Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	15 november 2022
Portefeuille(s)	Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s):	Zita Pels
Behandeld door	Directie Wonen, bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl
Onderwerp	Proportionaliteitsbeleid vakantieverhuur

Geachte leden van de gemeenteraad,

Vakantieverhuur is in Amsterdam aan strenge regels gebonden. Het college blijft inzetten op de handhaving van illegale hotels met hoge boetes. Tegelijkertijd constateert het college dat het type overtreder van de vakantieverhuurregels enigszins is veranderd. De afgelopen jaren waren de overtreders overwegend exploitanten van woningen die volledig voor de verhuur aan toeristen werden gebruikt. Nu zien we dat de overtreders overwegend particulieren zijn die de woning waarin ze daadwerkelijk wonen af en toe verhuren aan toeristen en zich daarbij niet aan de regels houden. Gelet op deze ontwikkeling en de invoering van het registratienummer op 1 oktober 2021 heeft het college in het coalitieteakkoord opgenomen dat de boete voor een eerste administratieve overtreding voor vakantieverhuur lager wordt.

Op 8 juli 2022 heeft het college u geïnformeerd over het proces dat was ingezet om tot een nieuw proportionaliteitsbeleid voor eerste administratieve boetes bij vakantieverhuur te komen. Per brief van 25 oktober 2022 heeft het college u geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek naar reeds opgelegde boetes in fase 1. In deze brief informeert het college u over het vastgestelde proportionaliteitsbeleid en de daarmee samenhangende 'Beleidsregel matiging bestuurlijke boete Huisvestingsverordening en Leegstandverordening Amsterdam'.

<u>Proportionaliteitsbeleid</u>
In het coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen: '(..) We blijven illegale hotels bestrijden met hoge boetes maar nu het registratiesysteem voor vakantieverhuur in werking is getreden, passen we het boetesysteem zo aan dat de eerste boete voor een administratieve overtreding lager wordt.'

De wijziging van de Huisvestingsverordening (HVV) vindt eens per jaar plaats. De eerstvolgende mogelijkheid om het boetebedrag van de eerste administratieve overtredingen in de HVV te wijzigen is op 1 januari 2024. Het college wil niet wachten met het toepassen van de verlaging van de administratieve boetes tot 1 januari 2024 en heeft daarom voor de periode tot 1 januari 2024 proportionaliteitsbeleid vastgesteld, waarbij vooruitlopend op de wijziging van de verordening de boetes al dienovereenkomstig worden gematigd. De hoofdlijn is dat:

Boetes voor eerste administratieve overtredingen van particuliere bewoners worden verlaagd van 8.700 euro naar 3.000 euro. Dit geldt voor boetes opgelegd vanaf 1 oktober 2021.

Reikwijdte van het proportionaliteitsbeleid
Het proportionaliteitsbeleid geldt alleen voor eerste administratieve boetes voor vakantieverhuur. Dit zijn boetes voor overtreding van de meldplicht, de vergunningplicht, de registratieplicht en het niet ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen. Op deze overtredingen stond een boete van 8.700 euro met een verhoging van 2.900 per overtreding voor een combinatie van meerdere overtredingen. Die boete wordt nu verlaagd naar 3.000 euro. Ook als sprake is van meerdere administratieve overtredingen blijft de boete de eerste keer 3.000 euro. De lagere boete geldt alleen bij een eerste administratieve overtreding, bij een opvolgende boete wordt meteen een boete van 8.700 euro opgelegd.

Andere overtredingen, zoals de overschrijding van het maximale toegestane aantal nachten of personen en de regels omtrent Bed & Breakfast (B&B), vallen niet onder het proportionaliteitsbeleid. Ook boetes aan professionele verhuurders of boetes aan particulieren die een andere woning dan de woning waarin ze wonen verhuren, vallen er niet onder.
Het proportionaliteitsbeleid geldt met terugwerkende kracht tot 1 oktober 2021. Dit betekent dat alle mensen die op of na 1 oktober 2021 een boete hebben ontvangen voor een eerste administratieve overtreding een deel van de boete terugkrijgen, ongeacht of er nog een juridische procedure loopt. De datum van 1 oktober 2021 is gekozen omdat toen de registratieplicht is ingevoerd, de hoofdreden voor het college om de eerste administratieve boetes te verlagen. Met de registratieplicht kan moeilijker anoniem worden verhuurd, waardoor handhaving gerichter kan plaatsvinden. Zonder registratienummer kan ook moeilijker op de grote platforms als Airbnb worden geadverteerd. Platforms zijn namelijk verplicht om advertenties zonder nummer te verwijderen. Onder de terugwerkende kracht vallen 33 zaken.

Daarnaast stelt het college een coulanceregeling in voor de administratieve boetes die vóór 1 oktober 2021 zijn opgelegd en die op dit moment in bezwaar of (hoger) beroep lopen, de zogenaamde herroepelijke zaken. Als deze zaken aan de voorwaarden voldoen van het proportionaliteitsbeleid, wordt de boete verlaagd. Het gaat bij de coulanceregeling om 44 zaken die niet onder de terugwerkende kracht vallen, maar wel worden verlaagd.

Onderbouwing voor de verlaging naar 3.000 euro
Bij de keuze van de hoogte van de boete is een balans gevonden tussen verschillende afwegingen. Enerzijds dient de boete afschrikwekkend genoeg te zijn, ook in relatie tot de gemiddelde inkomsten die met vakantieverhuur kunnen worden behaald. Met een gemiddelde prijs per nacht van ruim 150 euro, in het Centrum zelfs 250 euro per nacht, kan bij een enkele verhuring een fors bedrag worden verdiend. Anderzijds gaat het bij het proportionaliteitsbeleid om particuliere bewoners die niet bedrijfsmatig handelen. Verder is de meldplicht vakantieverhuur een unieke voorwaarde in het boetesysteem, in die zin dat elke keer dat een verhuring plaatsvindt dit vooraf gemeld moet worden. Ook moet elk jaar, voor 1 april van dat jaar, de vergunning worden vernieuwd. Dit vergt dus, anders dan bij andere vormen van woninggebruik zoals B&B of kamerverhuur, een constante alertheid van de vakantieverhuurder, waardoor sneller een melding wordt vergeten of een verhuring wordt gedaan terwijl de vergunning niet meer geldig is en er nog geen nieuwe vergunning is aangevraagd. Gelet op het bovenstaande is voor een sterke verlaging van het boetebedrag tot 3.000 euro gekozen. Wij zullen ontwikkelingen in ons eigen beleid, zoals maatregelen tegen toerisme en de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, en ontwikkelingen in

landelijke en Europese regelgeving, zoals inzicht in data van Airbnb en andere platformen, nauw blijven monitoren in relatie tot het proportionaliteitsbeleid.

Financiële gevolgen en dekking
In het coalitieakkoord is de bestuurlijke wens opgenomen om de boetes te verlagen, maar is niet voorzien in een bijbehorende financiële dekking. De terugwerkende kracht van het proportionaliteitsbeleid kost incidenteel ongeveer 250.000 euro. De toepassing van de coulanceregeling kost de gemeente ongeveer 500.000 euro extra. De incidentele kosten worden als bijstelling van de gerealiseerde baten genomen. Daarnaast heeft de verlaging van de boetes consequenties voor boetes die in de toekomst opgelegd zullen worden. De verwachting is dat het proportionaliteitsbeleid structureel voor 300.000 euro minder inkomsten per jaar zal zorgen. Bij de Voorjaarsnota 2023 zal een dekkingsvoorstel worden gedaan als blijkt dat de begrote boeteopbrengsten als gevolg van de handhaving van woninggebruik niet meer realistisch blijkt door deze verlaging van de boetes.

<u>Beleidsregel matiging bestuurlijke boete</u>
Uit het onderzoek naar reeds opgelegde boetes vanaf 1 juli 2020 (fase 1), waarover het college u op 25 oktober 2022 heeft geïnformeerd, is naar voren gekomen dat het overgrote deel van de mensen die een boete hebben gekregen al langer aan vakantieverhuur doen en zich vaker niet aan de administratieve voorwaarden hebben gehouden. Verder is gebleken dat de gemeente zoveel mogelijk rekening houdt met de bijzondere omstandigheden van het geval. Het is echter voor de burger niet duidelijk hoe de gemeente de bijzondere omstandigheden beoordeelt. Daarom heeft het college de beleidsregel 'matiging bestuurlijke boete Huisvestingsverordening en Leegstandverordening Amsterdam' vastgesteld.
Het college acht het van belang dat zoveel mogelijk transparant wordt hoe de gemeente handelt in procedures over boetes van de directie Wonen. De beleidsregel geldt overigens voor alle boetes opgelegd door de directie Wonen, waaronder bijvoorbeeld boetes voor illegale B&B's, kamerverhuur en leegstand. De belangrijkste punten zijn van de beleidsregel zijn:

- Het uitgangspunt bij het opleggen van boetes zijn de boetebedragen zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Leegstandverordening Amsterdam 2022.
- Burgemeester en wethouders kunnen de op te leggen boete matigen, indien de overtreder aannemelijk maakt dat de ernst van de overtreding beperkt is en/of dat er sprake is van verminderde verwijtbaarheid ten aanzien van de overtreding en/of dat aannemelijk is dat, gelet op de geringe financiële draagkracht van de overtreder, de volledige boete onevenredige gevolgen heeft voor de overtreder. Er kan dan in beginsel tot 50% van het boetebedrag worden gematigd. Bij cumulaties van matigingsgronden kan tot 75% worden gematigd.
- De eigen woning telt niet mee als vermogen in de beoordeling van geringe financiële draagkracht. De kans dat iemand zijn koophuis moet verlaten vanwege een opgelegde boete is daarmee erg klein.
- Als de overtreder meerdere woningen bezit of als sprake is van recidive, wordt in beginsel niet gematigd.

Ombudsman en beantwoording resterende schriftelijke vragen CDA
Het college voert conform de aanbevelingen van de Ombudsman Metropool Amsterdam een aantal verbeteringen uit bij de uitvoering van het beleid zodat gegarandeerd wordt dat bezwaren van burgers goed in de besluitvorming worden meegenomen. Over de reactie van het college op de aanbevelingen van de Ombudsman wordt u apart geïnformeerd. Daarnaast heeft het college de schriftelijke vragen van het CDA die niet op 8 juli 2022 zijn beantwoord, in een aparte brief beantwoord. Ook hierover wordt u apart geïnformeerd.

Communicatie
We informeren Amsterdammers door middel van de website van de gemeente. De belangenvereniging Amsterdam Gastvrij wordt tevens geïnformeerd.
Alle procedures rondom de boetes van vakantieverhuur zijn stopgezet, behalve de handhaving zelf, in afwachting van het proportionaliteitsbeleid. Nu het proportionaliteitsbeleid is vastgesteld gaat de gemeente de 77 zaken die onder het proportionaliteitsbeleid en de coulanceregeling vallen gedeeltelijk terugbetalen. Dit moet handmatig gebeuren en zal in Q1 van 2023 afgerond zijn. De mensen waar het om gaat worden persoonlijk benaderd door de gemeente.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Zita Pels
Wethouder Volkshuisvesting