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

Differentiatiebeleid Huisvestingsverordening n.a.v. uitspraken Raad van State

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met het wijzigen van de boetebedragen in de Huisvestingsverordening naar aanleiding van differentiatiebeleid.

2. In te stemmen met differentiatiebeleid n.a.v. uitspraken van de Raad van State, 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.

Daarnaast geldt dat als iemand kan aantonen dat hij/zij te weinig financiële draagkracht heeft om de boete te betalen, de boete wordt verminderd met 50%. Ditzelfde percentage geldt als is aangetoond dat de overtreder verminderd verwijtbaar heeft gehandeld.

Kernboodschap

Op 2 december 2020 heeft de Raad van State geoordeeld dat het boetebeleid van de gemeente als het gaat om vakantieverhuur en Bed and Breakfast (B&B) niet evenredig is. Daarom heeft de gemeente nieuw beleid gemaakt en gaat het meer differentiëren bij het opleggen van deze boetes. De Huisvestingsverordening moet hiervoor worden gewijzigd. Daarnaast moet de gemeente volgens de Raad van State ook anders omgaan met functioneel daders bij dit boetebeleid. In het differentiatiebeleid wordt beschreven hoe de gemeente voortaan omgaat met het opleggen van boetes voor overtredingen van de regels van de Huisvestingsverordening.

Bestuurlijke achtergrond

De gemeente handhaaft streng en legt boetes op bij constatering van overtredingen van de Huisvestingsverordening.

Bestuurlijke prioriteit

Wijziging nodig n.a.v. uitspraken van de Raad van State op 2 december 2020.

Kabinet

Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet: bevoegdheden college van B&W

Onderbouwing besluit

Ad 1. In te stemmen met het wijzigen van de boetebedragen in de Huisvestingsverordening naar aanleiding van differentiatiebeleid.

Op 15 februari 2021 is de notitie differentiatiebeleid in de staf behandeld en is de besluitvorming *on hold* gezet omdat Dienst Juridische Zaken (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. Totdat de wijziging daadwerkelijk is doorgevoerd kan het beleid intern worden toegepast. Onder 'processtappen' is een planning opgenomen om de HVV op korte termijn te wijzigen (april 2021). Alternatief is om de wijziging in de zomer 'mee te laten gaan' met de wijziging die gepland staat voor de herziening van de woonruimteverdeling. Deze wijziging staat gepland voor juni 2021. Op zich kan dit ook, maar dan wordt nog langer niet voldaan aan de Huisvestingswet. 10.2.g

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.

Ad 2. In te stemmen met differentiatiebeleid n.a.v. uitspraken van de Raad van State.

De Raad van State heeft op 2 december 2020 in drie uitspraken geoordeeld dat de opgelegde boetes voor woningonttrekking (vakantieverhuur en B&B) niet 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 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 aanleiding van deze uitspraken zijn vergelijkbare boetezaken die op dit moment in bezwaar of beroep zijn stilgelegd in afwachting 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. Dit type overtreding zien we steeds minder. De huidige overtreder is steeds vaker een kleinere partij (particulier) die de woning bewoont, maar die zich niet aan alle voorwaarden houdt.

Kabinet

Evenredigheid gaat volgens vaste jurisprudentie over drie dingen:

- ernst van de overtreding (hoogte van de boetes), geringe financiële draagkracht, en 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:

Ernst van de overtreding

Woningonttrekking zonder feitelijke bewoning: ***€ 21.750*** (blijft de meest ernstige overtreding)

Leefbaarheidsovertredingen: ***€ 11.600 (was € 21.750)*** (overschrijding aantal nachten, overschrijding aantal personen, 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***

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***

Participatie

nvt

Kabinet

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 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: openbaarmaking wijziging HVV via de gebruikelijke kanalen

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

Besluit college van burgemeester en wethouders