Nummer VN2021-002900
Directie Wonen

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 09 maart 2021

Kabinet

Portefeuille Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt Do

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het wijzigingsvoorstel differentiatiebeleid toeristische verhuur Huisvestingsverordening 2021

Het college van burgemeester en wethouders besluit

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.

3.2

3. In te stemmen met de raadsvoordracht en het wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening boetetabel en 3.2

Kernboodschap

De gemeenteraad heeft tegen de uitwassen op de woningmarkt al enige jaren 'lik-op-stuk-beleid' vastgesteld. Dit beleid is ook jaren door de rechter geaccordeerd in tientallen gerechtelijke uitspraken. Op 2 december 2020 heeft de Raad van State echter geoordeeld dat de eenduidige boetebedragen van de gemeente als het gaat om toeristische verhuur in bepaalde gevallen niet genoeg rekening wordt gehouden met de evenredigheidstoets. Er moet meer onderscheid worden gemaakt in de overtredingen voor de hoogte van de boete. Het college wil de Huisvestingsverordening 2021 op dit onderdeel wijzigen.

Bestuurlijke achtergrond

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 om afschrikwekkend te werken.

Bestuurlijke prioriteit

Kabinet

Wijziging is nodig n.a.v. uitspraken van de Raad van State op 2 december 2020 om de Huisvestingsverordening in overstemming te brengen met gerechtelijke uitspraken

Wettelijke grondslag

Artikel 35 Huisvestingswet, eerste lid

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel 23c, eerste lid, artikel 23d of artikel 23e, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

Gemeentewet, artikel 147, eerste lid

Gemeentelijke verordeningen worden door de raad vastgesteld voor zover de bevoegdheid daartoe niet bij de wet of door de raad krachtens de wet aan het college of de burgemeester is toegekend.

Gemeentewet, artikel 149

De raad maakt de verordeningen die hij in het belang van de gemeente nodig oordeelt.

Gemeentewet artikel 160, eerste lid

Het college is in ieder geval bevoegd:a. het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast;b. beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast;c. regels vast te stellen over de ambtelijke organisatie van de gemeente, met uitzondering van de organisatie van de griffie;d. tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten;e. te besluiten namens de gemeente, het college of de raad rechtsgedingen, bezwaarprocedures of administratief beroepsprocedures te voeren of handelingen ter voorbereiding daarop te verrichten, tenzij de raad, voor zover het de raad aangaat, in voorkomende gevallen anders beslist;f. ten aanzien van de voorbereiding van de civiele verdediging;g. jaarmarkten of gewone marktdagen in te stellen, af te schaffen of te veranderen.

Onderbouwing besluit

Ad 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.

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

Kabinet

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:

<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***

Kabinet

Financiële draagkracht

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

Verminderde verwijtbaarheid

Volledige verwijtbaarheid: ***100% van de boete***

Verminderde verwijtbaarheid: ***50% van de boete***

Geen verwijtbaarheid: ***geen boete***

3.2

3.2

Ad 3. In te stemmen met de raadsvoordracht en het wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening boetetabel en 3.2

Zie bijgevoegd de voorgestelde raadsvoordracht en wijzigingsverordening voor het realiseren van dit traject.

Participatie

nvt

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Nog niet bekend

Overige toelichting

Er is onderzocht welke lopende zaken vergelijkbaar zijn met de uitspraken van de Raad van State. Een aantal opgelegde boetes zal verlaagd moeten worden. Het gaat om een totale verlaging van 274.750 euro aan reeds opgelegde boetes.

Daar komt nog een onbekend bedrag bij van zaken waarin een geslaagd beroep kan worden gedaan op één van de verlagingsgronden, waarbij geringe financiële draagkracht

Kabinet

het meest wordt aangevoerd. Gelet op de ervaring uit voorgaande jaren is de verwachting dat het tussen de 5 en 30 zaken zullen zijn, en kan dus variëren tussen de 30.000 euro en 320.000 euro.

Deze verlagingen hebben geen financiële gevolgen voor de toekomst, omdat onder normale omstandigheden (niet-corona) de taakstelling gehaald blijft worden. Wel zal het totaal opgelegde bedrag in de toekomst lager zijn. Er zal dus naar verwachting een lager bedrag dan in de afgelopen jaren het geval was naar de algemene middelen doorvloeien.

Conclusie

Communicatie

Binnen de gemeente

op te nemen op de te publiceren uitslagenlijst

Buiten de gemeente

De wijziging van de Huisvestingsverordening 2021 wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke website, sociale media en andere platformen.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-010302	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

Besluit college van burgemeester en wethouders