

Wijziging van de Huisvestingswet inzake

Toeristische verhuur

Consultatie

Vereniging Amsterdam Gastvrij

10 april 2019



Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mevrouw Drs. K.H. Ollongren

Geachte mevrouw Ollongren,

Dank voor de uitnodiging deel te nemen aan de consultatie met betrekking tot de voorgenomen wetwijziging van de Huisvestingswet inzake Toeristische verhuur. Bij deze ons commentaar.

1. Amsterdam Gastvrij

Amsterdam Gastvrij is de eerste en vooralsnog enige vereniging van particuliere toeristische verhuurders, die zich richten op vakantieverblijf, B&B of Shortstay. Amsterdam Gastvrij komt op voor een verantwoorde B&B- en vakantieverblijf en daarbij passende regelgeving. Overlast en illegaliteit moeten worden bestreden, maar overbodige en zwaar belastende regelgeving moet worden voorkomen en bestreden. B&B en vakantieverblijf dragen bij aan spreiding van toerisme en een vriendelijke ontvangst. Amsterdam op zijn mooist. Wij bestaan inmiddels ca. anderhalf jaar en onze vereniging telt ca. 400 leden.

2. Niet betrokken bij voorbereiding

Het wetsvoorstel is voorbereid met vertegenwoordigers van de G4, de platforms zoals Booking.com en Airbnb en van de G40. Wij betreuren het dat wij als enige vereniging van direct betrokkenen: de verhuurders zelf, daar geen rol in hebben kunnen spelen. Wij zijn blij alsnog aan de consultatie mee te kunnen doen en hopen dat u onze opmerkingen alsnog ter harte wilt nemen.

3. Integraal afwegingskader: overtrokken ambitie

Het wetsvoorstel wordt ingekaderd in de nationale woonagenda dat als één van de belangrijkste speerpunten benoemt om de woningmarkt (nog) beter te laten functioneren, o.a. door het versterken van de rol van gemeenten, zodat zij een betere regie kunnen voeren op de lokale woningmarkt. 'Dit wetsvoorstel zorgt hiervoor'..... stelt u.

Wij menen dat de inhoud van het wetsvoorstel die ambitie niet waarmaakt. De indruk wordt nu gewekt alsof toeristische verhuur de belangrijkste belemmering zou zijn om de lokale woningmarkt beter te laten functioneren. Daar is ons inziens geen sprake van. Particuliere toeristische verhuur in Amsterdam (op dit moment ca. 20.000 adressen) wordt in 99% van alle gevallen aangeboden door inwoners die (een gedeelte van) hun eigen huis voor kortere of langere tijd ter beschikking stellen van toeristen. De verhuurders zijn ingeschreven in de stad en wonen zelf op de adressen waar de toeristische verhuur plaatsvindt. De (schaarste van) de woningvoorraad wordt daardoor niet beïnvloed. Ook de overlast (het tweede doel de wet) wordt door beperking van particuliere verhuur niet bestreden, omdat van alle drukte in de stad Amsterdam niet meer dan 5% -6% wordt veroorzaakt door particuliere verhuur en deze ook nog in meerderheid (70%) buiten het centrum gelegen zijn. Het belangrijkste probleem op de Amsterdamse woningmarkt betreft natuurlijk het tekort aan woningen bij een toenemende vraag (=prijsstijging), aangevuld met: de 10% - 20% illegale verhuur van sociale woningen (20.000 – 35.000 woningen), 15% scheefwoning (27.000 woningen),

speculatieve woningaankopen met prijsopdriving als gevolg door Prins Bernard, geld uit het criminele circuit en buitenlandse miljardairs met dubieus kapitaal..... Deze (echte) problemen waar een gemeentelijke regie node wordt gemist, worden door dit wetsvoorstel niet geraakt.

4. Registratie nummer maakt scheiding van schapen en bokken mogelijk

Bovenstaande neemt niet weg dat Amsterdam Gastvrij zeer ingenomen is met de mogelijke invoering van een registratienummer. Op dit moment zorgt de illegale verhuur door pandjesbazen, de inzet van stromannen om zo de schijn van ingezeten hoofdbewoners te wekken onze sector een slecht imago waar zij zeer onder te lijden hebben. Door gebrek aan transparantie moeten de 'goeden onder de slechte lijden' en hebben wij vaak het gevoel met de hele klas te moeten nablijven totdat de echte overtreders kenbaar zijn. Het registratienummer maakt het mogelijk de bokken van de schapen te scheiden en echte illegaliteit makkelijker op het spoor te komen en te bestrijden. Dat geldt mutatis mutandis voor de betaling van toeristenbelasting. Onze leden doen dat van harte.

5. Bescherming Woningvoorraad JA, overlast en leefbaarheid NEE

In paragraaf 4 van de integraal afwegingskader stelt u *'Hiermee kan gericht en specifiek worden opgetreden tegen met name oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad en waarmee overlast kan worden voorkomen. Echter, de gemeente heeft andere handvatten om op te treden tegen overlast'*. Indien deze zinssnede tot doel heeft om de werking van de wetwijziging te beperken tot het bestrijden van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad stemmen wij daar van harte mee in. Uw toevoeging *'de gemeente heeft andere handvatten om op te treden tegen overlast'* lijkt deze beperking te bevestigen. Verderop verwijst u in dat kader naar de *Wet bestrijding overlast* die daartoe voldoende handhavingsmiddelen biedt.

Echter, het wetsvoorstel (1 keer), de Memorie van Toelichting (18 keer) en het IAK (4 keer) noemen bestrijding van overlast en bevorderen van leefbaarheid in totaal 24 keer als mededoelstelling. Wij betreuren deze vervuiling van de doelstelling, juist omdat ook de HVw2014 het gebruik van een huisvestingsverordening ter bevordering van de leefbaarheid in een gehele stad of gebied nadrukkelijk uitsluit.

Zo stelt Art. 2 lid 1 Hvw

De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Ook de Eerste Kamer heeft deze beperking indertijd nog eens bevestigd:

Het is niet toegestaan op grond van dit wetsvoorstel om een huisvestingsverordening op te stellen met het doel om de leefbaarheid te bevorderen. Evenmin is het toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid.' (MvA EK, Kamerstukken I 2013/14, 32 271, C, p. 3.)

Wij voorzien ingewikkelde juridische problemen met de artikel 2 lid 1, HvW alsmede de bedoeling van de HvW 2014 en deze nieuwe artikelen indien de doelstelling van deze artikelen (mede) zou zijn om de leefbaarheid te bevorderen. Voorts is het begrip leefbaarheid nergens beschreven. Het is een vaag en breed begrip dat zich moeilijk laat toetsen. Het kan dan ook niet aangewend worden om vergaande beperkingen van o.a. het eigendomsrecht mogelijk te maken.

Amsterdam Gastvrij dringt er sterk op aan in deze wijziging van de wet niet (opeens alsnog) 'leefbaarheid' of bestrijding van overlast tot een legitieme doelstelling van maatregelen in een huisvestingsverordening te maken op basis van de nieuwe artikelen en de woorden overlast en leefbaarheid in het wetsvoorstel, de MvT en het IAK te schrappen.
--

Het is in dit kader veelzeggend dat het hof Rotterdam kort geleden de huisvestingsverordening van de gemeente Rotterdam nietig heeft verklaard omdat er daar geen sprake is van schaarste aan goedkope woningen (ECLI:NL:RBROT:2019:1835)

6. Registratieplicht JA-, meld- en/of vergunningsplicht NEE

Het wetsvoorstel biedt gemeenten een drietrapsraket: een eenmalige registratieplicht voor alle verhuurders, een meldplicht voor een dagenbeperking voor vakantieverhuurders en een vergunningsplicht.

Amsterdam Gastvrij ziet, zoals eerder gemeld, grote voordelen in de invoering van een eenmalige registratieplicht, omdat daarmee de gewenste transparantie wordt gecreëerd en de informatiepositie van de gemeente wordt versterkt en op dit manier de bokken en schapen effectief van elkaar gescheiden kunnen worden. Wij ondersteunen deze eenmalige registratieplicht dan ook van harte. Ook zijn wij het van harte eens met de MvT (§ 3.1) dat *‘een huisvestingsverordening alleen kan worden vastgesteld indien er aantoonbare schaarste is aan woonruimte die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Daarmee wordt een te lichtvaardig inzetten van het instrumentarium voorkomen en wordt een drempel opgeworpen tegen het onnodig beperken van het recht op het ongestoord gebruik van de eigendom’*.

Ons inziens overschrijdt de gemeente Amsterdam in zijn huisvestingsverordening en de daarop gebaseerde regelgeving deze beperking veelvuldig en is het goed deze inkadering in het wetsvoorstel nog een keer duidelijk af te bakenen.

Amsterdam Gastvrij is echter tegenstander van een meldplicht op grond van een dagenbeperking van vakantieverhuur en eveneens van een vergunningsplicht. Beide zijn ons inziens onnodig en leiden tot onnodige administratieve belasting van verhuurders evenals tot grote onrechtvaardige effecten. Een meldplicht is o.i. naast een registratienummer overbodig omdat het registratienummer vermeld moet worden op de website waar de woning wordt aangeboden (zie volgende paragraaf) en het zeer eenvoudig is daaraan een teller te verbinden die het aantal dagen waarop vakantieverhuur heeft plaats gevonden registreert. Het argument dat verhuurders dat zouden kunnen verhullen door zich op meerdere sites aan te bieden geldt niet omdat op al deze sites hetzelfde registratienummer getoond moet worden en optelling dus simpel is.

Een vergunningsplicht ons inziens overbodig omdat er geen publiek belang in het kader van bescherming van de woningvoorraad mee wordt gediend. Zowel vakantieverhuurders als B&B houders zijn ingezetene van de stad (ingeschreven en er zelf wonend), zodat een beperking van het aantal B&B's of vakantieverhuur adressen geen enkel effect heeft op de woningvoorraad. Het argument dat hiermee overlast wordt bestreden en/of de leefbaarheid wordt bevorderd snijdt geen hout omdat de Huisvestingswet daartoe niet dient (zie ook § 4 van deze brief) en de gemeente andere instrumenten (Wet bestrijding overlast) ten dienste staan om deze doeleinden te bereiken. Daarnaast zadelt het aanvragers op met onnodige administratieve lasten en is het niet uitlegbaar waarom iemand die al een paar jaar tot ieders tevredenheid een B&B runt opeens zijn vergunning zou verliezen omdat er ruimte gemaakt moet worden voor nieuwkomers. Het vergelijkbaar vergunningsbeleid met betrekking tot rondvaartboten is in het recente verleden ook door de Hof van Justitie nietig verklaard omdat het verlenen van vergunningen voor onbepaalde tijd in strijd is met de dienstenrichtlijn (Trijberarrest, Hof van Justitie oktober 2015). Voor vergunningen voor bepaalde tijd ontbrak de noodzaak tot beperking. Hetzelfde geldt straks bij beperking van aantallen B&B's of vakantieverhuur door middel van een vergunningsplicht. Er ontbreekt een publiek belang, het is niet effectief en proportioneel.

Amsterdam Gastvrij ondersteunt van harte de registratieplicht om daarmee de goeden van de slechten te kunnen onderscheiden maar is tegenstander van een mogelijke meldplicht of vergunningenplicht omdat deze geen aantoonbaar publiek belang dienen, i.c. de woonvoorraad beschermen, niet effectief en proportioneel zijn. Een vergunningenplicht zal ook tot aanzienlijke juridische problemen leiden.

7. Platforms verplichten alleen woningen met registratienummer op te nemen

Het wetsvoorstel eist van verhuurders dat zij een registratienummer aanvragen en dat vervolgens gebruiken wanneer zij hun woonruimte aanbieden aan toeristen. Het wetsvoorstel eist evenwel niet van platforms dat zij aanbiedingen zonder registratienummer weigeren, maar formuleert een ingewikkelde omweg waarbij toezichthouders een last onder dwangsom kunnen opleggen om de gemeente op diens verzoek te voorzien van de nodige informatie. Wij begrijpen deze omweg niet. Hij is ons inziens nodeloos ingewikkeld en belangrijker: het helpt ons niet om van meet af aan het gewenste effect van het registratienummer te bewerkstelligen: het scheiden van de bokken en schapen. Ook in Frankrijk en Duitsland is een dergelijke verplichting opgenomen. Wij pleiten ervoor dat ook in Nederland te doen.

Amsterdam Gastvrij dringt er sterk op aan in deze wijziging van de wet de Platforms te verplichten geen adressen te vermelden die niet over een geldig registratienummer beschikken.

8. Voorwaarden: publiek belang, noodzakelijk, geschikt, effectief, proportioneel: graag een mogelijkheid tot objectieve toetsing

Tot ons grote genoegen benadrukt de wet en vooral de MvT met herhaling dat deze instrumenten alleen mogen worden ingezet als kan worden aangetoond dat daarmee het Algemeen Belang wordt gediend (10 keer), de maatregel proportioneel moet zijn (8 keer genoemd) en dus niet op andere wijze kan worden bewerkstelligd. *Daarmee wordt een te lichtvaardig inzetten van het instrumentarium voorkomen en wordt een drempel opgeworpen tegen het onnodig beperken van verhuur van het recht op het ongestoord gebruik van de eigendom'* stelt de MvT in § 3.1

Deze condities worden ook meerdere keren herhaald in artikel 1 Eerste Protocol EVRM (artikel 1 EP)/ artikel 17 Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie met betrekking tot het eigendomsrecht en de Dienstenrichtlijn waar zelfs sprake is van een *dringende reden van algemeen belang, eisen die geschikt zijn om dit doel te bereiken en niet verder gaan dan wat nodig is om dat doel te bereiken.*

Zoals wij met regelmaat hebben betoogd (zie www.amsterdamgastvrij.com) zijn wij van oordeel dat de gemeente Amsterdam sinds mei 2016 zijn huisvestingsverordening heeft opgetuigd met allerlei aanvullende eisen rond de exploitatie en inrichting van een B&B (wel/geen keuken, opgang, wc/douche, aanwezigheid gastheer/-vrouw, uitbesteding opvang en schoonmaak, verblijf van niet meer dan 4 personen), evenals de 30 dagen beperking aan vakantieverhuur (hierna: de Aanvullende Eisen), waarbij volgens ons aan deze condities niet wordt voldaan. Om die reden heeft Amsterdam Gastvrij dan ook een klacht ingediend bij de Europese Commissie met het verzoek een inbreukprocedure te starten, zoals de EC deze eerder is begonnen tegen België in verband met onzinnige regelgeving rond particuliere verhuur in Brussel.

Zoals het wetsvoorstel inclusief MvT nu is ingericht worden deze voorwaarden wel gesteld, maar wordt niet expliciet gewezen op instrumenten om deze voorwaarden ook af te dwingen. Er bestaan het Beleidskader schorsing en vernietiging (2012), de Wet generiek toezicht 2012 en de Wet revitalisering generiek toezicht (2018) die voorzien in de mogelijkheid een besluit van een lagere overheid voor te dragen voor vernietiging of schorsing indien dit besluit geacht wordt in strijd te zijn met het Algemeen Belang en het Recht. De escalatieladder (paragraaf 5) van het Beleidskader geeft

ook burgers de mogelijkheid een verzoek tot schorsing of vernietiging te doen, maar er wordt wel bij gezegd dat het hier gaat om een ultimatum remedium en dat er slechts spaarzaam gebruik van zal worden gemaakt. Wij pleiten ervoor deze beroepsmogelijkheid tot vernietiging expliciet in de wet op te nemen, als waarschuwing aan gemeenten om niet naar willekeur maatregelen in de huisvestingsverordening op te nemen.

Amsterdam Gastvrij dringt er op aan het Beleidskader schorsing en vernietiging (2012), de Wet generiek toezicht 2012 en de Wet revitalisering generiek toezicht (2018) die voorzien in de mogelijkheid een besluit van een lagere overheid voor te dragen voor vernietiging of schorsing indien dit besluit geacht wordt in strijd te zijn met het Algemeen Belang en het Recht expliciet op te nemen in de wet, als waarschuwing aan gemeenten om niet naar willekeur maatregelen in de huisvestingsverordening op te nemen.

9. Definiëring van “aan de bestemming tot bewoning onttrekken” als bedoeld in artikel 21, sub a, Huisvestingswet

Het wetsvoorstel voorziet in een aantal wijzigingen teneinde de ongewenste neveneffecten van de toeristische verhuur aan te pakken en voegt een aantal nieuwe artikelen aan de Huisvestingswet toe. Het wetsvoorstel laat artikel 21 Huisvestingswet (“aan de bestemming tot bewoning onttrekken”) praktisch ongemoeid terwijl het beleid van de gemeenten ter zake van de toeristische verhuur op dit moment volledig steunt op artikel 21 Huisvestingswet. In een recente uitspraak (ECLI:NL:RVS:2019:317) heeft de Raad van State overeenkomstig het standpunt van de gemeente Amsterdam beslist dat er bij vakantieverhuur sprake is van “aan de bestemming tot bewoning onttrekken” bij overtreding van de regel “verblijf van niet meer dan 4 gasten” ondanks dat de particuliere verhuurder in de desbetreffende woning permanent woonde en de woonruimtevoorraad dus niet werd aangetast. Concreet betekent dit dat “overtreding” van de hierboven reeds aangehaalde Aanvullende Eisen die geen enkele invloed hebben op de stand van de woonruimtevoorraad zou leiden tot woonruimteonttrekking in gevallen waarin de woonruimtevoorraad helemaal niet wordt aangetast omdat de woning permanent wordt bewoond door een hoofdbewoner. Zoals aangeven hebben wij over deze problematiek reeds een klacht ingediend bij de Europese Commissie. Tevens zijn wij van plan om deze kwestie op termijn voor te leggen aan het Europese Hof voor de Rechten van de Mens nu deze Aanvullende Eisen niet dienen ter bescherming en behoud van de woonruimtevoorraad. Nu er met het onderhavig wetsvoorstel wijzigingen worden gebracht in de Huisvestingswet, geef ik U in overweging om de gelegenheid te baat te nemen om via reparatiewetgeving het begrip “aan de bestemming tot bewoning onttrekken” nader af te kaderen en te definiëren om te voorkomen dat – overeenkomstig de jurisprudentie van de Raad van State - er sprake kan zijn van “aan de bestemming tot bewoning onttrekken” in die gevallen waarin er *wel* sprake is van permanente bewoning.

Amsterdam Gastvrij dringt er op aan om de gelegenheid te baat te nemen om via reparatiewetgeving het begrip “aan de bestemming tot bewoning onttrekken” nader af te kaderen en te definiëren om te voorkomen dat – overeenkomstig de jurisprudentie van de Raad van State - er sprake kan zijn van “aan de bestemming tot bewoning onttrekken” in die gevallen waarin er *wel* sprake is van permanente bewoning.

10. Bestuurlijke boete: meer differentiatie en rekening houdend met de ernst van het vergrijp, goede trouw en omstandigheden

Het wetsvoorstel voorziet in aansluiting op de wet van 2014 in een stelsel van bestuurlijke boetes waarin zes categorieën worden onderscheiden: (1) € 415,- (2) € 4.150,- (3) € 8.300,- (4) € 20.750,- (5)

€ 83.000,- en dan nu uitgebreid met een zesde categorie van € 830.000,- voor herhaalde overtreding met een terugblik van 4 jaar.

Amsterdam Gastvrij is van oordeel dat deze categorisering en de toewijzing daarvan aan diverse soorten overtredingen: registratienummer en meldplicht ieder € 4.150,-, overschrijding dagenbeperving € 20.750,- en herhaalde overtreding binnen vier jaar € 830.000,- in de meeste gevallen disproportioneel is, onvoldoende differentieert en geen rekening houdt met opzet of goede trouw en draagkracht van de overtreder.

Wij hebben leden die zich geheel te goeder trouw en op grond van onduidelijkheden in regelgeving schuldig maken aan mineure overtredingen zoals het aan 5 personen onderdak verlenen, onder wie 1 baby, dan wel het vergeten zijn vakantieverblijf te melden, of een kookplaat teveel hebben staan en vervolgens meteen een boete van de 3^e of 4^e categorie of dwangsom opgelegd krijgen. Ook zijn ons gevallen bekend van mensen die zo onfortuinlijk zijn zodanig in de problemen te zijn gekomen dat zij in de schuldhulpverlening zitten, vergeten zijn zich te melden en toch € 20.750,- boete moeten betalen voor "schendingen" van de Aanvullende Eisen die – zoals gezegd- geen enkele invloed hebben op de stand van de woonruimtevoorraad (bijvoorbeeld niet verhuren aan meer dan 4 personen, zelf de gasten ontvangen etc) . Daarom verzoeken wij u – los van ons verzoek zoals geformuleerd in paragraaf 9 te weten een nadere definiëring van "aan de bestemming tot bewoning onttrekken" als bedoeld in artikel 21, sub a, Huisvestingswet - om bij ter zake van de bestuurlijke boete een onderscheid te maken tussen het overtreden van de regel "het aan de bestemming tot bewoning onttrekken" waarbij er geen daadwerkelijke invloed is op de stand van de woonruimtevoorraad (overtreding van de Aanvullende Eisen) en het overtreden van de regel "het aan de bestemming tot bewoning onttrekken" waarbij de stand van de woonruimtevoorraad daadwerkelijk wordt aangetast.

Overigens zijn wij het er helemaal mee eens dat toeristische verhuur van een pand zonder dat hierin permanent wordt gewoond streng bestraft dient te worden nu een dergelijke overtreding de stand van de woonruimtevoorraad raakt en deze overtreding aldus een directe impact heeft op de woongelegenheden van de Amsterdamse burger. Wij zijn het er ook mee eens dat echte illegale veelpleger (stromannen, pandjesbazen) bij recidive een extra hoge boete opgelegd krijgen, maar wij willen pleiten voor een veel coulantere omgang bij overtredingen van de beleidsregels die de stand van de woonruimtevoorraad niet raken (de Aanvullende Eisen). Tevens willen wij pleiten voor nog coulantere omgang bij kleine overtredingen die geheel te goeder trouw zijn begaan.

Op dit moment deelt de gemeente Amsterdam bij herhaling draconische boetes uit, waartegen op basis van de bestaande staffel niet of nauwelijks mogelijkheden zijn om bij een ingesteld bezwaar/beroep vermindering van deze boete te bewerkstelligen (zie <https://www.amsterdamgastvrij.com/zwartboek>) Nu het wetsvoorstel voorziet in een aanpassing van artikel 35 Huisvestingswet, stellen wij voor om de gelegenheid te baat te nemen en ook artikel 35 lid 2 sub b (huidige tekst en in het wetsvoorstel te vernummeren naar sub c) in die voege aan te passen dat bij overtreding van artikel 22 de hoogte van de boete afhangt van de wijze waarop artikel 21 is overtreden hierbij onderscheid makend tussen overtreding van de Aanvullende Eisen en overtreding van regels die de stand van de woonruimtevoorraad daadwerkelijk aantasten alsmede een bepaling op te nemen die een lagere boete inbouwt bij "handelen te goeder trouw".

Concreet stellen wij voor:

Alle mineure overtredingen van verder bonafide verhuurders, zoals het vergeten van een melding of onderdak aan een gezin te beboeten dan wel een last onder dwangsom op te leggen van maximaal categorie (1) zijnde € 415,-

Overtredingen van de maximale omvang van de B&B, aantal dagen vakantieverhuur, verhuur aan meer dan 4 personen (kortom overtreding van de Aanvullende Eisen), ontbreken van registratienummer met een boete/last onder dwangsom van categorie (2) zijnde € 4.150,- Ook dient rekening gehouden te worden met persoonlijk omstandigheden zoals draagkracht. Wij zien niet in waarom bestuurlijke boetes met een veel grotere willekeur zouden mogen uitgedeeld dan die in het gangbare rechtssysteem waar wel met al deze aspecten rekening wordt gehouden. De rechter heeft ons inziens dan ook volstrekt terecht de gemeente Amsterdam op de vingers getikt vanwege te hoge disproportionele boetes (ECLI:NL:RBAMS:2019:150)

Bij herhaling/recidive binnen 4 jaar kunnen deze bedragen worden verdubbeld.

Alle hogere categorieën dienen ons inziens alleen van toepassing te zijn op malafide verhuurders, die meerdere panden uitbaten, er zelf niet wonen en niet zijn ingeschreven.

Amsterdam Gastvrij stemt in met verhoging van de boetes voor malafide veelplegers, maar is van oordeel dat de categorisering van de bestuurlijke boetes in de meeste gevallen disproportioneel is, onvoldoende differentieert en geen rekening houdt met opzet of goede trouw en draagkracht van de overtreder. Concreet stellen wij voor:

- Alle mineure overtredingen van verder bonafide verhuurders, zoals het vergeten van een melding of onderdak aan een gezin, een kookplaat op het aanrecht te beboeten, dan wel een last onder dwangsom op te leggen van maximaal categorie (1) zijnde € 415,-
- Overtredingen van de maximale omvang van de B&B, aantal dagen vakantieverhuur, verhuur aan meer dan 4 personen (kortom overtreding van de Aanvullende Eisen), ontbreken van registratienummer beboeten met een maximale boete van categorie (2) zijnde € 4.150,-
- Ook dient rekening gehouden te worden met persoonlijk omstandigheden en draagkracht.
- Bij herhaling/recidive binnen 4 jaar kunnen deze bedragen worden verdubbeld.
- Alle hogere categorieën dienen ons inziens alleen van toepassing te zijn op malafide verhuurders, die meerdere panden uitbaten, er zelf niet wonen, niet zijn ingeschreven.

Samenvattend

1. Amsterdam Gastvrij dringt er sterk op aan in deze wijziging van de wet niet (opeens alsnog) 'leefbaarheid' of bestrijding van overlast tot een legitieme doelstelling van maatregelen in een huisvestingsverordening te maken op basis van de nieuwe artikelen en de woorden overlast en leefbaarheid in het wetsvoorstel, de MvT en het IAK te schrappen.
2. Amsterdam Gastvrij ondersteunt van harte de registratieplicht om daarmee de goeden van de slechten te kunnen onderscheiden maar is tegenstander van een mogelijke meldplicht of vergunningenplicht omdat deze geen aantoonbaar publiek belang dienen, i.c. de woonvoorraad beschermen, niet effectief en proportioneel zijn. Een vergunningenplicht zal ook tot aanzienlijke juridische problemen leiden.
3. Amsterdam Gastvrij dringt er sterk op aan in deze wijziging van de wet de Platforms te verplichten geen adressen te vermelden die niet over een geldig registratienummer beschikken.
4. Amsterdam Gastvrij dringt er op aan het Beleidskader schorsing en vernietiging (2012), de Wet generiek toezicht 2012 en de Wet revitalisering generiek toezicht (2018) die voorzien in de mogelijkheid een besluit van een lagere overheid voor te dragen voor vernietiging of schorsing indien dit besluit geacht wordt in strijd te zijn met het Algemeen Belang en het Recht expliciet op te nemen in de wet, als waarschuwing aan gemeenten om niet naar

willekeur maatregelen in de huisvestingsverordening op te nemen, die het recht van verhuur of het recht op het ongestoord gebruik van eigendom onnodig beperken omdat er geen dringende reden is tot algemeen belang, de geschiktheid om het doel te bereiken tekort schiet of niet proportioneel is.

5. Amsterdam Gastvrij dringt er op aan om de gelegenheid te baat te nemen om via reparatiewetgeving het begrip “aan de bestemming tot bewoning onttrekken” nader af te kaderen en te definiëren om te voorkomen dat – overeenkomstig de jurisprudentie van de Raad van State - er sprake kan zijn van “aan de bestemming tot bewoning onttrekken” in die gevallen waarin er *wel* sprake is van permanente bewoning.
6. Amsterdam Gastvrij stemt in met verhoging van de boetes voor malafide veelplegers, maar is van oordeel dat de categorisering van de bestuurlijke boetes in de meeste gevallen disproportioneel is, onvoldoende differentieert en geen rekening houdt met opzet of goede trouw en draagkracht van de overtreder. Concreet stellen wij voor:
 - Alle mineure overtredingen van verder bonafide verhuurders, zoals het vergeten van een melding of onderdak aan een gezin, een kookplaat op het aanrecht te beboeten, dan wel een last onder dwangsom op te leggen van maximaal categorie (1) zijnde € 415,-
 - Overtredingen van de maximale omvang van de B&B, aantal dagen vakantieverblijf, verhuur aan meer dan 4 personen (kortom overtreding van de Aanvullende Eisen), ontbreken van registratienummer beboeten met een maximale boete van categorie (2) zijnde € 4.150,-
 - Ook dient rekening gehouden te worden met persoonlijk omstandigheden en draagkracht.
 - Bij herhaling/recidive binnen 4 jaar kunnen deze bedragen worden verdubbeld.Alle hogere categorieën dienen ons inziens alleen van toepassing te zijn op malafide verhuurders, die meerdere panden uitbaten, er zelf niet wonen, niet zijn ingeschreven.

Amsterdam, 10 april 2019
Tim Klein Haneveld
Duo voorzitter
info@amsterdamgastvrij.com
0610907611