Voorstel evenredig boetebeleid bij overtreding huisvestingsregels

Waarom aanpassing van het boetebeleid?
Op 2 december 2020 heeft de Raad van State (RvS) drie uitspraken gedaan over boetes die door Wonen zijn opgelegd voor overtreding van de Huisvestingswet (woningonttrekking). Daarnaast heeft de RvS een uitspraak gedaan over boetes die door Wonen zijn opgelegd aan meerdere functionele overtreders. Het gevolg van deze uitspraken is dat we genoodzaakt zijn ons boetebeleid te herzien en te kijken hoe we beter omgaan met meerdere functionele overtreders. Ten aanzien van vakantieverhuur en B&B heeft de RvS gezegd dat het beleid niet evenredig is en dat de gemeente meer moet differentiëren in haar beleid. In de uitspraken worden twee denkrichtingen meegegeven, namelijk verschil tussen bedrijfsmatige en particuliere verhuur, en verschil in totale woningonttrekking (ernstige overtreding) en overtredingen van de voorwaarden die zien op administratieve (controle) punten en op leefbaarheid. Als voorbeeld wordt door de RvS verwezen naar het boetebeleid van Den Haag en Utrecht.
Overigens is na 2 december 2020 wederom een uitspraak gedaan door de RvS waarin de uitgangspunten in de uitspraken van 2 december zijn herhaald en er wederom een boete is gematigd van 20.500 naar 10.000 euro. Dit lijkt dus, voor zover daar nog twijfel over was, echt een nieuwe lijn van de RvS waar we niet omheen kunnen.

Tot op heden ontbrak het bij Wonen aan schriftelijk boetebeleid in het kader van de Huisvestingsverordening. 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 overtredingen zien we steeds minder. De huidige overtreder is steeds meer een kleinere partij (particulier) die de woning bewoont, maar die zich niet aan alle voorwaarden houdt. Hier zitten soms ook minder vermogende partijen bij. Hoewel de praktijk altijd is geweest dat elke zaak op zichzelf wordt bekeken, en dit in enkele gevallen ook tot matiging van de boete heeft geleid, is deze praktijk niet schriftelijk in beleid vastgelegd.

Een groot aantal bezwaar- en beroepszaken zijn vergelijkbaar met de zaken in de uitspraken van de RvS en liggen daarom op dit moment stil totdat duidelijk is hoe moet worden gehandeld. De bezwaar- en beroepstermijnen zijn wettelijk vastgelegd en kunnen daarom niet zomaar worden opgerekt. Ook Handhaving moet zijn werkwijze aanpassen.

Wat stellen we voor?
Als we het gefixeerde boetestelsel willen behouden, en daar gaan we vanuit, dan kunnen de nieuwe, gedifferentieerde boetebedragen op z'n vroegst in de HVV 2022 van kracht zijn (stemming Raad december 2021, in werking 1 januari 2022). In de tussentijd hebben we een (interne) beleidsregel nodig waarin staat hoe we omgaan met lopende (bezwaar- en beroeps)zaken en zaken die in 2021 worden geconstateerd door Handhaving, met inachtneming van de uitspraken van de RvS en vooruitlopend op het nieuwe beleid in de HVV 2022. De beleidsregel dient dan als basis voor de regels in de HVV 2022. Ons voorstel is om de beleidsregel niet te publiceren, maar slechts voor intern gebruik vast te stellen gelet op het feit dat het voor tijdelijk gebruik is. Als de HVV 2022 in werking is getreden (1 januari 2022) dan kunnen we het boetebeleid wel publiceren, omdat het dan past in de regels van de HVV 2022.

Wat wordt er geregeld in de beleidsregel?
De beleidsregel vermeldt hoe Wonen omgaat met de verplichte evenredigheidstoets als het gaat om boetes. Die evenredigheidstoets gaat volgens vaste jurisprudentie over:

Commented [10.2.e]: De Rvs maakt een verschil tussen administratieve voorwaarden en voorwaarden die op het behoud van de woonruimtevoorraad, de doorstroming op de woningmarkt en de leefbaarheid zien.

"Totale woningontrekking" wordt genoemd bij het verschil tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige verhuur. Dit onderscheid loopt een beetje door elkaar in de tekst.

Commented [10.2.e]: Dit is een verplichting geen keus, zie art 35 lid 3 Hvw.

Commented [10.2.e]: Tijdelijk en omdat we een juridisch risico lopen dat de rechter vindt dat we de aangepaste boetes meteen in de hvv hadden moeten opnemen.

Commented [10.2.e]: Toevoegen dat het college op grond van artikel 5:46 derde lid bevoegd is om boetes te matigen ogv bijzondere omstandigheden.

- verminderde verwijtbaarheid
- geringe financiële draagkracht
- de ernst van de overtreding

Op deze punten moet er beleid komen. In de bovengenoemde uitspraken van de RvS gaat zij zowel in op de ernst van de overtreding als de geringe financiële draagkracht en stelt de RvS dat ons boetebeleid in elk geval op die twee punten niet evenredig is. Daarom matigt de RvS de opgelegde boetes van 20.500 euro naar 10.000 of 8.000 euro, afhankelijk van de overtredingen. Vervolgens matigt de RvS één van de zaken nog verder, van 8.000 naar 4.000 euro, vanwege geringe financiële draagkracht.

Commented [10.2.e]: De gefixeerde boetes zijn onevenredig, maar in die specifieke casus is daarnaast onterecht niet gematigd door ons obv de financiële draagkracht. Zegt niet perse dat wij in het algemeen niet goed omgaan met de financiële draagkracht toets.

Kamerverhuur (omzetting)
Voor kamerverhuur geldt al een gedifferentieerd boetestelsel. Er is verschil in boetes bij meer of minder dan vijf kamers verhuren. Daarnaast wordt het overtreden van voorwaarden bij een vergunning ook verschillend beboet. De uitspraken van de RvS geven naar onze mening geen aanleiding om de boetetabel en het kamerverhuurbeleid op dit punt, de ernst van de overtreding, aan te passen. Als het gaat om geringe financiële draagkracht of verminderde verwijtbaarheid dan geldt de beleidsregel ook voor kamerverhuur (en andere onderwerpen, zoals onderhuur of leegstand).

Algemeen uitgangspunt professionele verhuurders
Professionele verhuurders kunnen met ingang van 1 januari 2021 een recidiveboete krijgen, als zij binnen twee jaar nog een overtreding van de Huisvestingsverordening begaan. Professionele verhuurders zijn verhuurders die twee of meer woningen verhuren. Professionals op de verhuurmarkt moeten bij uitstek op de hoogte zijn van de huisvestingsregels. Daarom worden boetes opgelegd aan professionele verhuurders in beginsel niet gematigd.

Commented [10.2.e]: Ook als zij alleen administratieve voorwaarden schenden?

1. Ernst van de overtreding

Hieronder zijn een aantal uitgangspunten voor het beleid vermeld als het gaat om de ernst van de overtreding, die naar onze mening in lijn zijn met de uitspraken van de RvS, maar wel nog steeds streng zijn. Deze aanpassing geldt alleen voor toeristische verhuur.

Uitgangspunten voor het beleid, als het gaat om de ernst van de overtreding, zijn:

- Overtredingen van de Huisvestingsverordening zijn ernstig. De hoofdregel is en blijft dat de volledige boete wordt opgelegd bij een overtreding van de Huisvestingsverordening.
- Als een woning niet wordt bewoond is matiging in beginsel niet op z'n plaats. Als geen sprake is van hoofdverblijf wordt de maximale boete opgelegd.
- Overtredingen in verbodswijken of in sociale huurwoningen zijn onacceptabel, omdat vakantieverhuur daar in zijn geheel niet mag. Ook in die gevallen wordt in beginsel niet gematigd.
- Overtredingen begaan door professionele partijen worden niet gematigd.

Overtredingen van de Huisvestingsverordening zijn ernstig. Dit wordt ook door de RvS beaamd, met name als het gaat om woningen die niet worden bewoond. De boetes moeten daarom een afschrikwekkend effect blijven hebben. De ernst van de overtreding komt in eerste instantie tot uitdrukking in de hoogte van de boetebedragen. De RvS heeft gezegd dat we daarin moeten differentiëren. De RvS geeft daarbij aan dat gekeken kan worden naar verschil tussen de ernstige overtredingen en overtredingen die te maken hebben met leefbaarheid en administratieve controle. Met dit in het achterhoofd stellen we voor om de boetetabel als volgt aan te passen:

Ernstige overtredingen: € 21.750
(vakantieverhuur in een verbodswijk, geen hoofdverblijf, sociale huurwoning)

Leefbaarheidsovertredingen: € 15.000
(overschrijding aantal nachten, aantal personen, geen nachtverblijf bij B&B, oppervlakte eisen bij B&B)

Administratieve overtredingen: € 8.700
(inschrijving BRP, meldplicht, registratieplicht en vergunning)

Voor cumulaties geldt dat een optelsom van de bedragen nooit meer kan zijn dan 21.750 euro. Als cumulatie uitkomt op een hoger bedrag, wordt dat bedrag vastgesteld op 21.750 euro. Elke administratieve overtreding die bovenop een andere overtreding komt, verhoogt de boete met 2.900 euro tot een maximum van 15.000 euro, de hoogte van de leefbaarheidsovertredingen. Daarmee komt tot uitdrukking dat administratieve verplichtingen van een andere orde zijn dan de andere overtredingen. Als geen sprake is van een vergunning vakantieverhuur, dan wordt de boete automatisch 11.600 euro, omdat er dan tevens niet gemeld is (8.700 + 2.900 euro). Bij een combinatie van leefbaarheids- en administratieve overtredingen wordt de hoogste boete als uitgangspunt genomen, namelijk de leefbaarheidsovertreding. Vervolgens wordt er voor elke administratieve overtreding 2.900 euro extra opgelegd. Bij tweemaal een leefbaarheidsovertreding wordt de maximale boete opgelegd. Schematisch ziet het er als volgt uit:

Commented [10.2.e]: Dit wordt toch juist niet meer de hoofdregel. De hoofdregel is dat woningonttrekking een ernstige overtreding is.

Commented [10.2.e]: Volgens mij moet je juist uitleggen waarom vakantieverhuur niet in een verbodswijk mag en waarom niet in een sociale huurwoning en hoe dat verschilt van andere wijken/woningen.

Overgenomen van het beleidskader en de toelichting hvv
Verbodswijken
Deze wijken behalen de maximale score voor toeristische druk en de minimale score voor bijna alle leefbaarheidsindicatoren. Bovendien kennen deze wijken relatief ongunstige scores voor zowel buurttevredenheid als buurtontwikkeling. In deze drie wijken waar de leefbaarheid zo ernstig is aangetast door de toeristische druk is het noodzakelijk dat woningen zoveel mogelijk alleen voor permanente bewoning worden gebruikt.

Sociale huurwoning
Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen worden verhuurd aan toeristen.

Daarom is een overtreding van deze regels ernstig tov andere wijken/woningen.

Commented [10.2.e]: Dit hoort niet bij de ernst van de overtreding. Je kijkt naar de overtreding, niet naar de overtreder. Hoort niet bij dit kopje

Commented [10.2.e]: Woningonttrekking is ernstig

Commented [10.2.e]: De rvs formuleert het anders. Zie mijn eerste opm.

Commented [10.2.e]: We moeten zelf goed beargumenteren waarom deze overtredingen ernstig zijn, enige wat rvs met zoveel woorden heeft gezegd is dat bedrijfsmatige verhuur heel ernstig is en dat overtreding van administratieve voorwaarden niet ernstig is.

Deze overtredingen zien op behoud woonruimtevoorraad, bevordering van de doorstroming op de woningmarkt en ernstige leefbaarheidsovertredingen en zijn daarom ernstig. Zie extra toelichting nog bij verbodswijk/sociale huurwoning.

Ernstige overtreding + andere overtredingen	***= € 21.750***	
Leefbaarheidsovertreding + andere leefbaarheidsovertreding	***= € 21.750***	
Leefbaarheidsovertreding + andere administratieve overtreding	***= € 15.000***	***+ € 2.900 per administratieve overtreding***
Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding	***= € 8.700***	***+ € 2.900 per administratieve overtreding (tot een max. van € 15.000)***

Naast een boete wordt meestal ook een last onder dwangsom (herstelsanctie) opgelegd. Voor het opleggen van dwangsommen geldt dat het bedrag van de boete leidend is voor de hoogte van de dwangsom. De boete wordt keer twee gedaan, afgerond naar boven. Dus voor de maximale boete blijft de dwangsom 50.000 euro. Bij een overtreding van leefbaarheidseisen is de dwangsom 30.000 euro. En bij overtreding van administratieve aard 18.000 euro.

Toelichting:

De meest ernstige overtreding is dat een woning geen feitelijke bewoner heeft en dus sprake is van pure woningonttrekking. In dat geval wordt de maximale boete opgelegd van 21.750 euro.

De boete voor de meldplicht is door de inwerkingtreding van de WTV verhoogd naar 8.700 euro. Dit zijn twee bedragen waar we wettelijk mee te maken hebben. Dit zijn ook de bedragen aan de hand waarvan is gerekend. In de uitspraken van de RvS wordt onderscheid gemaakt in administratieve en leefbaarheidsvoorwaarden en pure woningonttrekking. Dit onderscheid is de basis van de tabel. Omdat we gebonden zijn aan de WTV, is de laagst mogelijke categorie (administratieve overtredingen) 8.700 euro per overtreding. Administratieve voorwaarden zijn er zodat de gemeente weet wat er speelt in de stad en controles kan uitoefenen als dat nodig is. Als vakantieverhuur niet of onjuist in beeld is bij de gemeente, is dat op zich natuurlijk niet goed en rechtvaardigt dat een boete. Burgers hebben daar echter slechts indirect last van. Het gaat burgers er vooral om wat er daadwerkelijk gebeurd in hun wijk en de daarmee gepaarde aantasting van de leefbaarheid. Leefbaarheidsovertredingen acht de gemeente daarom ernstiger dan administratieve overtredingen, omdat zij meer directe impact hebben op de wijken en vaak gepaard gaan met overlast of schending van het Bouwbesluit (brandveiligheidseisen). Leefbaarheidsovertredingen worden daarom bestraft met een boete die tussen de hoogste boete en de administratieve boete in ligt. Woningonttrekking zonder feitelijke bewoning is weer een stap ernstiger. Dat heeft een grote impact op de wijk en de samenleving als geheel. Een woning die wel bewoonbaar is maar niet als woning wordt gebruikt, is zeer onwenselijk, zeker als sprake is van woningnood. Daarnaast is op plekken waar vakantieverhuur in zijn geheel verboden is, in verbodswijken of sociale huurwoningen, ook sprake van een ernstige overtreding.

Ernstige overtredingen: dit zijn overtredingen waarbij geen sprake is van feitelijk hoofdverblijf, of waarbij verhuur aan toeristen in zijn geheel niet mag. Als in zo'n geval kan worden aangetoond dat sprake is geweest van toeristische verhuur, wordt de hoogste boete opgelegd van 21.750 euro.

Leefbaarheidsovertredingen: dit zijn overtredingen van het maximum aantal personen (vier), het niet hebben van nachtverblijf bij B&B, overschrijding van de 60/40-verhouding bij B&B en overschrijding van het aantal toegestane nachten (30 nachten).

Administratieve overtredingen: geen inschrijving in de BRP, het niet melden van verhuurde nachten, adverteren zonder registratienummer en geen vergunning bezitten.

Specifiek voor oudere B&B-zaken

Commented [10.2.e]: Ik vind dit stuk best verwarrend. Boven staan ook stukjes toelichting en dan staat hieronder nogmaals toelichting.

Commented [10.2.e]: Dit vraagt om uitleg. Vakantieverhuur is per definitie 'pure' woningonttrekking. De uitleg lees ik pas onderaan deze alinea. Verwarrend.

Commented [10.2.e]: 8700 euro is een max bedrag. Ik weet dat politiek gezien 8700 gewenst wordt geacht, maar het is onjuist om hier te vermelden dat dit een min bedrag zou zijn.

Commented [10.2.e]: Verbodswijken regel ziet ook op leefbaarheid

Commented [10.2.e]: Dit is geen argument. Zie opm boven.

Bij oudere B&B-zaken die onder het overgangsrecht vallen, wordt het melden van een B&B gelijk gesteld met het hebben van een vergunning. Als er niet is gemeld zijn er twee smaken. Als de enige overtreding is dat er niet is gemeld, dan wordt niet met een boete gehandhaafd. Dit was al niet het geval. Als er naast het niet melden van een B&B ook een andere voorwaarde is overtreden, dan geldt het niet melden als 6.000 euro (= meldplicht boete ten tijde van invoering overgangsrecht), waar de boete voor de andere overtreding nog bijkomt conform de boetetabel.

2. Geringe financiële draagkracht

Het opleggen van de boete kan juist zijn, het bedrag in principe ook, maar nog steeds kan vanwege geringe financiële draagkracht de boete niet evenredig zijn. Dit is het geval als de overtreder aannemelijk kan maken dat hij of zij door de boete in (ernstige) financiële problemen komt. Het is aan de overtreder om aan te voeren dat de financiële draagkracht gering is en vervolgens ook om die stelling met stukken te onderbouwen. Uitgangspunten bij de beoordeling zijn:

- De overtreder moet aannemelijk maken dat hij of zij in financiële problemen komt en dit met (financiële) stukken onderbouwen.
- Naast inkomen wordt ook het vermogen van de overtreder meegewogen. Daarbij weegt onder meer mee of de overtreder een woning bezit.
- De (geschatte) inkomsten die de overtreder heeft gehad worden ook meegenomen.
- Bij recidive wordt niet gematigd op grond van de financiële draagkracht, evenmin bij niet-professionele verhuurders.
- Bij professionele partijen wordt niet gematigd op grond van financiële draagkracht.

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

Geringe financiële draagkracht kan, mits aannemelijk gemaakt, leiden tot cumulatie met de andere factoren. Zo kan bijvoorbeeld de boete eerst verlaagd zijn vanwege de ernst van de overtreding en daarna ook vanwege geringe financiële draagkracht. In één van de uitspraken van 2 december 2020 doet de RvS dit ook. Het is mogelijk om een betalingsregeling te vragen bij de gemeente. De Amsterdamse gemeentelijke norm voor afbetaling is een periode van één jaar. Binnen één jaar moet de boete geheel zijn afbetaald. Voor huisvestingsboetes geldt een verruiming van deze norm naar twee jaar. In bijzondere gevallen is verdere verruiming mogelijk.

Commented [10.2.e]: Deze punten zou ik niet noemen bij financiële draagkracht. Dat iemand professioneel is of overtredingen vaker doet heeft niets met de financiële draagkracht te maken.

3. Verminderde verwijtbaarheid

Het kan zijn dat een overtreder niet of verminderd verwijtbaar heeft gehandeld. Van verminderde verwijtbaarheid is sprake als de rol van de overtreder bij de overtreding gering is. Dit is bijvoorbeeld het geval als de overtreder (particulier) slechts éénmalig de sleutel heeft afgeven aan de toeristen en als contactpersoon fungeerde namens de verhuurder, en de woning na afloop van de verhuur heeft schoon gemaakt[1].
Voor functionele daders geldt dat als zij zich aan de eigenaarsverantwoordelijkheid (zorgplicht) houden, zij in beginsel geen boete krijgen. Dit is alleen anders als is gebleken dat de functioneel dader ook feitelijk dader is of dat er andere redenen zijn om toch een boete op te leggen, zoals recidive. Uitgangspunten bij de beoordeling zijn:

Commented [10.2.e]: Dit is niet de definitie van 'verminderde verwijtbaarheid' maar meer een voorbeeld ervan.

Het gaat om de mate waarin een gedraging aan de betrokkene kan worden toegerekend. Denk aan onvoorziene omstandigheden, ziektes, eigen fouten van de gemeente, rol van de overtreder etc etc.

Commented [10.2.e]: Los van dit, hoe zit het met de beleidsregel eigenaarsverantwoordelijkheid?

[1] Zie de uitspraak van de RvS van 29 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2845.

- De overtreder moet aannemelijk maken dat hij of zij verminderd of niet verwijtbaar heeft gehandeld.
- Als aan de eigenaarsverantwoordelijkheid wordt voldaan geldt in beginsel dat geen boete wordt opgelegd.
- Bij professionele partijen wordt in beginsel niet gematigd.
- Bij recidive wordt in beginsel niet gematigd.

Volledige verwijtbaarheid:	***100% van de boete***
Verminderde verwijtbaarheid:	***50% van de boete***
Geen verwijtbaarheid:	***geen boete***

Commented [10.2.e]: Dit klopt en is obv artikel 5:41 Awb ook niet toegestaan. Of er nou sprake is van recidive of niet.

4. Meerdere eigenaren als functioneel daders

De RvS heeft ook een uitspraak gedaan over het beboeten van meerdere eigenaren als functionele daders voor één overtreding. Tot nu toe werd elke eigenaar-natuurlijke persoon apart voor 100% beboet. Bij rechtspersonen werd de rechtspersoon (bijvoorbeeld een VOF met meerdere vennoten) eenmaal beboet. De RvS is van mening dat wij niet goed kunnen motiveren waarom deze verschillen er zijn. Daarom is nu gekozen om de boete bij eigenaar-natuurlijke personen (functioneel dader) te verdelen naar rato van eigendom van de woning. Naar rato betekent: het percentage aan eigendom. Meestal is dat 50-50, maar er kan ook een eigenaar zijn die een kleiner aandeel heeft. Bij een aandeel van 95-5 is de boete bijv 95% voor de ene en 5% voor de andere. Uitgangspunt blijft uiteraard dat feitelijke overtreders afzonderlijk worden beboet (feitelijke verhuurders/tussenpersonen). Rechtspersonen zullen naar analogie van deze tabel worden beboet, naar rato van het aandeel in de rechtspersoon.

Tabel meerdere overtreders

Hoogte boete naar soort overtreder	**Geen functionele overtreder**	**1 Functionele overtreder**	**2 of meer functionele overtreders**
Feitelijke overtreder(s)	100% van de boete	Ieder 100% van de boete	overtreders

Commented [10.2.e]: Bij echtgenoten dus ook? Dus als beide echtgenoten feitelijk overtreder zijn, dan krijgen zij beide 100% van de boete? Zou wel het meest zuiver zijn.

Huwelijk en geregistreerd partnerschap zien we als gemeenschappelijk vermogen *(maar maakt feitelijk niet uit, gezien ratoverdeling)*

Voorlopige planning:
MT 26 januari 2021
Staf 8 februari 2021