

Geachte wethouder, beste Zita,

We hebben onlangs kennisgenomen van de stand van zaken met betrekking tot de aanpak van het verlagen van eerste administratieve boetes voor vakantieverhuur en van het vastgelegde proportionaliteitsbeleid. Ik wil hierbij onze zienswijze hierop met je delen.

We stellen het erg op prijs dat de verlaging van deze administratieve boetes niet is uitgesteld tot de vaststelling van de nieuwe huisvestingsverordening voor 2024. Door de snelle aanpak en het bevriezen van alle lopende trajecten is voorkomen dat de affaire mogelijk onbeheersbare proporties gekregen zou hebben. Ook is het goed dat er bij het opleggen van boetes nu duidelijker invulling gegeven zal worden aan de wettelijke plicht om te matigen naar de mate van ernst van de overtreding en verwijtbaarheid en/of de geringe draagkracht van de overtreder.

Toch stellen we kritische kanttekeningen bij de vastgelegde proportionaliteitsbeleid. We achten het boetebedrag van 3000 euro nog altijd disproportioneel en de reikwijdte van de coulanceregeling onvoldoende.

Hoogte van het boetebedrag voor een eerste administratieve overtreding

Het is bijzonder teleurstellend dat het college wil vasthouden aan een punitieve sanctie van 3000 euro voor een overtreding waar op zichzelf geen voordeel aan te behalen is. Naar ons oordeel wordt hiermee geen invulling gegeven aan de aanbeveling van de ombudsman om een waarschuwingsboete in te voeren. Het bedrag is twintig keer zo hoog als in Utrecht (150 euro), terwijl in Zaanstad met een waarschuwing volstaan wordt.

Het is niet duidelijk waarop het bedrag gebaseerd is en het bedrag lijkt daarmee volkomen arbitrair. Het zou voor de hand gelegen hebben om aansluiting te zoeken bij boetes voor vergelijkbare overtredingen, zoals het te laat indienen van een aangifte omzetbelasting (68 euro) of inkomstenbelasting (385 euro) of rijden met een verlopen APK keuring (150 euro).

Het college stelt dat de boete voor de meldplicht "afschrikwekkend genoeg" moet zijn. Daarmee wordt echter miskend dat de meldplicht slechts tot doel heeft om de handhaving van het nachtcriterium van 30 nachten te faciliteren. De boete voor het niet naleven van het nachtcriterium zelf blijft onverminderd op een "afschrikwekkende" 11.600 euro staan. De ons bekende gedupeerden kunnen aantonen dat ze dit nachtcriterium niet overschreden hebben. Daarmee hebben ze van de vergeten melding ook geen enkel voordeel gehaald (het melden is immers gratis). In het overgrote deel van de gevallen waren ze eenvoudigweg niet van de meldplicht op de hoogte. In sommige andere gevallen is het een enkele keer vergeten. In geen van de gevallen is meer van 30 nachten verhuurd.

U stelt terecht in uw brief naar de gemeenteraad dat de bijzonder hoge administratieve lasten voor vakantieverhuurders, met een jaarlijkse vergunningsaanvraag en meldplicht voor iedere verhuuring vooraf, met zich meebrengt dat er "sneller een melding wordt vergeten of een verhuuring wordt gedaan terwijl de vergunning niet meer geldig is en er nog geen nieuwe vergunning is aangevraagd". De ombudsman onderschrijft ook dat het stelsel uitnodigt tot het maken van fouten. Alleen daarom al zijn "afschrikwekkende" boetes ondoelmatig en ongepast.

Ook de foutieve informatievoorziening vanuit de gemeente of landelijke overheid draagt bij aan mogelijke fouten. Zo wordt op de landelijke website voor het registreren en doen van meldingen (annex 2) gesteld dat de advertentie het vergunningsnummer moet vermelden (dat moet het registratienummer zijn). Ironisch genoeg bevat zelfs het (oorspronkelijke) persbericht van de Gemeente (annex 3) over het nieuwe proportionaliteitsbeleid een fout. Hierin wordt feitelijke hoofdbewoning en het nachtencriterium onjuist als “administratieve voorwaarden” gepresenteerd.

De vermeende afschrikwekkende werking van een hoge boete veronderstelt een calculerende burger die van de laatste versie van de huisvestingsverordening op de hoogte is. Daar is onder de gedupeerden, particulieren die hun eigen woning verhuurd hebben, geen sprake van. Met een waarschuwingsboete wordt een overtreder ook op de hoogte gebracht wordt van de hoge boete van 8700 euro voor een eventuele tweede overtreding. Pas daarna kan men van een afschrikwekkende werking uitgaan.

Een boete van 3000 euro zal ook voor toekomstige gedupeerden als onevenredig ervaren worden en zal tot gevolg hebben dat de gemeente verwickeld blijft in talrijke rechtszaken met haar burgers.

Reikwijdte van de coulanceregeling

Voor mensen die geen herroepelijke zaak hebben, wordt een coulanceregeling ingesteld die alleen geldt voor mensen die na 1 oktober 2021 een boete hebben ontvangen voor een eerste administratieve overtreding. Wij achten het onrechtvaardig dat door het invoeren van deze vrij willekeurige datum een aantal benadeelden op geen matiging kunnen rekenen, terwijl de feiten en omstandigheden voor hen gelijk zijn.

Ten eerste willen we graag herhalen dat alle meldplichtboetes van vóór 1 juli 2020 zijn opgelegd op grond van een door de Raad van State onverbindend verklaard artikel. We blijven het bijzonder onrechtvaardig vinden dat gemeente volhardt in het incasseren van onterecht opgelegde boetes, alleen omdat een benadeelde zijn of haar gang naar de rechter niet heeft kunnen of willen maken.

Op 1 juli 2020 is de meldplicht (opnieuw) ingevoerd tezamen met een nieuwe vergunningplicht voor vakantieverhuur. Terwijl bij het invoeren van de registratieplicht (1 april 2021) een “inwerkperiode” van 6 maanden aangehouden is tot 1 oktober 2021, is bij het instellen van een meld- en vergunningsplicht nauwelijks sprake geweest van enige inwerktijd. Deze nieuwe meld- en vergunningsplicht zijn als noodmaatregel op stel en sprong ingevoerd als reactie op de beslissing van de Raad van State van begin 2020 dat er (toen) voor de meldplicht zonder vergunningsplicht geen juridische basis bestond. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er in de haast een evidente fout geslopen is in deze Huisvestingsverordening, die uitgerekend de meldplichtboete betreft (zie annex 1). Het is aannemelijk dat dit juist in de periode direct na 1 juli 2020 tot overtredingen vanuit onwetendheid geleid heeft. We achten het daarom bijzonder onrechtvaardig dat de gedupeerden in de periode tussen 1 juli 2020 en 1 oktober 2021 niet ontzien worden. Hierbij zij nog opgemerkt dat het juist de financieel minder draagkrachtige of minder goed

ingevoerde burgers zijn, die hun weg naar de rechter niet genomen hebben en dus buiten de coulanceregeling vallen.

Ook om een andere reden is 1 juli 2020 beter verdedigbaar als begindatum voor de coulanceregeling. Vanwege de coronabeperkingen is vanaf begin 2020 de handhaving beperkt tot zogenaamde “digitale recherche”. Hierbij werden de gescrapete gegevens van Airbnb, zoals recensies, gekoppeld aan meldingen van verhuringen bij de gemeente Amsterdam. In tegenstelling tot de jaren daarvoor zijn, is aan geen enkele van deze boetes een zogenaamde “Zoeklichtmelding” van vermoedelijke illegale verhuur of vermeende overlast voorafgegaan. Uit tabel 3 van de bijlage bij de raadsinformatiebrief blijkt ook dat al sinds 2020 boetes voornamelijk zijn opgelegd wegens administratieve fouten van particulieren. Daarom zijn deze gevallen over het algemeen veel beter vergelijkbaar met recente gedupeerden dan met verhuurders van vóór 2020.

Het betreft hier naar schatting zo'n 15 tot 20 gedupeerden bovenop de 77 gedupeerden die nu wel onder de coulanceregeling vallen. We verzoeken het college om deze groep gedupeerden van na 1 juli 2020 in de coulanceregeling mee te nemen. Eventueel kan men van deze personen verlangen dat ze aantonen, bijvoorbeeld door het overhandigen van screenshots van een platform (zoals de Amsterdamse belastingdienst soms verlangt), dat ze het nachtcriterium niet overtreden hebben.

Aanbevelingen ombudsman

We onderschrijven de aanbevelingen van de ombudsman van harte. We zijn echter van mening dat deze aanbevelingen niet in voldoende mate door het college overgenomen worden. Wij blijven graag in gesprek en zullen ideeën voor het vereenvoudigen van het systeem en het verbeteren van de informatievoorziening blijven aandragen. Wij zullen de concrete invulling van het matigingsbeleid nauwgezet blijven volgen en eventuele signalen van misstanden terugkoppelen in de kwartaalgesprekken met de Directie Wonen.

Met vriendelijke groeten,

Maarten Bruinsma
Amsterdam Gastvrij