Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de raadsvergadering van

Portefeuille	Bouwen en Wonen
Agendapunt	0
Datum besluit	College van B&W 11 mei 2021

Onderwerp

Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 10.2.e en differentiatie boetebedragen toeristische verhuur

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

om in te stemmen met de Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 3.2 3.2 en differentiatie boetebedragen toeristische verhuur, inhoudende de volgende beslispunten:

1. in te stemmen met de Wijzigingsverordening voor de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 zoals opgenomen in bijlage 1, met als belangrijkste punten:

3.2

b. Differentiatie van de boetebedragen bij overtreding van de regels ten aanzien van toeristischeverhuur naar aanleiding van uitspraken van de Raad van State van 28 oktober en 2 december 2020, met als wijzigingen:

- boetes woningonttrekking zonder feitelijke bewoner: was 21.750 euro, blijft 21.750 euro.
- boetes lee aarheidsovertredingen (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

Wettelijke grondslag

Huisvestingswet:

3.2

Voordracht voor de raadsvergadering van

3.2

3.2

3.2

artikel 35

1. 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.

Bestuurlijke achtergrond

3.2

3.2

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.1a.

3.2

1. 3.2
2.
3.
4.
5.
6.

Voordracht voor de raadsvergadering van

7. 3.2

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.

In het voorstel blijft het uitgangspunt dat vanwege de schaarste aan woningen in Amsterdam en het effect op de lee□aarheid 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)*

Lee□aarheidsovertredingen: ***€ 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)*

Voordracht voor de raadsvergadering van
Administratieve overtredingen: ***€ 8.700*** *(geen vergunning, geen inschrijving BRP, niet melden aantal nachten en niet vermelden registratienummer)*

Cumulaties:

Ernstige overtreding + andere overtredingen = ***€ 21.750***

Lee aarheidsovertreding + andere lee aarheidsovertreding = ***€ 21.750***

Lee aarheidsovertreding + andere administratieve overtreding = ***€ 11.600 + € 2.900 per adm. overtreding***

Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding = ***€ 8.700 + € 2.900 per adm. Overtreding***

Ad.2.

3.2

Financiële onderbouwing Consequenties gedekt? Nog niet bekend

Overige toelichting

Het beslispunt 1 in de voordracht heeft geen financiële consequenties.

Ten aanzien van beslispunt 2 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.

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

Geheimhouding

N.v.t.

Welke stukken treft u aan

Registratienr.	Naam

Voordracht voor de raadsvergadering van

Meegestuurd

AD2021-035386	Gemeenteraad Voordracht (pdf)

Ter Inzage

Registratienr.	Naam

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)