Gemeente Amsterdam

Commissie Wonen en Bouwen 8 september2021, Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 3.2 3.2 en differentiatie boetebedragen toeristische verhuur.

Aanwezigheid ter ondersteuning

10.2.e 10.2.e (3.2)
10.2.e 10.2.e (3.2)
10.2.e 10.2.e (boetebedragen)
10.2.e 10.2.e (boetebedragen)

Onderwerp

Besluitvorming en communicatie over de datum inwerkingtreding van de Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 3.2

3.2

3.2

s

3.2













Advies



Boetebedragen toeristische verhuur

Kernboodschap
Op 2 december 2020 heeft de Raad van State gezegd dat de boetebedragen voor woonfraudeboetes in sommige gevallen te hoog waren. Naar aanleiding hiervan heeft het college, met ambtelijke ondersteuning van de Directie Wonen en het Juridische Bureau, een nieuwe boetetabel gemaakt die meer gedifferentieerd is als het gaat om de ernst van de overtreding. De boetetabel gaat meteen in nadat de raad de wijziging heeft aangenomen (Direct na bekendmaking in het Gemeenteblad/circa twee weken na vaststelling in de gemeenteraad).

Samenvatting
De verordening wordt, als het gaat om de boetebedragen, als volgt gewijzigd:

• 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 tot maximaal 21.750 euro.

Tevens wordt de boete bij functioneel daderschap opgelegd naar rato van eigendom van de woning wanneer een woning meerdere eigenaren heeft.

Q&A
- *Waarom is deze wijziging nodig?*
  - De Raad van State 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 onvoldoende rekening houden met de ernst van de overtreding.
  - Het ging in die zaken om particulieren die hun woning incidenteel verhuurden aan toeristen, maar voor deze verhuring bijvoorbeeld geen vergunning hebben aangevraagd. De Raad van State vindt dat deze situatie zich onderscheidt van de situatie van hotelmatige verhuur van een woning aan toeristen en dat dit onderscheid ook tot uiting moet komen in de hoogte van de boetes.

- *Waarom waren de boetes in eerste instantie al niet gedifferentieerd?*
  - De gemeenteraad heeft tegen woonfraude 'lik-op-stuk-beleid' vastgesteld. Er wordt tegen woonfraude streng opgetreden en hoge boetes opgelegd. Vanwege de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid is illegale toeristische verhuur van woningen een urgent maatschappelijk probleem. Er kan ook veel worden verdiend met toeristische verhuur. Om deze redenen heeft de gemeenteraad gekozen voor hoge boetes met weinig differentiatie in de hoogte van de boetes.
  - De Raad van State is jarenlang akkoord gegaan met de boetebedragen die de gemeente heeft opgelegd. Kennelijk is de Raad van State eind vorig jaar omgegaan, en is een nieuwe lijn uitgezet.

- *Hoe is invulling gegeven aan de uitspraak van de rechter?*
  - De overtredingen zijn gegroepeerd in drie niveaus:
    1. Ernstigste overtreding: toeristische verhuur zonder feitelijke bewoner **21.750 euro**

2. Minder ernstige overtredingen: leefbaarheidsovertredingen (bijv. teveel nachten verhuurd of aan teveel personen) **11.600 euro**
3. Minst erge overtreding: administratieve overtredingen (bijv. verhuring niet gemeld) **8.700 euro**

- De bedrijfsmatigheid van de overtreding is verdisconteerd in de hoogte van de boetebedragen. Hoe ernstiger de overtreding, hoe bedrijfsmatiger de overtreding is en hoe hoger het boetebedrag uiteindelijk zal zijn.

- *Is het nu afgelopen met het wijzigen van de woonfraudeboetes? Kan de wethouder garanderen dat de boetebedragen nu wel in lijn zijn met de Raad van State?*
  - De nieuwe boetebedragen zijn tot stand gekomen na uitvoerige analyse en discussie binnen de Directie Wonen en juristen van het Juridische Bureau, en zijn qua bedrag ook in lijn met de bedragen waar de Raad van State zelf naartoe matigt bij vergelijkbare woonfraudezaken. De verwachting is daarom dat de nieuwe boetebedragen in lijn zijn met de huidige jurisprudentie en dat de Raad van State hierin mee zal gaan.

- *In hoeverre wordt bij het opleggen van boetes rekening gehouden met andere omstandigheden/ is het mogelijk om boetes verder te matigen nadat gedifferentieerde boetes zijn aangenomen door de raad?*
  - Boetes in de Huisvestingsverordening zijn wettelijk gefixeerd. Dit betekent dat B&W niet kunnen afwijken van de hoogte van boetebedragen, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden.
  - Bijzondere omstandigheden zijn geringe financiële draagkracht, beperkte ernst van de overtreding en verminderde verwijtbaarheid.
  - De redelijkheid van opgelegde boetes hebben wij nu goed in het vizier. Voor matiging op andere gronden wordt per geval door ons beoordeeld of deze aanleiding vormen voor verdere matiging van de boete zonder af te doen aan het afschrikwerkende effect van de boete en de ernst van de overtreding.
  - Rechter blijft ons kritisch volgen, niet is uitgesloten dat in de toekomst in meer zaken wordt gematigd bijvoorbeeld omdat de rechter toch anders tegen een zaak aankijkt.

<u>Up to date & Kort en Bondig</u>

- Er zijn na de uitspraken van 2 december 2020 nog in vier zaken de maximale boete gematigd door de rechtbank en de Raad van State. Andere boetes, zoals de meldplichtboete, zijn niet gematigd.

- In een aantal zaken is het hoger beroep op initiatief van de overtreders ingetrokken na matiging door de gemeente conform de lijn in de boetetabellen.