals voor uw betrokkenheid bij het beleid inzake vakantieverhuur en B&B. Met de matiging van de boetes en de in deze brief beschreven maatregelen op uitvoerend niveau verwacht het college invulling te hebben gegeven aan uw aanbevelingen en te hebben bijgedragen aan een evenwichtige uitvoering en toepassing van het beleid.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Zita Pels
Wethouder Volkshuisvesting