Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	25 april 2024
Portefeuille(s)	Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s):	Zita Pels
Behandeld door	Directie Wonen, bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl
Onderwerp	Resultaten handhaving wonen 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Jaarlijks rapporteert het college over de resultaten met betrekking tot woonfraude, woningleegstand, woningkwaliteit en de incassoresultaten. In deze brief informeert het college u in hoofdlijnen over de geboekte resultaten 2023 met betrekking tot deze onderwerpen. Een uitgebreidere toelichting op de resultaten treft u aan in de bijlage.

In 2023 heeft het college weer meer stappen kunnen zetten in het bestrijden van de aanhoudende wooncrisis. De nieuwe Leegstandverordening hielp ons om leegstand adequater aan te pakken. Daarnaast geeft de nieuwe Wet goed verhuurderschap ons meer mogelijkheden om malafide verhuurgedrag tegen te gaan. Ook is er dit jaar samen met de woningcorporaties een schimmelaanpak tot stand gekomen. U heeft in de zomer van 2023 de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting vastgesteld. Deze geeft richting aan hoe wij de komende jaren gaan zorgen voor onder andere meer woningen, passender en betaalbaarder wonen en duurzamere woningen van goede kwaliteit. Dit doen we onder andere door de woningvoorraad optimaal te benutten en te behouden voor bewoning. Hierbij is een effectieve handhaving van het beleid van groot belang.

Meer meldingen over woonfraude, leegstand en woningkwaliteit

De aanhoudende wooncrisis lijkt ook steeds meer aandacht te krijgen van burgers. In 2023 was het aantal meldingen (3.136) hoger dan in voorgaande jaren. Zoals in voorgaande jaren werd het meeste melding gemaakt van toeristische verhuur en onderverhuur. Dit zijn ook typen woonfraude waarvan omwonenden de meeste last kunnen ervaren. Toch is het aantal meldingen over toeristische verhuur in 2023 (632) lang niet meer zo hoog als in de twee jaar vóór corona (resp. 1.433 en 1.082). Het lijkt erop dat het beleid rondom vakantieverhuur zijn vruchten begint af te werpen.

De afgelopen jaren nam het aantal meldingen over woningkwaliteit toe. In 2018 waren dit er nog 125, waarna het aantal meldingen vooral in de afgelopen 3 jaar toenam van 305 in 2020 tot 569 in 2023. Dit onderwerp ligt de afgelopen twee jaar extra onder de aandacht vanwege de gestegen energieprijzen en het daardoor toenemende belang van woningisolatie. Anderzijds geeft dit ook een indicatie dat de gemeentelijke bewustwordingscampagnes aanslaan. De bijlage bij deze brief bevat een verdere toelichting van het aantal meldingen per thema.

Inzet handhaving woonfraude en leegstand: een andere koers

De handhaving op woonfraude en leegstand kende in 2023 een andere koers dan in voorgaande jaren. Tot vorig jaar werd er bij de handhaving nadrukkelijk een lik op stukbeleid gevoerd. Inmiddels is er een koerswijziging ingezet waarbij meer nadruk ligt op maatwerk en overleg. Dit heeft als bedoeling de handhaving evenwichtiger en de uitkomst rechtvaardiger te maken. Echter, bij verhuurexcessen zal alsnog onverkort lik op stuk een boete worden opgelegd.

Eén van de onderdelen bij de afhandeling van een overtredingszaak is het verrichten van een buitendienstonderzoek. Het aantal buitendienstonderzoeken was in 2023 (5.370) lager dan de gemiddeld 6.100 onderzoeken in de voorgaande drie jaar (exclusief coronajaar 2021). Dit komt doordat een inhaalslag na een boetestop en een hogere bewijslast bij zaken om een andere inzet vroeg van de capaciteit van de handhavingsteams (zie nadere uitleg tekstkader). Dit betekende dat er onder andere menskracht vanuit de buitendienstonderzoeken nodig was bij andere stappen

Matigings- en proportionaliteitsbeleid en functioneel daderschap
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. De hoogte van de boetes sloot dus niet altijd meer aan op de draagkracht van de overtreder. Daarom is mede op basis van het coalitieakkoord in medio 2022 besloten om tijdelijk geen nieuwe boetes meer uit te delen in afwachting van een nieuw boetebeleid. Medio 2023 was er een uitspraak over het functioneel daderschap bij woonfraude. Sinds deze uitspraak is er meer bewijs nodig om een pandeigenaar aan te wijzen als overtreder. Het voorgaande heeft uiteindelijk geresulteerd in de nieuwe beleidsregels ‘Matiging bestuurlijke boetes’ en ‘Eigenaarsverantwoordelijkheid’.

De koerswijziging bij de handhaving heeft in 2023 veel invloed gehad op de cijfers over de inzet, sancties en incasso omdat:
- Tijdens de stillegging van boetes ging het toezichthouden door, maar werd er nog geen boete opgelegd, wat resulteerde in een opeenstapeling van zaken;
- Boetes van vóór de uitspraak die nog niet onherroepelijk waren moesten opnieuw beoordeeld worden. Sommige zaken bleken niet meer te voldoen aan de hogere bewijslast, opgelegde boetes werden verlaagd of kwijtgescholden;
- Er is veel tijd gaan zitten in het herzien van de werkwijze bij handhaving en het bieden van maatwerk voordat er daadwerkelijk weer sancties werden opgelegd;
- Een deel van de handhavingscapaciteit moest worden ingezet bij het opstellen van het nieuwe proportionaliteitsbeleid. Hun ervaring en expertise was hierbij nodig;
- Tot slot zijn zaken door de boetestop te lang blijven liggen om nog een boete op te mogen leggen.

Door de boetestop en de koerswijziging zijn er kortom minder boetes opgelegd.

binnen de afhandeling van zaken. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in de resultaten van de inzet bij woningleegstand. Hierbij werden in 2023 minder buitendienstonderzoeken verricht en in plaats daarvan meer ingezet op het contactleggen met de eigenaar en op het maken van afspraken over het gebruik van de woning. Dit is terug te zien in een hoger aantal aanschrijvingen en leegstandbeschikkingen dan in voorgaande jaren.

De andere inzet van handhavingscapaciteit en de boetestop is ook terug te zien in een lager aantal sancties. In 2023 zijn in totaal 186 sancties voor woonfraude opgelegd, wat lager is dan voorgaande jaren van 2019 tot en met 2022 (resp. 471, 199 en 251). Er waren vooral fors minder sancties bij toeristische verhuur vanwege de boetestop.

Handhaving, preventie en samenwerking bewijst effectief

De andere koers bij het handhaven op woonfraude en leegstand blijkt niet minder effectief: in 2023 hebben we samen met de woningcorporaties 1.451 woningen vrijgemaakt voor bewoning, waarvan 639 door de inzet van de corporaties. Dit onderstreept ook het belang van hun inzet en van een goede samenwerking in bijvoorbeeld de combiteams en bij projecten zoals Doorzon.

Naast het vrijmaken van woningen zijn ook 142 woningen verbeterd. De recente wijziging van de handhaving op woonfraude en leegstand waarbij vaker het gesprek wordt aangegaan met de burger wordt al langer toegepast bij woningkwaliteit. Daarnaast werd in 2023 ook meer ingezet op preventie zoals voorlichting en campagnes om de bewustwording bij burgers te vergroten over bijvoorbeeld isolatie en brandveiligheid.

Andere inzet handhaving en inhaalslag incasso terug te zien in de incassoresultaten

Naast de handhavingsresultaten informeert het college de raad ook jaarlijks over de inning van de opgelegde boetes. Dit is een belangrijk onderwerp, omdat goede uitvoering van de sancties een onmisbaar onderdeel is van een doelmatige handhaving. In 2023 was het bedrag aan opgelegde boetes 27% lager dan in 2022. De voornaamste verklaring hiervoor is de stillegging van boetes zoals eerder toegelicht. Daarnaast is er voor een recordbedrag van € 1,7 mln gecrediteerd c.q. verminderd naar aanleiding van bezwaar en beroep, 82% meer dan in het voorgaande jaar. Dit komt doordat met het nieuwe proportionaliteitsbeleid iedere eerste boete voor vakantieverhuur met terugwerkende kracht tot 1 oktober 2021 is verlaagd. Dit betekent dat alle openstaande eerste boetes voor vakantieverhuur vanaf die datum werden verminderd ofwel gecrediteerd.

Er is in de afgelopen jaren actief ingezet op het naar beneden brengen van het totaalbedrag aan openstaande bedragen. Dit heeft geresulteerd in een historisch laag saldo in 2023. Het openstaande saldo wordt steeds kleiner maar ook relatief ouder: 65% van het openstaande saldo is ouder dan 3 jaar. Die oudere openstaande bedragen zijn ook lastiger te innen. Hiermee houden we een ‘harde kern’ van moeilijk inbare dossiers over.

Met het nieuwe matigings- en proportionaliteitsbeleid houden we sinds 2023 meer rekening met de persoonlijke en financiële omstandigheden van de boeteplichtige door passende

maatwerkoplossingen te bieden voor betalingsproblemen. Het uitgangspunt is dat wij de burger helpen bij het nakomen van zijn betalingsverplichting: soepel waar het kan, streng als het moet.

Conclusie
In 2023 heeft het college weer actief opgetreden tegen oneigenlijk woninggebruik. Dit ging via een andere koers dan we gewend zijn. Enerzijds met nieuw beleid waarmee bijvoorbeeld leegstand en malafide verhuurgedrag beter kunnen worden aangepakt. Anderzijds kozen we voor een andere koers bij de handhaving vanwege het veranderende soort overtredingen. Sinds 2023 is er meer maatwerk, meer onderzoek en meer communicatie vooraf.

Met meer inzet op het oplossen van de situatie door gesprekken en brieven hoefde het bij minder overtredingen tot een officiële sanctie te komen. Daarnaast wijken sommige cijfers af ten opzichte van voorgaande jaren omdat het opleggen van boetes tussen medio 2022 en medio 2023 voor 9 maanden stil lag. Ook bij woningkwaliteit wijken de cijfers af ten opzichte van voorgaande jaren omdat er in 2023 geen grootschalige projecten meer speelden waarbij volledige galerijflats werden opgeknapt. De stillegging van boetes is ook terug te zien in het lagere incassobedrag van de in 2023 opgelegde boetes. Er is in 2023 ook actief ingezet op het verbeteren van het incassoproces bij de nog te innen boetes uit voorgaande jaren. Hierdoor stond aan het einde van 2023 een aanzienlijk lager bedrag aan boetes open dan begin 2023.

Binnen deze veranderde koers heeft het college in 2023 samen met de corporaties 1.451 woningen vrijgemaakt voor bewoning. Ook zijn er 142 woningen verbeterd. Dit laat zien dat het handhaven van het beleid enorm van belang is om de bestaande woningvoorraad te behouden voor bewoning.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Zita Pels
Wethouder Volkshuisvesting