Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	9 juli 2024
Portefeuille(s)	Portefeuille Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s):	Dirk de Jager
Behandeld door	Directie Wonen, bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl
Onderwerp	Prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024 en 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het Prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024 en 2025.
Amsterdam kent regels om ervoor te zorgen dat de bestaande woningvoorraad optimaal benut wordt. Deze staan met name in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Zo bestrijden we schaarste aan woningen, huisjesmelkerij en zorgen we voor een goede woningkwaliteit en een leefbare stad. Om dit te bereiken gaat het college vooral handhaven op ernstige overtredingen met de grootste impact op bewoners, de omgeving en de woningvoorraad. Zodoende zetten we de beschikbare handhavingscapaciteit zo efficiënt en effectief mogelijk in. De prioriteit komt onder meer te liggen bij excessen, crimineel gebruik, misbruik gepaard met overlast, brandveiligheid, onttrekking van woonruimte en goed verhuurderschap. Op basis van de doelen in de Amsterdamse aanpak Volkshuisvesting bepalen we waar we in de handhaving prioriteit aan geven.

Inhoud

1. Waarom gerichter handhaven?
2. Prioriteiten handhaving woonfraude en woningkwaliteit.
3. Overige aanpassingen in handhavingsbeleid.

1. Waarom gerichter handhaven?

Waar in de beginjaren van strengere handhaving op woonfraude vooral ernstige vormen van misbruik werden gevonden, komen er de laatste jaren ook veel kleinere overtredingen aan het licht. Alle overtredingen aanpakken is niet haalbaar. Om te voorkomen dat ernstige zaken blijven liggen waardoor woningen bijvoorbeeld niet gebruikt worden om te wonen gaat het college de handhavingscapaciteit zo effectief mogelijk inzetten. Het college stelt de prioriteiten op basis van doelen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Het veelvuldig verhuren van een woning aan toeristen zonder dat er iemand woont, wordt bijvoorbeeld eerder opgepakt dan het ontbreken van een melding vakantieverhuur. De volgende ontwikkelingen hebben tot deze aanscherping geleid.
De mogelijkheid om bestuurlijke boetes bij de aanpak van woonfraude op te leggen bestaat sinds 2010 in de Huisvestingswet. In de beginjaren werden boetes hoofdzakelijk opgelegd in de strijd tegen huisjesmelkerij, verhuurexcessen en de stormachtige opkomst van verhuur van woningen aan toeristen. Inmiddels hebben een aantal ontwikkelingen tot andere inzichten geleid in wat er aan handhaving nodig is. Zo is rond 2020 een toezichtsinstrument (TON) ontwikkeld dat het toezicht op vakantieverhuur makkelijker en effectiever heeft gemaakt. 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. Dit alles leidt tot de bevinding dat het nodig is om de prioriteit te leggen bij ernstige, hoge impact overtredingen door verwijtbare overtreders. Zo wordt er eerder opgetreden tegen kamerverhuur bij 5 kamers gepaard met overlast dan bij inwoning. Er zijn al stappen gezet in maatwerk bij sanctionering. Nu gaat het college de inzet van de handhavingscapaciteit prioriteren.

2. Prioriteiten handhaving woonfraude en woningkwaliteit

Prioriteringsbeleid helpt de capaciteit die beschikbaar is voor de aanpak van woonfraude en bij woningkwaliteit gerichter in te zetten. Hierdoor worden de middelen en mensen ingezet op de overtredingen met de hoogste impact op de leefbaarheid en de woningvoorraad. Prioriteringsbeleid betekent overigens nadrukkelijk in de praktijk niet dat op bepaalde overtredingen nooit wordt gehandhaafd. De nadruk komt echter te liggen op de geprioriteerde overtredingen.

Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

De prioriteiten zijn gekozen in lijn met deze doelen uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting:

- Doelstelling: Meer woningen. Een woning is om in te wonen. Ander gebruik van een woning dan om in te wonen of leegstand wordt met prioriteit bestreden.
- Doelstelling: Duurzame woningen van goede kwaliteit, waarbij ook een uitgangspunt is dat woningen veilig en gezond zijn om in te wonen.
- Doelstelling: Betere positie van Amsterdammers. Hierbij gaat het om de aanpak van intimidatie en discriminatie, maar ook de aanpak van illegale onderhuur van sociale huurwoningen.
- Doelstelling: Leefbare en veerkrachtige wijken. Hierbij staat voor wat betreft de aanpak woonfraude het bestrijden van overlast en crimineel gebruik van woningen centraal.

Prioritering per thema

Binnen elk thema is in bijgaande tabel een prioritering opgesteld, verdeeld over meerdere handhavingsteams. Er zijn zaken met en zonder prioriteit. Alle zaken met prioriteit worden behandeld. In de praktijk krijgen de zaken met prioriteit voorrang op de zaken zonder prioriteit. Binnen de zaken met prioriteit is een rangorde gemaakt. Er zijn drie categorieën prioriteiten: hoog, gemiddeld en laag. Daarbij krijgen ernstige overtredingen met grote gevolgen voor de woningvoorraad en de omgeving de hoogste prioriteit. En binnen de zaken met prioriteit worden de zaken met de hoogste prioriteit dus als eerste opgepakt, waardoor de doorlooptijd korter is. Tevens krijgen alle projecten binnen de Masterplannen Zuidoost en Nieuw-West hoge prioriteit. De prioritering is een richtlijn, waarbij altijd per geval wordt bezien of de situatie om meer of minder voorrang vraagt. Zo kan een woning met vocht en schimmelproblemen uit de categorie ‘gemiddeld’, bij grote gezondheidsimpact toch de hoogste prioriteit krijgen. Tot slot staan in de onderste rij 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. Dat 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. Amsterdam gaat vervolgens ook handhaven wanneer geen huisvestingsvergunning is aangevraagd. En de gemeente kan met de komst van de Wet betaalbare huur ingrijpen bij te hoge huurprijzen. Amsterdam start hier begin 2025 mee.

3. Overige aanpassingen in handhavingsbeleid

Er zijn de afgelopen jaren al meerdere aanpassingen geweest in het handhavingsbeleid. De gevolgen van de hoge boetes waren in bepaalde gevallen niet meer in verhouding tot de soms geringe overtreding. Daarom is er nieuw beleid gekomen om waar nodig maatwerk te kunnen bieden bij sanctionering. Het

doel is om rechtvaardiger te handhaven met meer oog voor de persoonlijke omstandigheden van betrokkenen. Het gaat met name om de volgende veranderingen.

Matigingsbeleid
Passend sanctioneren draagt bij aan de draagkracht voor handhaving en de naleving van de regels. De hoogste boete is niet in alle gevallen passend en rechtvaardig. Het college heeft op 15 november 2022 de Beleidsregel matiging bestuurlijke boete Huisvestingsverordening en Leegstandverordening Amsterdam vastgesteld. De uitgangspunten bij de keuze voor een boete zijn:

- Alleen bij gebleken misbruik wordt naar de hoogste boetes gegrepen.
- Er is ruimte voor maatwerk met aandacht voor individuele omstandigheden.
- Er wordt recht gedaan aan minder daadkrachtige overtreders die niet de intentie hebben gehad om misbruik te maken van de situatie op de woningmarkt en de kwetsbare positie van woningzoekenden daarbij.
- Aandacht voor individuele rechtvaardigheid en in de basis vertrouwen in de goede intenties staan centraal.

Proportionaliteitsbeleid vakantieverhuur
Vanwege de ontwikkelingen op handhavingsgebied en ook in lijn met het Coalitieakkoord 2022-2026 is tevens het proportionaliteitsbeleid voor administratieve overtredingen bij vakantieverhuur van woningen ontwikkeld. Vakantieverhuur houdt in dat een bewoner zijn hele woning verhuurd als die tijdelijk afwezig is. Hierbij zijn de boetes bij administratieve overtredingen voor vakantieverhuur drastisch verlaagd.

Beleidskader eigenaarsverantwoordelijkheid
Ook is er sinds december 2023 een nieuw beleidskader voor eigenaarsverantwoordelijkheid bij functioneel daderschap. Dit beleidskader definieert nieuwe uitgangspunten voor wanneer een eigenaar verantwoordelijk wordt gehouden voor misbruik van de woonruimte. Tevens vormt het een afwegingskader voor het opleggen van een bestuurlijke boete aan de verhuurder als functioneel dader. Voor het aanpakken van excessen bij verhuur is vorig jaar de Wet Goed Verhuurderschap van kracht geworden.
Bovengenoemde regels zijn te vinden op https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/ .

Recent heeft het college u over deze onderwerpen geïnformeerd in de Raadsinformatiebrief resultaten handhaving woonfraude, woningkwaliteit en incassoresultaten 2023 van 14 mei 2024.

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

Dirk de Jager
Wethouder Volkshuisvesting

Bijlage
Prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024/2025