Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van
datum

Jaar	**<datum onbekend>**
Afdeling	**1**
Nummer	**0**
Publicatiedatum	**<vrije tekst griffie>**
Agendapunt	**<vrije tekst griffie>**
Datum besluit B&W	**datum**

Commented [10.2.e]: Verkeerd sjabloon gebruikt.

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen wijzigingsvoorstel toeristische verhuur Huisvestingsverordening 2021

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van datum

besluit

I. Vast te stellen:
   a. De Wijziging Huisvestingsverordening Toeristische verhuur, zoals opgenomen in bijlage 1, met als belangrijkste punten:
      - Wijziging van de boetebedragen in de n.a.v. uitspraken van de Raad van State van 2 december 2020
      - 3.2

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 149
De raad maakt de verordeningen die hij in het belang van de gemeente nodig oordeelt.

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.

Onderbouwing besluit

Ad I. Vaststelling van de Wijziging Huisvestingsverordening Toeristische verhuur

Wijziging van de boetebedragen in de 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 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***

3.2

Financiële onderbouwing: Ja

Investeringsvoorstel – *N.v.t. dus tabellen niet ingevuld*

Consequenties gedekt? Ja

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.

Geheimhouding

N.v.t.

Stukken

Meegestuurd
Ter inzage gelegd

1. Bekendmaking Wijziging 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, 10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl, 10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

Femke Halsema, burgemeester Peter Teesink, gemeentesecretaris