Nummer VN2021-009657
Directie rve wonen

Gemeente Amsterdam

Staf Wonen **Staf**

Voordracht voor de Staf Wonen van 26 april 2021

Portefeuille Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt Bo

Onderwerp

Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 3.2 en differentiatie boetebedragen toeristische verhuur

Gevraagde beslispunten

1. In te stemmen met het voorleggen aan het college van de Wijzigingsverordening voor de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 naar aanleiding van:

3.2

b. de uitspraken van de Raad van State van 28 oktober en 2 december 2020 over de differentiatie van de boetebedragen bij overtreding van de regels ten aanzien van toeristische verhuur, 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.
- verdeling van de boete bij functioneel daderschap naar rato van eigendom van de woning wanneer een woning meerdere eigenaren heeft.

3.2

3. In te stemmen het voorleggen aan het college van het voorstel om in de Wijzigingsverordening de collegebevoegdheid op te nemen om Nadere regels te stellen eerder dan de materiele wijzigingen in de Wijzigingsverordening, zodat het geheel gelijktijdig in werking kan treden.

4. In te stemmen met het voorleggen aan het college van de commissie- en raadsvoordracht ten behoeve van vaststelling van de Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 2020 naar aanleiding van het Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling, tevens wijziging betreffende differentiatie boetes.

Onderbouwing beslispunten

Ad.1a.

3.2

3.2

1. 3.2
2.
3.
4.
5. 3.2

3.2

6. 3.2

7.

Ad 1b.

Differentiatie 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.

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.

Het voorstel om de boetebedragen te differentiëren is op 15 maart aan u voorgelegd. In het voorstel blijft het uitgangspunt dat vanwege de schaarste aan woningen in Amsterdam en het effect op de leefbaarheid overtredingen van de regels die betrekking hebben op vakantieverhuur en B&B ernstig zijn, en het profijt dat kan worden behaald met de overtredingen hoog is. Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt door de boetes

voor het plegen van overtredingen. Daarom blijven hoge boetes noodzakelijk. Wel zijn de boetebedragen meer gedifferentieerd naar de mate van ernst van de overtreding. Daarnaast wordt ook voorgesteld om functionele daders naar rato te beboeten, in plaats van elke functionele dader de volledige boete op te leggen.

In het kort houdt de differentiatie van boetes het volgende in:

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***

Boetebeleid t.a.v. financiële draagkracht en verwijtbaarheid

Op grond van artikel 5:46, derde lid Awb heeft het college de bevoegdheid om boetes te matigen indien sprake is van bijzondere omstandigheden. Volgens vaste jurisprudentie kunnen de boetes verminderd worden op grond van drie elementen:1. ernst van de overtreding, 2. geringe financiële draagkracht, en 3. verminderde verwijtbaarheid. De rechter heeft ons in één van de uitspraken van 2 december 2020 ook opgedragen om de financiële draagkracht van de overtreder beter te onderzoeken. In de betreffende uitspraak heeft de rechter de opgelegde boete eerst gematigd vanwege de ernst van de overtreding naar 8.000 euro, en daarna vanwege geringe financiële draagkracht naar uiteindelijk 4.000 euro. Wij zijn momenteel bezig met het voorbereiden van beleid om handvatten mee te geven aan de praktijk wanneer sprake is van geringe financieel draagkracht en verminderde verwijtbaarheid en hoe de boetes vervolgens kunnen worden verminderd als hier sprake van is. Dit zal op een later moment aan u worden voorgelegd. Dit beleid dient te worden vastgesteld door het college en zal gelijktijdig in werking treden als de gewijzigde boetetabellen in de Huisvestingsverordening.

Ad.2.

3.2

3.2

Ad.3.

Het college wordt in de Wijzigingsverordening gemachtigd om Nadere regels te stellen voor nieuwe bepalingen vooruitlopend op vaststelling van de Wijzigingsverordening door de gemeenteraad. Hierdoor kunnen de gewijzigde Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Nadere regels voor bepalingen met betrekking tot de 3.2 gelijktijdig in werking treden.

Ad.4.

Geen nadere onderbouwing.

Volgende processtappen

1. college van B&W: 11 mei 2021

2. commissie WB: 30 juni 2021

3. gemeenteraad: 7/8 juli 2021

Advies / afstemming

N.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-042037	College van B&W Voordracht Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening en Boetetabel.pdf (pdf)
AD2021-042038	Gemeenteraad Voordracht Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening en Boetetabel.pdf (pdf)
AD2021-035387	Staf Wonen Voordracht (pdf)
AD2021-041963	Wijzigingsvoorstel HVV 3.2 inclusief boetetabel.docx (msw12)

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

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

Uitslag