Nummer VN2024-009930
Directie rve wonen

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 09 juli 2024

Portefeuille Volkshuisvesting (43)

Agendapunt B13

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024 en 2025

Het college van burgemeester en wethouders besluit

. Vast te stellen het Prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024 en 2025 zoals opgenomen in de bijlage met als belangrijkste punten:
- Overtredingen met de grootste impact op de woningvoorraad en leefbaarheid krijgen de hoogste prioriteit om zo effectief mogelijk te handhaven.
- Lagere prioriteit ligt onder meer bij administratieve overtredingen en overtredingen zonder winstoogmerk.
- Prioritering betekent niet dat er op bepaalde overtredingen nooit wordt gehandhaafd en

2. In te stemmen met bijbehorende raadsinformatiebrief.

Kernboodschap

Op basis van doelen uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) heeft het college bepaald waar de prioriteiten liggen bij de inzet van handhaving op woonfraude en woningkwaliteit. Deze doelen uit de AAV zijn 'meer woonplekken' en 'leefbare en veerkrachtige wijken'. Amsterdam kent regels om ervoor te zorgen dat de bestaande woningvoorraad optimaal benut wordt. Zo bestrijden we woningschaarste, huisjesmelkerij en zorgen we voor een goede woningkwaliteit en een leefbare stad. Het college gaat vooral handhaven op ernstige overtredingen met de grootste impact op bewoners, de omgeving en de woningvoorraad. De prioriteit ligt zodoende bij excessen, crimineel gebruik, overlast, onttrekking van woonruimte en goed verhuurderschap.

Bestuurlijke achtergrond

Eerdere aanpassingen in handhavingsbeleid:
Matigingsbeleid
Het college heeft op 15 november 2022 de Beleidsregel matiging bestuurlijke boete Huisvestingsverordening en Leegstandverordening Amsterdam vastgesteld.
Proportionaliteitsbeleid en andere ontwikkelingen
Vanwege de ontwikkelingen op handhavingsgebied en ook in lijn met het Coalitieakkoord 2022-2026 is tevens het proportionaliteitsbeleid voor administratieve overtredingen bij toeristische verhuur van woningen ontwikkeld.
Beleidskader eigenaarsverantwoordelijkheid
Sinds december 2023 is er een nieuw beleidskader voor eigenaars-verantwoordelijkheid bij functioneel daderschap. Dit beleidskader definieert nieuwe uitgangspunten voor eigenaarsverantwoordelijkheid.

Bestuurlijke prioriteit

Het prioriteitsbeleid voor handhaving op woonfraude en woningkwaliteit sluit aan bij meerdere doelstellingen uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, zoals doel 1 Meer woonplekken en doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken.

Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet:
1. Het college is in ieder geval bevoegd:
a. het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast;

Artikel 169 Gemeentewet:
Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1).
Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2).
Zij geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang (lid 3).

Artikel 4:81, eerste lid Algemene wet bestuursrecht:
Een bestuursorgaan kan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid.

Onderbouwing besluit

Inleiding: waarom gerichter handhaven?
Belangrijke doelen uit Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting zijn 'meer woonplekken' en 'leefbare en veerkrachtige wijken'. Amsterdam kent regels om ervoor te zorgen dat de bestaande woningvoorraad optimaal benut wordt. Handhaving van deze regels is essentieel om deze doelen te bereiken.
Boetes werden in de begin jaren vanaf 2010 hoofdzakelijk opgelegd in de strijd tegen huisjesmelkerij, verhuurexcessen en de snelle opkomst van verhuur van woningen aan toeristen. Inmiddels heeft een aantal ontwikkelingen tot andere inzichten geleid in wat er aan handhaving nodig is. Bij met name vakantieverhuur constateerde het college in de afgelopen jaren steeds meer variatie in het type overtreder. Voorheen ging het vooral om vastgoedeigenaren die volledige woningen verhuurden aan toeristen. In de loop van tijd kwamen hier ook particulieren bij die zelf in de woning wonen, deze af en toe verhuren en zich daarbij niet aan de regels houden. Alle overtredingen aanpakken is niet haalbaar. Om te voorkomen dat daardoor ernstig misbruik blijft voortbestaan is het voorstel de beschikbare handhavingscapaciteit zo effectief mogelijk in te zetten door prioriteiten te stellen op basis van de doelen uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Prioritering per thema
Binnen elk thema is in bijgaande tabel een prioritering opgesteld, verdeeld over meerdere handhavingsteams bij de directie Wonen.
De prioriteiten zijn gerangschikt in prioriteit hoog, gemiddeld en laag. Alle zaken met prioriteit worden behandeld. Zaken met de hoogste prioriteit worden als eerste opgepakt waardoor de doorlooptijd van deze zaken korter zal zijn dan zaken met een lagere prioriteit. Binnen deze zaken met prioriteit worden de zaken met de hoogste prioriteit als eerste opgepakt, waardoor de doorlooptijd ook korter is. Deze verdeling is een richtlijn, waarbij in de praktijk altijd per geval wordt bezien of de situatie om voorrang vraagt. Zo kan een woning met grote vocht en schimmelproblemen, die normaal in de categorie gemiddeld

valt, toch als prioriteit hoog behandeld worden. In de onderste rij staan voorbeelden van zaken die geen prioriteit hebben.
Dit prioriteitsbeleid geldt voor de jaren 2024 en 2025. Het zal daarna worden aangepast op grond van een evaluatie, nieuwe inzichten en/of nieuwe handhavingsprioriteiten. Aangezien de aanpak Goed Verhuurderschap in een beginfase zit zal de prioritering binnen dit thema bijvoorbeeld op een later tijdstip worden vastgelegd. Handhaving op huisvestingsvergunningen en huurprijzen middenhuur zijn ook nog niet opgenomen in het prioriteiten schema. Dan wordt na 1 januari 2025 anders. Na 1 januari 2025 kan de gemeente via de huisvestingsvergunning middenhuur woningen gaan toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen. En de gemeente kan met de komst van de Wet betaalbare huur tevens ingrijpen bij hoge huurprijzen bij middenhuur woningen. Amsterdam start hier begin 2025 mee.

Is prioritering rechtmatig?
Het stellen van prioriteiten bij handhaving is rechtmatig. Prioriteitsbeleid mag echter niet leiden tot het helemaal niet handhaven op overtredingen die een lage prioriteit hebben. Steeds zal beoordeeld moeten worden of handhaving bij constatering van een overtreding – al dan niet op verzoek van een derde- belanghebbende – geboden is.

Positieve financiële gevolgen
De insteek van het prioriteitsbeleid is dat er in de ernstige en dus geprioriteerde zaken de volledige boetes worden opgelegd en dat bij minder ernstige overtredingen wordt ingezet op legaliseren zonder boetes. De verwachting is dat dit tot een toename van de inkomsten uit sancties leidt omdat het college vooral ernstigere overtredingen aanpakt die een hoge boete rechtvaardigen en beter stand zullen houden bij de rechter. Conclusie is dat de beslispunten in dit besluit geen negatieve financiële gevolgen hebben

Participatie

Niet van toepassing

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst Publiceren in het Gemeenteblad

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-042587	Advies (pdf)
AD2024-042577	Bekendmaking Prioriteitsbeleid woonfraude en woningkwaliteit 2024 en 2025.docx (msw12)
AD2024-042549	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-042576	Raadsinformatiebrief prioriteitsbeleid handhaving woonfraude 2024 en 2025 (3).docx (msw12)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten