Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de vergadering van 15 maart 2021

Portefeuille	L.G.F. Ivens
Agendapunt	<*automatisch*>
Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd	**Onderwerp** Instemmen met het wijzigingsvoorstel toeristische verhuur Huisvestingsverordening 2021

Beslispunten

1. In te stemmen met het wijzigingsvoorstel van de boetebedragen in de Huisvestingsverordening n.a.v. uitspraken van de Raad van State van 2 december 2020, waarvan de belangrijkste punten zijn:
   - boetes woningonttrekking 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. Op dit moment komt er telkens een volledige boete bij.

2. 3.2 [redacted]

3. Te beslissen over de planning met als keuze:
   a. **<u>Advies: Het zo spoedig mogelijk voorstellen aan commissie en raad (april 2021)</u>**
   b. Indien gekozen wordt voor een tussentijdse wijziging in de zomer voor de 3.2 [redacted] (ander bespreekpunt) de aanpassing van de boetes hierin meenemen (juni 2021)
   c. Het pas wijzigen met de reguliere wijziging van de Huisvestingsverordening (januari 2022)

4. In te stemmen met de college en raadsvoordracht en het wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening boetetabel en 3.2 [redacted]

Gemeente Amsterdam

Toelichting en onderbouwing

Ad 1) In te stemmen met het wijzigingsvoorstel van de boetebedragen in de Huisvestingsverordening n.a.v. uitspraken van de Raad van State

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. Dit is ook jaren door de rechter geaccordeerd in tientallen gerechtelijke uitspraken.

De Raad van State heeft op 2 december 2020 in drie uitspraken echter geoordeeld dat de opgelegde boetes voor woningonttrekking (vakantieverhuur en B&B) niet in elke situatie evenredig zijn en dat de gemeente meer moet differentiëren in haar boetebeleid. De boetebedragen die op dit moment in de HVV staan zijn volgens de Raad van State dus niet in elke situatie evenredig. Daarnaast heeft de Raad van State geoordeeld dat de gemeente onjuist omgaat met functioneel daders (overtreders die wel verantwoordelijk zijn, maar niet daadwerkelijk de overtreding hebben gepleegd). Functioneel daders moeten naar rato van het eigendomsaandeel worden bestraft. Naar rato van eigendomsdeel betekent dat wanneer twee eigenaren samen voor gelijke delen eigenaar zijn van een woning, zij beiden de helft van een boete dragen. Voor drie eigenaren zou dat ieder een derde zijn, en zo verder. Naar aanleiding van deze uitspraken zijn vergelijkbare boetezaken op dit moment in bezwaar of beroep stilgelegd in afwachting van de reactie van de gemeente op deze uitspraken van de Raad van State.

Tot op heden ontbrak het bij de gemeente Amsterdam aan schriftelijk boetebeleid in het kader van de Huisvestingsverordening (HVV). 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 waar het 'lik-op-stuk-beleid' goed voor werkte. Dit type overtreding zien we gelukkig steeds minder. De huidige overtreder is steeds vaker een kleinere partij (particulier) die de woning bewoont, maar die zich niet aan alle voorwaarden houdt. In dergelijke gevallen acht de rechter het opleggen van de hoogste boete niet altijd evenredig.

Evenredigheid gaat volgens vaste jurisprudentie over drie kernelementen:1. ernst van de overtreding (hoogte van de boetes), 2. geringe financiële draagkracht, en 3. verminderde verwijtbaarheid.

Op deze drie punten wordt differentiatie voorgesteld. Daarnaast wordt ook voorgesteld om functioneel daders naar rato te beboeten, in plaats van elke functionele dader de volledige boete op te leggen. In het kort gaat het om:

1. <u>Ernst van de overtreding:</u>
   Woningonttrekking zonder feitelijke bewoning: ***€ 21.750*** (blijft de meest ernstige overtreding)
   Leefbaarheidsovertredingen: ***€ 11.600 (was € 21.750)*** (overschrijding aantal

nachten, overschrijding aantal personen, verhuur in verbodswijk, geen nachtverblijf bij B&B, oppervlakte eisen bij B&B en verhuur in sociale huurwoning)
Administratieve overtredingen: ***€ 8.700*** (geen vergunning, geen inschrijving BRP, niet melden aantal nachten en niet vermelden registratienummer)

Cumulaties:
Ernstige overtreding + andere overtredingen ***= € 21.750***
Leefbaarheidsovertreding + andere leefbaarheidsovertreding ***= € 21.750***
Leefbaarheidsovertreding + andere administratieve overtreding ***= € 11.600 + € 2.900 per adm. overtreding***
Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding ***= € 8.700 + € 2.900 per adm. overtreding***

2. Financiële draagkracht
Geringe financiële draagkracht: ***50% van de boete***

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



Ad 3) Te beslissen over de planning
Op 15 februari 2021 is de notitie differentiatiebeleid in de staf behandeld en is de besluitvorming *on hold* gezet omdat DJZ gevraagd moest worden om te adviseren over het al dan niet publiceren van het beleid. Dit is inmiddels gebeurd. DJZ adviseert om de boetebedragen in de huidige Huisvestingsverordening (HVV) te wijzigen en het differentiatiebeleid te publiceren. Ook DJZ ziet dat de Huisvestingswet dwingend voorschrijft dat de Raad de boetebedragen moet vaststellen in de HVV en ziet ook een risico in het laten vaststellen door het college. Voor transparantie en het voldoen aan de Huisvestingswet is het in de HVV verankeren door de Raad de meest veilige optie. De geplande wijziging van januari 2022 komt volgens DJZ te laat, en DJZ adviseert daarom een tussentijdse wijziging van de HVV in 2021.

Gemeente Amsterdam

Totdat de wijziging daadwerkelijk is doorgevoerd kan het beleid intern worden toegepast. Onder optie A is een planning opgenomen om de HVV op korte termijn te wijzigen (april 2021). Afhankelijk van de keuze of in juni 2021 al een wijzigingsverordening voor 3.2 in de raad wordt gebracht, kan deze wijziging mee worden genomen in die verordening. De wijziging zou dan in juni 2021 worden vastgesteld (optie B). Op zich kan dit ook, maar dan wordt nog langer niet voldaan aan de Huisvestingswet. 10.2.g 10.2.g Er wordt daarom geadviseerd om voor optie A te kiezen. Daarnaast is de planning van de 3.2 nog onzeker en staat het inhoudelijk los van dit onderwerp en is ten aanzien van deze herziening geadviseerd (ander bespreekpunt) deze toch te laten mee lopen met de normale herziening per 1 januari 2022.

Optie A (apart wijzigen) = wordt geadviseerd.

- college: 23 maart 2021;
- commissie WB: 14 april 2021;
- gemeenteraad: 21 april 2021.

Optie B (samen laten gaan met de eventuele 3.2 in de zomer)

- college: 27 april 2021
- commissie WB: 19 mei 2021
- gemeenteraad: 16 juni 2021

De laatste optie is om de HVV niet tussentijds te wijzigen, maar de wijziging via het jaarlijkse wijzigingstraject te laten lopen. Het nieuwe beleid gaat dan 1 januari 2022 in. Gedurende de rest van 2021 kan het beleid intern worden toegepast, maar is het voor de burgers en (rechts)instanties niet vindbaar. Hier gaat niet de voorkeur naar uit.

Volgende processtappen

Afhankelijk van de gekozen optie onder beslispunt 2.

Advies / afstemming

Afgestemd met Directie Juridische Zaken (DJZ)

Documenten

Registratienr.	Naam
<*automatisch*>	1. Collegevoordracht wijziging Huisvestingsverordening toeristische verhuur 2. Commissievoordracht wijziging Huisvestingsverordening toeristische verhuur 3. Raadsvoordracht wijziging Huisvestingsverordening toeristische verhuur 4. Wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening toeristische verhuur

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

10.2.e Wonen, 10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl, 10.2.e Wonen,

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl, 10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl

Beslissing