Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de vergadering van 15 maart 2021

Portefeuille L.G.F. Ivens

Agendapunt <*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het wijzigingsvoorstel toeristische verhuur Huisvestingsverordening 2021

Beslispunten

1. In te stemmen met het wijzigingsvoorstel van de boetebedragen in de Huisvestingsverordening n.a.v. uitspraken van de Raad van State van 28 oktober en 2 december 2020, 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.

Toelichting en onderbouwing

Ad 1) In te stemmen met het wijzigingsvoorstel 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.

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.

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. 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***

Daarnaast wordt ook voorgesteld om functioneel daders naar rato te beboeten, in plaats van elke functionele dader de volledige boete op te leggen.

Beleid financiële draagkracht, 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 ~~procentueel~~ 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.

Volgende processtappen

Advies / afstemming

Afgestemd met Directie Juridische Zaken (DJZ)

Documenten

Registratienr.	Naam
<*automatisch*>	1. Collegevoordracht wijziging Huisvestingsverordening toeristische verhuur 2. Commissievoordracht wijziging Huisvestingsverordening toeristische verhuur 3. Raadsvoordracht wijziging Huisvestingsverordening toeristische verhuur 4. Wijzigingsvoorstel 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

Beslissing