Gemeente Amsterdam

Initiatiefvoorstel voor de raadsvergadering van

Datum vergadering

Nummer	Nummer
Directie	Directie
Van	Havelaar, van Berkel, Broersen, von Gerhardt en Emmerik
Datum	10 december 2024
Portefeuille	Wonen en Volkshuisvesting
Agendapunt	Agendapunt

Onderwerp

Instemmen met het initiatiefvoorstel *Herbeoordeling boetes vakantieverhuur en toeristische verhuur (passend en geboden)* van de leden Havelaar, van Berkel, Broersen, von Gerhardt en Emmerik.

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. In te stemmen met genoemd initiatiefvoorstel;
2. Om particuliere verhuurders, die na 2 december 2020 een boete hebben gekregen, de mogelijkheid te bieden om bij het college een heroverweging van het boetebesluit aan te vragen en de boete te laten toetsen aan het herziene boetebeleid na vaststelling van de nieuwe boetetabel in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, die per 1 januari 2025 van kracht zal zijn.Dit kan op basis van feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de evenredigheid van het boetebedrag, met als doel het boetebesluit af te stemmen op de nieuwe boetetabel. Deze heroverweging vindt idealiter plaats door een onafhankelijke commissie.

Wettelijke grondslag

Artikel 147a, lid 1 van de Gemeentewet

Initiatiefvoorstel

1. Samenvatting

In november 2019 werd een wijzigingsvoorstel voor de Wet toeristische verhuur ingediend bij de Tweede Kamer. Dit wetsvoorstel werd in september 2020 aangenomen. Deze wet gebiedt de gemeenteraad om boetes te matigen afhankelijk van de aard en ernst van de overtreding, de verwijtbaarheid, de financiële draagkracht en de aard van de overtreder (bedrijfsmatig versus niet-bedrijfsmatig). De gemeente Amsterdam heeft in de Huisvestingsverordening 2020 haar boetes onvoldoende langs deze dimensies gedifferentieerd.

In september 2019 matigde de rechtbank Amsterdam, onder verwijzing naar artikel 6 van het EVRM, een boete van € 20.500 naar € 8.000 vanwege de onredelijke verhouding tot de ernst en de verwijtbaarheid van de overtreding. Een boete van € 20.500 is een boete van de vierde categorie, die ook bij bijvoorbeeld 'doodslag' kan worden gehanteerd.

In januari 2020 verloor de gemeente een hoger beroep bij de Raad van State over een boete. De Raad van State gaf in haar uitspraak aan dat de gemeente haar boeteregime kan matigen door rekening te houden met feiten en omstandigheden. Dit was een eerste en zeer duidelijke aanwijzing van de hoogste bestuursrechter voor de gemeente dat haar boeteregime niet proportioneel is.

In december 2020 bevestigde de Raad van State opnieuw dat drie boetes te hoog waren vastgesteld. De Raad van State gaf aan dat de gemeente in strijd met het evenredigheidsbeginsel consequent maximale boetes oplegt, zonder rekening te houden met bijzondere omstandigheden die aanleiding kunnen zijn voor een lagere boete. De Raad van State riep de gemeenteraad expliciet op haar boeteregime te differentiëren waarbij recht wordt gedaan aan het evenredigheidsbeginsel, door in elk geval een onderscheid te maken tussen bedrijfsmatige en particuliere verhuur.

Uit geopenbaarde ambtelijke documenten bleek dat de insteek van de aanpassingen van het nieuwe boetebeleid was om zo streng mogelijk te blijven beboeten en vervolgens te bezien of dit stand zou houden bij de Raad van State. Bij de totstandkoming van het wijzigingsvoorstel was er veel interne kritiek omdat er geen onderscheid werd gemaakt tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige verhuurders en er geen mogelijkheid was om boetes naar beneden bij te stellen bij verminderde ernst van de overtreding. Deze kritiek bereikte de gemeenteraad niet/onvoldoende. De wethouder gaf in de krant aan dat hij de randen van wetten en regels opzoekt en juridisch aan het pionieren is.

In september 2021 matigde de gemeenteraad de boetes, maar slechts beperkt, door alleen het boetebedrag voor "leefbaarheidsovertredingen" te verlagen. Onherroepelijke boetes werden niet herzien. Een deel van de gemeenteraad stelde verdere matiging voor bij eerste overtredingen, maar dit amendement kreeg geen meerderheid.

In mei 2022 werd in het coalitieakkoord matiging van boetes voor eerste administratieve overtredingen bij vakantieverhuur aangekondigd. Voor alle andere overtredingen bij vakantieverhuur en voor alle overtredingen bij de regels voor toeristische verhuur bleven de boetemaxima in stand. In oktober 2022 adviseerde de ombudsman tot matiging van boetes.

In 2023 en 2024 vernietigden de Rechtbank Amsterdam en de Raad van State bij voortduring te hoog vastgestelde boetes. In augustus 2024 had de Raad van State in totaal vier keer de boetes aangepast. Zij achtte boetebedragen van 25% van het originele boetebedrag *'passend en geboden'*.

Vakantieverhuurders en toeristische verhuurders hebben onevenredig hoge boetes moeten betalen of lang moeten procederen om deze te laten verlagen. Voor het procederen hebben zij veel kosten gemaakt en lange tijd in onzekerheid geleefd. De gemeente is slechts één keer en alleen voor een deel van de bezwaren coulant geweest met terugwerkende kracht.

Sinds de invoering van de wet toeristische verhuur en de eerste uitspraak van de Raad van State was duidelijk dat de gemeente haar boetes had moeten matigen indien er sprake is van niet-bedrijfsmatige verhuur of indien de aard van de overtreding of de omstandigheden daar aanleiding toe geven. De gemeente heeft echter van het begin af aan de randen van de wet opgezocht én overschreden. Interne kritiek van een deel van de ambtenaren, de ombudsman, van insprekers en van een deel van de raad heeft niet of te laat geleid tot wijziging van het beleid. Meerdere veroordelingen van de Raad van State zijn nodig geweest om het boeteregime te laten voldoen aan het EVRM en het evenredigheidsbeginsel.

Het past niet bij een betrouwbare overheid om particuliere toeristische verhuurders de dupe te laten zijn van haar juridische experimenten. Het is 'passend en geboden' om vakantieverhuurders en toeristische verhuurders de mogelijkheid te bieden tot restitutie van onterecht hoge boetes.

R. Havelaar
C. van Berkel
J. Broersen
M. von Gerhardt
M. Emmerik

10 december 2024

2. Wet toeristische verhuur schrijft matiging van boetes voor.

Op 19 november 2019 werd het wijzigingsvoorstel van de Huisvestingswet, genaamd de Wet toeristische verhuur van woonruimte (Wtv),ingediend.[1] Op 22 september 2020 werd het wetsvoorstel aangenomen door de Tweede Kamer. Met deze wet krijgen gemeenten meer mogelijkheden om ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte te bestrijden. De wet voorziet in *maximum* boetes voor overtredingen van de regels voor toeristische verhuur. Uit de wetsgeschiedenis, zoals opgenomen in de Memorie van Toelichting, blijkt dat deze maximale boetes in een huisvestingsverordening moeten worden gedifferentieerd, waaronder een differentiatie naar of de overtreding bedrijfsmatig is begaan.[2]

> *'Bij het bepalen van de maximale hoogte van de op te leggen bestuurlijke boete is rekening gehouden met de aard van de overtreding, de aard van de overtreder, het behaalde profijt, de mogelijkheden tot herstel van de gevolgen, de samenhang met andere sanctiemogelijkheden en de mogelijkheid om bij recidive zwaarder te kunnen sanctioneren. De gemeenteraad zal in de huisvestingsverordening de hoogte van de boete moeten differentiëren in verband met de aard, omvang en verwijtbaarheid van de overtreding of het feit dat de overtreding al dan niet bedrijfsmatig is begaan. Daarbij kan echter nooit een hogere boete worden opgelegd dan het bedrag dat voor die overtreding is bepaald in de Huisvestingswet 2014.'*

Bovendien dienen gemeenten bij het opleggen van boetes te beoordelen of er bijzondere omstandigheden zijn die nopen tot verlaging van de boete, zoals verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van een overtreding en een geringe financiële draagkracht.

> *'Daarnaast moet het college van burgemeester en wethouders bij het opleggen van de boete ook beoordelen of er bijzondere omstandigheden zijn die nopen tot verlaging van de boete. Een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van een overtreding en een geringe financiële draagkracht kunnen worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden, als bedoeld in artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), die aanleiding kunnen geven een boete te matigen. Ook indien de overtreder in bezwaar stelt dat een of meer van deze omstandigheden aan de orde zijn en hij dat aannemelijk maken, kan dit een reden zijn om de boete in de bezwaarfase te matigen.'*

In het oorspronkelijke wetsvoorstel was een maximale boete voor administratieve overtredingen van de meldplicht of registratieplicht opgenomen van de tweede categorie, zoals bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Dit boetebedrag was destijds € 4.150, lager

---

1 https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?amp=&dossier=35353&id=2019Z23809 (geraadpleegd 15 oktober 2024).

2 Wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van Woonruimte, Nr 3, Memorie van Toelichting, https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35353-3.pdf, p.13.

dan de boete van € 6.000 die in Amsterdam al werd gehanteerd voor het overtreden van de meldplicht. Enkele gemeenten pleitten voor een verdubbeling van de boete naar de derde categorie (MvT, p.30), destijds € 8.300, die middels een aangenomen amendement ook zo aangepast is. In antwoord op bezwaren van andere partijen, die vonden dat de bestuurlijke boete voor het niet melden te hoog was en ten onrechte geen onderscheid maakt tussen natuurlijke en rechtspersonen, stelt de Memorie van Toelichting (MvT, p.30).

> *'In de Huisvestingswet 2014 wordt uitsluitend de maximale bestuurlijke boete bepaald. Het is aan de gemeenteraad om op basis hiervan in de huisvestingsverordening bijvoorbeeld onderscheid te maken tussen natuurlijke personen of rechtspersonen of te differentiëren in verband [met] de mate van verwijtbaarheid.'*

Samengevat, de Wet toeristische verhuur gebiedt de gemeenteraad om boetes te matigen afhankelijk van de aard en ernst van de overtreding, de verwijtbaarheid, de financiële draagkracht en de aard van de overtreder (bedrijfsmatig versus niet-bedrijfsmatig).

3. De huisvestingsverordening 2020 biedt weinig ruimte voor matiging.

Op 27 november 2019 stelde de gemeenteraad de Huisvestingsverordening 2020 vast. De gemeente hanteerde in 2020 een boetetabel waarbij geen onderscheid werd gemaakt naar bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige verhuur, waar geen onderscheid werd gemaakt naar eerste of vervolg overtredingen en waarbij geen/onvoldoende onderscheid werd gemaakt naar de aard van de overtreding (administratief, leefbaarheid of ernstige overtreding).[3]

Tabel 4 bestuurlijke boete onttrekking ten behoeve van een B&B	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
			Boete
B&B zonder vergunning	21 onder a	Geen vergunning	€ 20.750,- + vijf jaar geen vergunningsaanvraagmogelijkheid
B&B zonder vergunning, binnen overgangsrecht, maar schending voorwaarden.	21 onder a	Overgangsrecht, schending voorwaarden.	€10.375,- + einde overgangsrecht
B&B met vergunning, maar schending voorwaarden	21 onder a, 24 en 26	Eerste maal	€ 10.375,-
		Recidive; tweede maal schending binnen een periode van drie jaren	€ 10.375,- + vijf jaar geen vergunningsaanvraagmogelijkheid*

Samengevat, de boetetabel in de Huisvestingsverordening 2020 geeft geen/beperkt ruimte voor differentiatie.

[3] College, Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, 27 november 2019, https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8195914/1.

4. Rechtbank Amsterdam legt de gemeente matiging boete op.

Op 2 september 2019 deed de rechtbank Amsterdam uitspraak over de hoogte van een boete. De rechtbank matigde het boetebedrag, onder verwijzing naar artikel 6 van het EVRM, van € 20.500,- naar een bedrag van € 8.000,-. Een boete van € 20.500,- staat niet in redelijke verhouding staat tot de ernst en de verwijtbaarheid van de overtreding.[4]

a. *'Hoewel er sprake is van een gefixeerd boetestelsel, kan de boete worden gematigd op grond van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), als aannemelijk wordt gemaakt dat het boetebedrag wegens bijzondere omstandigheden te hoog is. Volgens vaste rechtspraak van de hogerberoepsrechter kunnen een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van de overtreding en een geringe financiële draagkracht worden aangemerkt als zulke bijzondere omstandigheden. Dit sluit aan bij artikel 6 van het EVRM. De bestuurlijke boete die aan eiser is opgelegd is een punitieve sanctie. Omdat er sprake is van een "criminal charge" brengt artikel 6 van het EVRM met zich mee dat de rechtbank moet toetsen of de hoogte van de opgelegde boete in redelijke verhouding staat tot de ernst en de verwijtbaarheid van de overtreding.*
b. *Dit betekent dat de rechtbank, net als de gemeente, in iedere boetezaak moet beoordelen of de opgelegde boete passend en evenredig is, gelet op het punitieve karakter van het besluit. In die zin moet er - zoals eisers hebben aangevoerd en net als in het strafrecht - in elke afzonderlijke zaak (als dat nodig is) sprake zijn van maatwerk wat betreft de hoogte van het boetebedrag, waarbij rekening moet worden gehouden met alle relevante feiten en omstandigheden van het geval. Het boetebedrag staat niet in redelijke verhouding tot de ernst van de overtreding.*
c. *Zoals hiervoor al is geoordeeld staat vast dat eisers hun woning hebben onttrokken aan de woningvoorraad, waardoor de gemeente bevoegd was aan hen een boete op te leggen. De rechtbank is met eisers van oordeel dat het boetebedrag van € 20.500,- in deze zaak te hoog is gelet op de ernst en de verwijtbaarheid van de overtreding.'*

Samengevat, de rechtbank verlaagde een boete van € 20.500 naar € 8.000 omdat de boete niet in verhouding staat tot de verwijtbaarheid.

5. Raad van State stelt een matiging boeteregime voor.

Op 29 januari 2020 oordeelde de Raad van State in een andere rechtszaak over schending van de meldplicht dat de gemeente Amsterdam ten onrechte de mogelijkheid bood voor het aanvragen van een vrijstelling bij de gemeente om zonder vergunning een woning aan toeristen te verhuren. Voor overtredingen van die meldplicht kon geen boete worden opgelegd.[5] De Raad van State

[4] Rb. Amsterdam, 24 september 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:6957
[5] https://www.raadvanstate.nl/@119771/amsterdam-regels-woningverhuur-toeristen/

geeft in haar uitspraak aan dat, als er wel een boete opgelegd had mogen worden, het college rekening had kunnen houden met de feiten en omstandigheden.[6, 7]

> *'dit oordeel laat onverlet dat het college bij de aanwending van deze bevoegdheid rekening kan houden met feiten en omstandigheden, waaronder die als bedoeld in artikel 3.1.2, vijfde lid, onder a tot en met e, van de Hv.'*

In de daaropvolgende vergadering van de raadscommissie Wonen & Bouwen op 5 februari 2020 meldde de wethouder dat er 134 boetes opgelegd waren in verband met deze meldplicht.[8] Daarvan stond nog ongeveer de helft open en deze boetes zouden ingetrokken worden voor een bedrag van ongeveer € 400.000. De onherroepelijke boetes werden niet herzien.

Het vasthouden aan de onherroepelijke boetes leidde tot schriftelijke vragen vanuit de gemeenteraad.[9] Er werden zorgen geuit of het vasthouden aan boetes die geen juridische grondslag hadden, niet strijdig was met de beginselen van behoorlijk bestuur en het gelijkheidsbeginsel. Het college beriep zich op uitspraken van de Raad van State dat er geen verplichting voor het college bestaat om onherroepelijke boetes te heroverwegen of terug te betalen en dat het college 'geen aanleiding ziet om een andere lijn te volgen'.

Samengevat, de Raad van State geeft in een uitspraak aan dat de gemeente bij het opleggen van boetes rekening kan houden met de feiten en omstandigheden. Desondanks hield de gemeente vast aan reeds vastgestelde boetes.

6. Raad van State bevestigt de matiging van boetes en verzoekt de gemeenteraad tot het opstellen van een nieuwe boetetabel.

Op 2 december 2020 deed de Raad van State uitspraak in het hoger beroep van de gemeente tegen de uitspraak van 2 september 2019, alsook in twee andere zaken waarbij de voorwaarden voor toeristische verhuur waren geschonden. In deze zaken was ook de maximale boete van € 20.500 opgelegd die de rechtbank Amsterdam had gematigd tot bedragen van tussen de € 4.000

[6] ABRvS, 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:261, rov. 4.1.
[7] In een later vonnis verwijst de Raad van State naar deze eerste vingerwijzing. *'De Afdeling heeft immers in de eerder genoemde uitspraak van 29 januari 2020 overwogen dat de onverbindendheid van artikel 3.1.2, vijfde lid, van de Hv onverlet laat dat het college bij het aanwenden van zijn bevoegdheid om een boete op te leggen op grond van artikel 4.2.2 van de Hv rekening kan houden met feiten en omstandigheden'.*
[8] https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/674192.
[9] College B&W, Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Ceder inzake reeds betaalde boetes opgelegd vanwege de meldplicht van woningverhuur, 10 maart 2020, https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8428747/3

en € 10.000. [10, 11, 12] De Raad van State formuleert een duidelijke opdracht voor de gemeenteraad om een gedifferentieerde boetetabel in te voeren.[13]

> *'Als het bestuursorgaan nalaat om een volgens dit boetestelsel opgelegd boetebedrag te verlagen ingeval dat bedrag wegens specifieke feiten en omstandigheden onevenredig hoog is, dan zal de rechter deze boete, indien deze wordt bestreden, matigen. (...) Voor een eenduidige handhaving van de Hw en de Hv is duidelijkheid ten aanzien van de op te leggen boetes van belang. Hierom ziet de Afdeling aanleiding handvatten te bieden om een gedifferentieerd boeteregiem vorm te geven waarin nader recht wordt gedaan aan het evenredigheidsbeginsel. Het ligt op de weg van de gemeenteraad om dat regiem nader vast te stellen in de Hv. (...) Zo kan de gemeenteraad de evenredigheid van een boeteregiem voor individuele gevallen bevorderen door daarin te onderscheiden tussen onttrekking met en onttrekking zonder een bedrijfsmatig karakter. (...) De gemeenteraad kan voor het vaststellen van bedrijfsmatigheid onder meer houvast vinden in de voorwaarden van hoofdbewoning, inschrijving in de brp en het maximaal aantal dagen per jaar dat een woning verhuurd mag worden.'*

De Raad van State verklaarde dat het consequent opleggen van de maximale boete, zonder rekening te houden met bijzondere omstandigheden (e.g. verminderde verwijtbaarheid, beperkte ernst van de overtreding, geringe financiële draagkracht) die een lagere boete rechtvaardigen, strijdig is met het evenredigheidsbeginsel. De gemeente moet daarom maatwerk bieden bij haar boetebeleid en in elk geval onderscheid maken tussen bedrijfsmatige en particuliere verhuur.

Samenvattend, de Raad van State houdt de verlaagde boete in stand en roept de gemeenteraad expliciet op tot matiging van de boetetabel om recht te doen aan het evenredigheidsbeginsel.

7. Ambtenaren kritisch over gebrekkige matiging van boetes

Aan de hand van documenten die zijn verkregen op basis van de Wet open overheid is de besluitvorming voor een betere boetetabel te reconstrueren.[14] Op 7 december 2020 schreef een beleidsadviseur Wonen dat de wethouder wil dat het nieuwe boetebeleid zo streng mogelijk is en dat hij die strengheid getoetst wil zien door de Raad van State.[15]

> *'De uitspraken van de RvS van de laatste tijd hebben veel stof doen opwaaien. Ivens wil dat wij op korte termijn een voorstel doen voor nieuw boetebeleid, met inachtneming van de uitspraken. Daarbij heeft hij aangegeven dat de insteek nog steeds is: zo streng mogelijk. Hij wil uiteindelijk dit*

[10] ABRvS, 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2849.
[11] ABRvS, 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2850.
[12] ABRvS, 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2851
[13] ABRvS, 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2851, rov. 6 en 7.
[14] https://open.amsterdam/woo-zoeken/?mode=gallery&view=list&rows=45&page=1&fq%5B%5D=search_s_dossiernaam:%22Wob-besluit%20inzake%20beboeting%20wegens%20schending%20van%20toeristische%20verhuurbepalingen%20%20(16-02-2022)%22
[15] Gemeente, E-mail 'agenda handhavingsoverleg morgen', 7 december 2020.

nieuwe, nog steeds strenge beleid getoetst hebben bij de RvS, en hoopt daarmee het tij te keren in het voordeel van de gemeente.'

Op 14 december 2020 schreef een andere ambtenaar dat hij/zij het onderscheid mist tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige verhuur in de nieuwe boetetabel.[16]

'Ik sluit me aan bij wat [gelakt] en [gelakt] al gezegd hebben. Belangrijkste, kort gezegd:

Mis kenbaarheid in tabel tussen onderscheid bedrijfsmatig / niet-bedrijfsmatig en particuliere verhuurder en professionele verhuurder (dit laatste onderscheid kan ook verdisconteerd worden in bedrijfsmatig/niet-bedrijfsmatig).'

Op 28 december constateert een ambtenaar dat handhaven inmiddels plaatsvindt bij minder draagkrachtige overtreders en overtredingen met minder vergaande maatschappelijke gevolgen die daarmee om een ander boetebeleid vragen.[17]

'Kunnen we in de notitie nog iets kwijt over de historische ontwikkeling die de handhaving rond dit thema heeft doorgemaakt? In de eerste jaren werd eigenlijk bijna bij uitsluiting gehandhaafd op grotere panden/overtredingen en eigenaars. Inmiddels is het aandeel daarvan wel gedaald. Bij het handhaven van vergunningsvoorschriften zie je een ander type overtreder, vaak minder draagkrachtig waarbij het gaat om overtredingen met minder vergaande maatschappelijke gevolgen die daarmee om een ander boetebeleid vragen'

Op 8 januari 2021 stond in een e-mail dat er geen goed onderscheid wordt gemaakt tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige verhuur zoals de gemeenten Utrecht en Den Haag dat doen.[18]

'Ik heb mijn input verwerkt in het document. Nog een algemene opmerking. Ik zie als ik mij niet vergis nergens de differentiatie terug tussen professionele en niet-professionele verhuurders in de hoogte van de boetes. Ik vind dit zelf best opmerkelijk. Een bedrijfsmatig karakter is toch juist een feit of omstandigheid waarvan de hoogte van de boete afhankelijk kan worden gemaakt? (zo is dat bijv. ook bij de gemeente Utrecht en Den Haag gedaan) De boetetabel moet natuurlijk in samenhang worden gezien met het beleid, maar het is natuurlijk wel zo dat het matigingsvraagstuk aan bod komt nadat je in eerste instantie hebt vastgesteld welke boete op de overtreding staat en dat is mijns inziens ook waar het bedrijfsmatige karakter moet leiden tot differentiatie: in het boetebedrag. Nu gaat de omstandigheid of het gaat om een professionele verhuurder pas een rol spelen bij het matigingsvraagstuk.'

[16] Gemeente, E-mail *'Re: concept boetetabel toeristische verhuur voor 2021'*, 14 december 2020.
[17] Gemeente, E-mail *'RE: nieuwe versie van de boetetabel'*, 28 december 2020.
[18] Gemeente, E-mail *'RE: concept voorstel matigingsbeleid'*, 8 januari 2021.

In een concept collegevoordracht schreef een ambtenaar dat maximale boetes om afschrikwekkend te werken niet getuigen van evenredigheid. De ambtenaar waarschuwde voor openbaarmaking en het afbreukrisico.[19]

> *'De boetes zijn vastgesteld in de Huisvestingsverordening. De gemeenteraad heeft tegen de uitwassen op de woningmarkt al enige jaren 'lik-op-stuk-beleid' vastgesteld dat inhoudt dat tegen overtredingen van de regels met betrekking tot de woningmarkt streng wordt opgetreden en de wettelijke maximale boetes worden opgelegd om afschrikwekkend te werken.'*
> *'[Commented [gelakt]: Oef, dit getuigt niet van evenredigheidsoverwegingen nee. Dit wordt openbaar. Let op afbreukrisico.]'*

Een andere ambtenaar schreef over diezelfde collegevoordracht over het ontbrekende onderscheid tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige verhuurders.[20]

> *'Commented [gelakt]: Wij maken geen onderscheid bij de differentiatie tussen professionele/bedrijfsmatige en niet professionele/niet bedrijfsmatige verhuur(ders). Advocaten doen daarop wel telkens een beroep omdat de RvSt dat aspect voor differentiatie ook noemt. Moeten we hieraan geen passage wijden? Of komt dat in de voorlegger(s). Dus uitleggen waarom wij dat niet doen. Of hebben wij dat verdisconteerd? Den Haag werkt overigens met mooie afschalingspercentages. Kunnen wij dat ook niet doen?'*

Wethouder Ivens gaf in een opinie-artikel aan dat hij de randen van wetten en regels opzoekt en juridisch aan het pionieren is.[21]

> *'Door juridisch en technologisch te pionieren is de verhuur van huizen als vakantieverblijf flink aan banden gelegd en de handhaving opgevoerd. (...) Maar het blijft een permanent gevecht waarbij we de randen van wetten en regels opzoeken, (...)'*

Samenvattend, uit geopenbaarde ambtelijke documenten blijkt dat de insteek van de aanpassingen van het nieuwe boetebeleid was om zo streng mogelijk te blijven beboeten en vervolgens te bezien of dit stand zou houden bij de Raad van State. Bij de totstandkoming van het wijzigingsvoorstel was er veel interne kritiek omdat er geen onderscheid was tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige verhuurders en er geen mogelijkheid was om boetes naar

---

[19] Gemeente, Concept collegevoordracht *'Instemmen met de stukken ter vaststelling van de wijziging van de Huisvestingsverordening voor differentiatie in boetes voor toeristische verhuur van woningen beleid-n.a.v. uitspraken Raad van State'*, 9 maart 2021, Woo-nr 152.
[20] Gemeente, Concept collegevoordracht *'Instemmen met de stukken ter vaststelling van de wijziging van de Huisvestingsverordening voor differentiatie in boetes voor toeristische verhuur van woningen beleid-n.a.v. uitspraken Raad van State'*, 9 maart 2021, Woo-nr 203.
[21] L. Ivens, Volkskrant - *'Opinie: Brussel ligt dwars bij Amsterdamse aanpak toerisme'*, 4 augustus 2020, https://www.volkskrant.nl/columns-opinie/opinie-brussel-ligt-dwars-bij-amsterdamse-aanpak-toerisme~bc5f8994/ . Nota bene, voor de bijdrage die Ivens en de ambtenaren hebben geleverd aan het tot stand komen van de Europese registratieplicht en voor het terugdringen van illegale hotels is zeer te prijzen.

beneden bij te stellen bij verminderde ernst van de overtreding. Deze kritiek bereikte de gemeenteraad niet.

8. Gemeenteraad verwerpt amendement voor matiging boetes.

Op 15 september 2021 nam de gemeenteraad, naar aanleiding van de uitspraken van de Raad van State, een wijzigingsvoorstel van de huisvestingsverordening aan waarin de maximale boete voor leefbaarheids- overtredingen werd verlaagd van € 21.750 tot € 11.600.[22] De boetemaxima voor verhuur zonder feitelijke bewoning en voor administratieve overtredingen bleven staan op de maxima uit de Huisvestingswet van € 21.750 respectievelijk € 8.700.

Voor lopende zaken werden reeds opgelegde boetes voor een totaal van € 274.750 euro verlaagd. Onherroepelijke boetes werden niet herzien.

Een deel van de gemeenteraad diende een amendement in om boetes voor leefbaarheidsovertredingen te matigen tot € 750.[23] Leefbaarheidsovertredingen zijn relatief kleine vergrijpen als overschrijding van het aantal nachten, overschrijding van het aantal personen, vakantieverhuur in een sociale huurwoning, schending van de oppervlakte eisen en geen nachtverblijf tijdens toeristische verhuur.

> *'Overwegende dat:*
> *– Er al langer regels zijn voor toeristische verhuur maar dat veel regels de afgelopen jaren meerdere keren gewijzigd zijn of nieuw zijn;*
> *– Het wenselijk is dat boetebedragen zowel afschrikwekkend als ook proportioneel zijn. (…) Om de boetes niet alleen afschrikwekkend te laten zijn, maar ook proportioneel, wordt onderscheid gemaakt tussen een eerste overtreding en een volgende overtreding bij particulieren die alleen hun eigen woning verhuren.'*

Het amendement kreeg geen meerderheid.

Samenvattend, de gemeente matigde de boetes, maar slechts beperkt. Een deel van de gemeenteraad stelde verdere matiging voor bij eerste overtredingen, maar dit amendement kreeg geen meerderheid.

9. Aanpassingen van het boetebeleid zijn too little, too late

[22] https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/775550 Raadsvergadering 15 september 2021, agendapunt Vaststellen van de Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening nieuwe woonruimteverdeling en differentiatie boetebedragen toeristische verhuur VN2021-020957.
[23] Amendement van de leden Boomsma (CDA), Kuiper (ChristenUnie), Naoum Néhmé (VVD), Kiliç (DENK) en Van Schijndel (Forum voor Democratie) inzake proportionaliteit boetebedragen toeristische verhuur, 15 september 2021, p.1, https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/10583121/1.

In mei 2022 schreef het college in het coalitieakkoord 'Amsterdams Akkoord' boetes te willen matigen voor eerste administratieve overtredingen.[24]

> *'We blijven illegale hotels bestrijden met hoge boetes maar nu het registratiesysteem voor vakantieverhuur in werking is getreden, passen we het boetesysteem zo aan dat de eerste boete voor een administratieve overtreding lager wordt.'*

Op 9 juni 2022 schreef het Parool over het boetebeleid naar aanleiding van een boete van € 11.600 voor een administratieve overtreding bij vakantieverhuur.[25]

> *'Een van de insprekers vertelde dat hij 550 euro verdiende door een week zijn woning te verhuren, maar vervolgens een boete van 11.600 euro kreeg door een administratieve fout. "Deze boete stort mijn gezin met twee jonge kinderen in één keer in een financiële noodsituatie."'*

In afwachting van het nieuwe boetebeleid werden vanaf juni 2022 lopende boeteprocedures opgeschort en werden ook geen nieuwe boetes uitgeschreven.[26]

Samenvattend, matigingen werden aangekondigd in het coalitieakkoord voor administratieve boetes, maar niet voor leefbaarheidsboetes.

10. Ombudsman adviseert matiging van boetes

Op 5 oktober 2022 kwam de ombudsman met aanbevelingen na afloop van een rondetafelgesprek met gedupeerde vakantieverhuurders, ambtenaren en leden van het gemeentebestuur.[27] Deze aanbevelingen waren onder meer om eerste overtredingen met een *waarschuwingsboete* te sanctioneren en daarbij de verhoogde pakkans in het boetebedrag mee te laten wegen.

- *'Voer een lagere, eerste waarschuwingsboete in. (...)*
- *Neem in de beoordeling van de gevallen meer ruimte op voor afwijking wegens bijzondere omstandigheden.'*

Samenvattend, ook de ombudsman adviseerde in 2022 lagere boetes voor eerste overtredingen.

---

[24] Amsterdams Coalitieakkoord 2022-2026, 'Amsterdams Akkoord', mei 2022, p.58, https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/1012403/amsterdams_akkoord_250622.pdf.
[25] Het Parool, '11.600 euro boete na Airbnb-verhuur: "Eén foutje en de gemeente ziet je als fraudeur."', 9 mei 2022, https://www.parool.nl/amsterdam/11-600-euro-boete-na-airbnb-verhuur-een-foutje-en-de-gemeente-ziet-je-als-fraudeur~bfd73ae9/
[26] Het Parool, 'Gemeente Amsterdam stopt voorlopig met uitdelen hoge Airbnb-boetes bij particuliere verhuurders.', 9 juni 2022, https://www.parool.nl/amsterdam/gemeente-amsterdam-stopt-voorlopig-met-uitdelen-hoge-airbnb-boetes-bij-particuliere-verhuurders~bd6043d8/.
[27] Ombudsman Metropoolregio Amsterdam, Inzake: Aanbevelingen ombudsman ontwikkeling nieuw boetebeleid vakantieverhuur, 5 oktober 2022, p.3, https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/12008061/1.

11. Nieuw boetebeleid weer te beperkt.

Op 15 november 2022 publiceerde het college het nieuwe boetebeleid.[28] De boete voor een eerste administratieve overtreding of combinatie van administratieve overtredingen, werd verlaagd van € 8.700 tot € 3.000. Administratieve boetes zijn boetes voor overtreding van de meldplicht, de vergunningplicht, de registratieplicht en het niet ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen.

> *'Boetes voor eerste administratieve overtredingen van particuliere bewoners worden verlaagd van 8.700 euro naar 3.000 euro. Dit geldt voor boetes opgelegd vanaf 1 oktober 2021.'*

Het proportionaliteitsbeleid zou met terugwerkende kracht ingaan vanaf 1 oktober 2021, de dag dat het registratiestelsel van kracht werd. Onder deze terugwerkende kracht vielen 33 zaken. Ook zouden alle 44 lopende, stilgezette procedures onder het nieuwe beleid vallen. Onherroepelijke boetes van voor 1 oktober 2021 zouden niet herzien worden.

> *'Nu het proportionaliteitsbeleid is vastgesteld gaat de gemeente de 77 zaken die onder het proportionaliteitsbeleid en de coulanceregeling vallen gedeeltelijk terugbetalen.'*

Boetes voor andere overtredingen, zoals het overtreden van de voorwaarden (leefbaarheidsboetes) vielen niet onder het nieuwe proportionaliteitsbeleid.

Samengevat, op 15 november 2022 publiceerde het college nieuw boetebeleid voor lagere boetes voor administratieve overtredingen. Dit beleid had geen volledige terugwerkende kracht en ook geen betrekking op leefbaarheidsboetes.

12. Rechtbank Amsterdam vernietigt opnieuw boetes voor overtreden van meldplicht.

Na de inwerkingtreding van het nieuwe proportionaliteitsbeleid werden de stilgezette boete procedures opnieuw opgestart.

Op 20 maart 2023 deed de rechtbank Amsterdam uitspraak[29] in tien zaken waarbij een boete was opgelegd voor het overtreden van de meldplicht, kort nadat deze tezamen met de vergunningsplicht (opnieuw) ingevoerd was in juli 2020. De rechtbank achtte het *niet redelijk of evenredig dat verweerder in dit geval bij de eerste overtreding van de meldplicht zo kort na de*

[28] College, Raadsinformatiebrief '*Proportionaliteitsbeleid vakantieverhuur*', 15 november 2022, https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/12134478/1/.
[29] Het Parool, 'Rechter fluit gemeente Amsterdam terug rond boetebeleid vakantieverhuur', https://www.parool.nl/amsterdam/rechter-fluit-gemeente-amsterdam-terug-rond-boetebeleid-vakantieverhuur~b89dd62c/

invoering van wijzigingen in de Hvv is overgegaan tot het opleggen van een boete.[30, 31] Daarbij werd ook opgemerkt dat de communicatie van de nieuwe regels en bijbehorende boetes van de kant van de gemeente gebrekkig was.

De gemeente Amsterdam ging tegen vernietiging van deze meldplichtboetes in hoger beroep.[32] Daarvan hebben de eerste zittingen plaatsgevonden in mei 2024.

In een uitspraak 20 september 2023 oordeelde de meervoudige kamer van de rechtbank Amsterdam over een boete vanwege het overtreden van de meldplicht in oktober 2020 echter een boete van € 3.000 niet onredelijk. [33]

In 2024 volgden meerdere uitspraken van de Raad van State waarbij boetes werden bijgesteld.[34, 35]

Samengevat, de rechtspraak blijft oordelen dat boetes te hoog worden vastgesteld.

13. Raad van State vindt boetes van 25% 'passend en geboden'.

Op 21 augustus 2024 verlaagde de Raad van State voor de vierde keer een boete.[36, 37] Boetes dienen gedifferentieerd te worden naar type overtreding en het bedrijfsmatige karakter ervan. Burgers die soms onbewust of per ongeluk of slechts een enkele maal een regel overtreden, worden steeds direct geconfronteerd met een hoge boete, die hen in ernstige financiële problemen kan brengen, terwijl de ernst en omvang van de overtreding die hoge boete niet steeds rechtvaardigt. De Raad van State riep de gemeenteraad op om een nieuw boeteregime op te stellen.

> *'Door in het boeteregime voor toeristische verhuur alleen te differentiëren naar type overtreding en niet bijvoorbeeld ook een onderscheid te maken tussen woningonttrekking met en zonder een bedrijfsmatig karakter, of differentiatie in de omvang van de specifieke overtreding of bij recidive, heeft de gemeenteraad naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak onvoldoende gedifferentieerd. Dit klemt te meer omdat het algemene niveau van de boetes in Amsterdam hoog is. Het gevolg hiervan is dat burgers die soms onbewust of per ongeluk of slechts een enkele maal*

[30] Rb. Amsterdam, 20 maart 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1677, rov. 16.
[31] Rb. Amsterdam, 20 maart 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1676, rov. 4.6.
[32] Het Parool, 'De gemeente Amsterdam is een slechte verliezer in de rechtbank', 26 mei 2023, https://www.parool.nl/columns-opinie/de-gemeente-amsterdam-is-een-slechte-verliezer-in-de-rechtbank~bca7098c/
[33] Rb. Amsterdam, 20 maart 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6480.
[34] ABRvS, 28 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3500.
[35] ABRvS, 10 april 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1482.
[36] ABRvS, 21 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3416.
[37] ABRvS, 21 augustus 2024, Boeteregime van gemeente Amsterdam voor vakantieverhuur is niet evenredig, https://www.raadvanstate.nl/actueel/nieuws/augustus/boeteregime-gemeente-amsterdam/ (geraadpleegd 24 september 2024).

een regel overtreden, steeds direct geconfronteerd worden met een hoge boete, die hen in ernstige financiële problemen kan brengen, terwijl de ernst en omvang van de overtreding die hoge boete niet steeds rechtvaardigt.

Gemeenteraad moet nieuw, evenredig boeteregime vaststellen'

De Raad van State stelt dat een boete ter hoogte van 25% het boetebedrag ***passend en geboden*** is.

'De Afdeling bestuursrechtspraak heeft daarom zelf in de uitspraak de hoogte van de boete vastgesteld. Een boete van € 2.900, wat 25% van het boetebedrag is uit de boetetabel, is naar haar oordeel "passend en geboden".'

Samengevat, de Raad van State wordt steeds dwingender in haar oproep aan het gemeentebestuur om een passend boeteregime op te stellen. In haar uitspraak achtte zij een boetebedrag van 25% passend en geboden.

14. Vakantieverhuurders en toeristische verhuurders zijn ernstig benadeeld.

Op 3 september 2024 beantwoordde het college vragen over het boetebeleid, waaruit blijkt dat het totaal aantal boetes in de ordegrootte van € 130.000 per maand wordt opgelegd.[38]

'Per maand heeft de gemeente in 2023 gemiddeld dus voor een bedrag van afgerond € 131.171, - aan boetes opgelegd voor overtredingen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.'

Welk deel hiervan te hoog was, is niet duidelijk.

Individuele niet-bedrijfsmatige verhuurders kunnen hard zijn geraakt. In het boek van Pieter van Buuren over de gemeente Amsterdam beschrijft hij dat zowel de huurder van zijn appartement, die een B&B hield, als hijzelf een boete hebben gekregen van € 20.500, bij elkaar € 41.000 vanwege het niet precies voldoen aan het 40% oppervlakte criterium. Daarnaast kreeg hij een last onder dwangsom van € 50.000 om de toeristische verhuuractiviteiten te staken. De boete is door de Raad van State verlaagd tot € 2.500.[39, 40] Het heeft grote impact gehad op zijn leven, hij heeft zijn appartement verkocht en bijna vier jaar moeten procederen.

[38] College, Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Van Berkel inzake: Raad van State schiet boetebeleid rondom vakantieverhuur af, 3 september 2024, p.3, https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/14481554/1.
[39] Pieter van Buren, De gemeente Amsterdam, 14 juli 2024, ISBN 978-93-6511-110-1.
[40] ABRvS, 10 juli 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2807.

Om het bedrag van € 20.500 in verhouding te plaatsen: voor doodslag geldt een gevangenisstraf van ten hoogste twee jaar of een geldboete van de vierde categorie. Een geldboete van de vierde categorie is een bedrag van maximaal € 20.500 (in 2024 € 25.7500).[41]

Een herzieningsverzoek, vanwege overtreding van de meldplicht, werd door de rechtbank Amsterdam op 5 april 2023 afgewezen. De rechtbank oordeelde toen dat er geen sprake was van evidente onredelijkheid.[42]

> *'Eiseres heeft daarnaast de mogelijkheid gehad om tegen de beslissing om het boetebesluit in stand te laten beroep in te stellen, hetgeen zij om haar moverende redenen heeft nagelaten. De rechtbank kan begrijpen dat het voor eiseres oneerlijk voelt en dat het nu lijkt alsof zij voor die keuze gestraft wordt. Dit terwijl anderen die wel een procedure zijn gestart, door verweerder geen boete meer kregen opgelegd of uit coulance een lagere boete.'*

Beboete bewoners die beroep aantekenden kregen lagere boetes. Doorprocederen loont. Bewoners die hebben vertrouwd op de rechtmatigheid van door de gemeente genomen besluiten worden gestraft.

Samengevat, de disproportioneel hoge boetes hebben niet-bedrijfsmatige vakantieverhuurders en toeristische verhuurders ernstig benadeeld. Ze hebben geleid tot lange rechtszaken en hoge advocaatkosten voor degene die hebben geprocedeerd. Ze hebben geleid tot hoge kosten voor degene die niet hebben geprocedeerd.

15. Kostenraming

De ambtelijke organisatie heeft de financiële impact van het terugbetalen van boetes gekwantificeerd. Het totale bedrag aan boetes dat sinds 19 november 2020 is opgelegd, bedraagt € 12,4 miljoen. Hiervan is:

- € 10,3 miljoen opgelegd aan natuurlijke personen;
- € 2,1 miljoen opgelegd aan rechtspersonen (17% van het totaal);
- Circa 30% van de opgelegde boetes heeft betrekking op toeristische verhuur.

Van de € 12,4 miljoen betreft € 5 miljoen boetes die vaststaan en niet al gematigd, betwist of oninbaar verklaard zijn. De overige € 7,4 miljoen betreft reeds gematigde boetes, boetes die nog in bezwaar- of beroepsprocedures zijn of bedragen die als oninbaar zijn aangemerkt.

Van de € 5 miljoen zal enkel dat deel kunnen worden verlaagd en terugbetaald dat aansluit bij het verschil tussen de oude en de nieuwe boetetabel. Het eindbedrag is ook afhankelijk van de heroverweging waarbij wordt gekeken naar:

---

[41] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/straffen-en-maatregelen/vraag-en-antwoord/hoe-hoog-zijn-de-boetes-in-nederland

[42] Rb. Amsterdam, 5 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2292, rov. 8.2.. In dit geval ging het om een boete van € 6.000 en niet van € 20.500.

- De ernst van de overtreding;
- Het onderscheid tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige verhuur;
- Feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de evenredigheid van het boetebedrag.

Het college kan met behulp van een onafhankelijke commissie de herbeoordeling uitvoeren.

De indieners achten de situatie van particuliere verhuurders het meest schrijnend omdat deze groep doorgaans onevenredig zwaar wordt geraakt door hoge boetes. Particulieren beschikken vaak niet over de juridische en financiële middelen om boetes aan te vechten. In tegenstelling tot bedrijfsmatige verhuurders, die doorgaans beter uitgerust zijn om bezwaar te maken en juridische procedures te voeren, zijn particuliere verhuurders geneigd of genoodzaakt boetes te accepteren, zelfs wanneer deze disproportioneel hoog zijn.

Hoewel het voorstel in eerste instantie de nadruk legt op particuliere verhuurders, erkennen de indieners dat het in beginsel wenselijk is om alle betrokkenen, zowel particulieren als niet-particulieren, een gelijke kans op herstel te bieden. Het toestaan van herzieningsverzoeken voor alle overtreders zou het beleid transparanter en eerlijker maken, terwijl het tegelijk complexer is voor de uitvoeringspraktijk. Hierdoor focust de indieners zich op de particuliere verhuurders.

16. Conclusie

Sinds de invoering van de wet toeristische verhuur en de eerste uitspraak van de Raad van State was duidelijk dat de gemeente haar boetes moest matigen indien er sprake is van niet-bedrijfsmatige verhuur of indien de aard van de overtreding of de omstandigheden daar aanleiding toe geven. De gemeente heeft echter van het begin af aan de randen van de wet opgezocht én overschreden. Interne kritiek van een deel van de ambtenaren, de ombudsman, van insprekers en van een deel van de raad heeft niet of te laat geleid tot wijziging van het beleid. Meerdere veroordelingen van de Raad van State zijn nodig geweest om het boeteregime te laten voldoen aan het EVRM en het evenredigheidsbeginsel.

Het past niet bij een betrouwbare overheid om niet-bedrijfsmatige vakantieverhuurders en toeristische verhuurders de dupe te laten zijn van haar juridische experimenten. Niet-bedrijfsmatige verhuurders zijn ernstig benadeeld door een boeteregime waarmee het gemeentebestuur de grenzen van de wet heeft opgezocht en heeft overschreden. Het is ‘passend en geboden’ om deze verhuurders de mogelijkheid te bieden tot restitutie van te veel betaalde boetes.

De Huisvestingswet noemt slechts maximale boetes.[43] Artikel 5:46 Algemene wet Bestuursrecht geeft het college de mogelijkheid om boetes te matigen.[44]

> *'Artikel 5:46 Algemene Wet Bestuursrecht*
>
> 1. *De wet bepaalt de bestuurlijke boete die wegens een bepaalde overtreding ten hoogste kan worden opgelegd.*
> 2. *Tenzij de hoogte van de bestuurlijke boete bij wettelijk voorschrift is vastgesteld, stemt het bestuursorgaan de bestuurlijke boete af op de ernst van de overtreding en de mate waarin deze aan de overtreder kan worden verweten. Het bestuursorgaan houdt daarbij zo nodig rekening met de omstandigheden waaronder de overtreding is gepleegd.*
> 3. *Indien de hoogte van de bestuurlijke boete bij wettelijk voorschrift is vastgesteld, legt het bestuursorgaan niettemin een lagere bestuurlijke boete op indien de overtreder aannemelijk maakt dat de vastgestelde bestuurlijke boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is.'*

Indieners stellen voor om:

1. In te stemmen met genoemd initiatiefvoorstel;
2. Om particuliere verhuurders, die na 2 december 2020 een boete hebben gekregen, de mogelijkheid te bieden om bij het college een heroverweging van het boetebesluit aan te vragen en de boete te laten toetsen aan het herziene boetebeleid na vaststelling van de nieuwe boetetabel in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, die per 1 januari 2025 van kracht zal zijn. Dit kan op basis van feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de evenredigheid van het boetebedrag, met als doel het boetebesluit af te stemmen op de nieuwe boetetabel. Deze heroverweging vindt idealiter plaats door een onafhankelijke commissie.

[43] Wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van Woonruimte, Nr 3, Memorie van Toelichting, https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35353-3.pdf, p.13.

[44] College, Huisvestingsverordening 2020, https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8195914/1 , p.96.