Bijlage bij Raadsinformatiebrief Resultaten handhaving wonen 2023

Volledige rapportage over de handhavingsresultaten woonfraude, woningleegstand en woningkwaliteit en de incassoresultaten uit 2023.

Inhoud van deze bijlage:

1. Aantal meldingen woonfraude, pagina 1
2. Inzet en resultaten handhaving, pagina 4
3. Incasso bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom, pagina 10
4. Conclusie, pagina 11

1. Aantal meldingen woonfraude

Het totaal aantal meldingen van burgers over woonfraude die zijn doorgegeven via de website van de gemeente (SIG) bedroeg in 2023 in totaal 3.136 (zie tabel 1 op de volgende pagina). Dit aantal ligt hoger in vergelijking met de 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. Daarnaast is er een sterke toename van meldingen te zien bij het thema woningkwaliteit. Dit onderwerp ligt de afgelopen twee jaar extra onder de aandacht vanwege de gestegen energieprijzen en de daarop volgende tocht-, vocht- en schimmelproblematiek. Hierna volgt een toelichting van het aantal meldingen per thema.

Toeristische verhuur

Het toerisme werd in 2023 niet meer beperkt door coronaregels. Dat is ook te zien aan het hogere aantal meldingen over toeristische verhuur ten opzichte van de voorgaande twee jaar. Toch is dit aantal nog niet op hetzelfde niveau als voor de pandemie. Dit ligt in lijn met het veranderende beeld bij het soort overtredingen bij vakantieverhuur. Naast de grotere overtredingen en overtreders komen er steeds meer kleinere (administratieve) overtredingen die niet allemaal voor overlast zorgen voor omwonenden. Er wordt na corona dus weer meer overlast ervaren van toeristische verhuur, maar niet meer zo veel als vóór de pandemie.

Tabel 1. Aantal SIG-meldingen per thema 2018- 2023

Soort melding	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Toeristische verhuur	1.433	1.082	625	403	539	632
Onderverhuur	697	592	686	859	858	704
Lege woning	132	164	188	219	341	381
Woningdelen***	285	349	512	503	350	428
Opkoopbescherming*	-	-	-	-	-	4
Ondermijning	267	254	204	201	110	88
Woningkwaliteit	125	250	305	378	438	569
Goed verhuurderschap**	-	-	-	-	-	60
Overig Wonen	-	-	74	92	315[1]	270
Totaal	2.814	2.441	2.289	2.277	2.951	3.136

** Opkoopbescherming was in 2023 nog geen aparte meldingscategorie en was opgenomen in Woningdelen.*
*** Wet Goed Verhuurderschap ging op 1 juli 2023 in.*
****Woningdelen stond in voorgaande jaarresultaten vermeld als 'Kamerverhuur'.*

Onderverhuur
Het aantal meldingen over onderhuur in 2023 (704) is lager dan het aantal tijdens de coronajaren. Onderhuur is nog steeds het grootste deel van het aantal meldingen. Een mogelijke verklaring voor het hoge aantal meldingen tijdens de coronajaren is dat men veel meer thuis was en dat daarom onderhuur meer opviel en tot meer overlast leidde. Het lagere aantal meldingen van onderhuur in 2023 ligt dan ook in lijn met deze verklaring.

Woningleegstand
Het toenemende aantal meldingen over leegstaande woningen gedurende de afgelopen jaren heeft zich ook doorgezet tot in 2023 (381). De aandacht voor de wooncrisis heeft er mogelijk aan bijgedragen dat er meer gemeld is door Amsterdammers. Ook is er in 2023 meer aandacht geweest voor specifiek de woningleegstand in Amsterdam, vanwege onder andere de nieuwe leegstandverordening die eind 2022 werd vastgesteld. Of er ook feitelijk meer woningen leegstaan kan het college niet zeggen, aangezien het college hierbij afhankelijk is van meldingen door omwonenden en eigenaren of door middel van constateringen.

Woningdelen
Het aantal meldingen over illegaal woningdelen (428) lag in 2023 hoger dan in 2022 en voor de coronapandemie. In 2023 kwam dit thema meer onder de aandacht vanwege het verbod op

[1] Bij nader onderzoek over de inhoud van meldingen bij 'Overig wonen' blijkt dat circa 200 van deze meldingen zijn gedaan door één melder over een aantal adressen in de Dirk Sonoystraat in Nieuw-West. In al deze gevallen bleek het te gaan om meldingen waarbij geen sprake was van enige vorm van woonfraude.

groepscontracten bij woningdelen. Mogelijk merkten burgers hierdoor misstanden op en maakten zij hier melding van. Net als bij onderverhuur waren er tijdens de coronajaren meer meldingen met als mogelijke verklaring dat burgers toen meer thuis waren en meer overlast hadden van buren waar mogelijk illegaal woningdelen plaatsvond.

Opkoopbescherming (in 2023 nog onderdeel van Woningdelen)
In 2023 was er nog geen aparte categorie voor meldingen over opkoopbescherming. Meldingen hierover kwamen binnen bij woningdelen. Hieruit gingen er vier over opkoopbescherming. Voor deze brief is opkoopbescherming apart opgenomen in de tabel met meldingen. Een mogelijke verklaring van het lage aantal meldingen is dat overtredingen op basis van de opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht) in mindere mate voor overlast zorgen voor omwonenden in vergelijking met andere thema's. Bovendien zal het nalevingsgedrag bij dit thema hoog liggen omdat er relatief doeltreffend op de regels kan worden gecontroleerd.

Ondermijning
Het aantal meldingen over ondermijning was in 2023 opnieuw lager dan voorgaande jaren. Een mogelijke verklaring voor de verdere afname is dat dit enkel de meldingen uit SIG zijn, terwijl er in 2023 door campagnes meer bekendheid kwam voor Meld Misdaad Anoniem (MMA). Dit maakt MMA ook een belangrijke bron van meldingen. Tot slot komen er ook meldingen binnen vanuit de partners bij het project Doorzon.

Woningkwaliteit
Eind februari 2018 is het Meldpunt Woningonderhoud online gegaan. Het doel van het meldpunt is om bewoners één eenduidig en herkenbaar aanspreekpunt te bieden om klachten over achterstallig onderhoud digitaal bij de gemeente te melden. In 2020 is het online Meldpunt Woningonderhoud ondergebracht in SIA. In 2023 is 569 keer een melding gedaan over kwaliteit van woningen. In 2018 ging het nog om 125 meldingen. De doorgaande stijging van de laatste jaren laat zien dat steeds meer bewoners het meldpunt weten te vinden. Bovendien is er in de afgelopen twee jaar meer aandacht voor isolatie, vocht en schimmel sinds de stijgende energieprijzen door de oorlog in Oekraïne. Mogelijk ondervonden meer burgers tocht-, vocht- en schimmelproblemen doordat de verwarming minder hoog ging dan normaal.

Goed verhuurderschap
Op 1 juli 2023 ging de landelijke Wet goed verhuurderschap in. Deze wet geldt als landelijke norm waaraan verhuurders zich moeten houden. Hiermee moet het beter mogelijk worden om onder andere discriminatie door de verhuurder, te hoge waarborgsommen en onredelijke servicekosten te bestrijden. Huurders kunnen via de website van de gemeente Amsterdam melding doen als een verhuurder zich niet aan deze wet houdt. Het aantal meldingen hierover in 2023 (60) betreft dus het eerste half jaar sinds dat de wet in werking is. Deze meldingen gingen over onder andere te hoge servicekosten, waarborgsommen en over intimidatie door de verhuurder.

2. Inzet en resultaten handhaving

Meldingen en signalen van mogelijk woonfraude, leegstand en achterstallig onderhoud vormen de aanleiding voor nader onderzoek naar adressen. Daarnaast zet de gemeente Amsterdam zelf in op het digitaal rechercheren van woonfraude. Veel van de meldingen en signalen worden uitgezet voor onderzoek ter plaatse door toezichthouders, oftewel een buitendienstonderzoek.

In 2023 zijn 5.370 buitendienstonderzoeken uitgezet in het kader van woonfraude, leegstand en woningkwaliteit. Deze buitendienstonderzoeken zijn gelopen voor 2.649 zaken. Het komt dus voor dat meerdere buitendienstonderzoeken worden uitgezet voor een adres, voordat er daadwerkelijk een succesvol onderzoek kan plaatsvinden op het adres. Dit is bijvoorbeeld het geval als bij de eerste poging niemand aanwezig is. Het aantal buitendienstonderzoeken was in 2023 lager dan de gemiddeld 6.100 in 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 binnen de afhandeling van zaken.

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.

Uit het aantal buitendienstonderzoeken[2] blijkt dat bij 62% van de onderzoeken de inspecteur voor een dichte deur stond. Bij 28% van de buitendienstonderzoeken werd toegang verleend en bij 10% werd geen medewerking verleend. Uiteraard ligt het aantal situaties 'niemand aanwezig' bij leegstandonderzoeken hoger dan bij bijvoorbeeld woningdelen. Geen medewerking komt relatief het meest voor bij woningdelen, namelijk in 20% van de gevallen.

2.1 Sancties

Na constatering van overtredingen van de woonregels, worden verschillende sancties opgelegd. De sancties die voor woonfraude (kunnen) worden opgelegd zijn: bestuurlijke boete, last onder dwangsom, last onder bestuursdwang, waarschuwingen en intrekkingen shortstay. In 2023 zijn in totaal 186 sancties woonfraude opgelegd. Zoals toegelicht is dit aantal lager dan gemiddeld vanwege een stillegging van boetes en een hogere bewijslast bij zaken. De sancties worden hieronder weergegeven in twee tabellen: tabel 2 geeft een overzicht van de soorten sancties per jaar en tabel 3 de opgelegde sancties per thema in 2023.

Tabel 2. Sancties per soort 2020-2023

Sancties	2020	2021	2022	2023
Bestuurlijke boete	307	139	122	88
Last onder dwangsom	161	56	128	97
Shortstay vergunning ingetrokken	2	2	1	1
Shortstay waarschuwing	1	0	0	0
Totaal	471	199	251	186

Tabel 3. Sancties per thema 2023

Thema	Sanctie	2023
Toeristische verhuur	Bestuurlijke boete	18
	Last onder dwangsom	15
	Shortstay ingetrokken	1
Woningdelen	Bestuurlijke boete	48
	Last onder dwangsom	23
Ondermijning	Bestuurlijke boete	1
	Last onder dwangsom	0
Onderhuur	Bestuurlijke boete	13

[2] Van de buitendienstonderzoeken voor woningkwaliteit is geen verdeling bekend over de medewerking van de eigenaar.

Leegstand	Bestuurlijke boete	3
	Last onder dwangsom	4
Opkoopbescherming	Bestuurlijke boete	5
	Last onder dwangsom	2
Woningkwaliteit	Bestuurlijke boete	0
	Last onder dwangsom	53
Totaal		186

Bestuurlijke boetes
In 2023 zijn in totaal 88 bestuurlijke boetes opgelegd. Dit aantal ligt lager dan voorgaande jaren omdat er tussen medio 2022 en medio 2023, zoals eerder is toegelicht, tijdelijk geen boetes werden opgelegd. Dit had invloed op het aantal boetes bij elk thema maar vooral bij het thema toeristische verhuur: dit waren er in 2021 nog 72 en in 2022 nog 50.

Last onder dwangsom
Naast bestuurlijke boetes kan bij de verschillende vormen van woonfraude tevens een last onder dwangsom worden opgelegd met het doel overtredingen van de woonregels te beëindigingen en het rechtmatig gebruik van woningen te herstellen. Soms wordt een last onder dwangsom ook in combinatie met een bestuurlijke boete opgelegd. In 2023 zijn 97 lasten onder dwangsom opgelegd, waarvan de meesten (53) gingen over woningkwaliteit. Dit waren er in 2023 ook minder dan in voorgaande jaren omdat er in 2023 geen projecten meer werden uitgevoerd waarbij complete galerijflats werden opgeknapt. Ook werden er meer woningen al opgeknapt door het voortraject voorafgaand aan het opleggen van officiële sancties, bijvoorbeeld door in gesprek te gaan of aan te schrijven.

Intrekkingen shortstay
In 2023 is één shortstay vergunning ingetrokken. Voor shortstay in woningen geldt een uitsterfbeleid. Het aantal intrekkingen zal om die reden steeds minder worden.

2.2 Resultaten leegstand
Sinds 1 december 2022 heeft Amsterdam een nieuwe leegstandverordening en wordt leegstand van woningen adequater aangepakt. Signalen van leegstand komen onder andere binnen via de Basisregistratie Personen (BRP), waar langdurig administratief leegstaande woningen naar boven komen. Als langere tijd geen personen ingeschreven staan op een adres, betekent dit echter niet altijd dat een woning niet wordt bewoond. Niet elke bewoner schrijft zich namelijk (direct) in op het adres waar hij woont. Verder komen signalen binnen via vastgoedeigenaren en burgers.

Tabel 4. Overzicht resultaten aanpak leegstand

	2019	2020	2021	2022	2023
Buitendienstonderzoeken	2.306	1.960	1.078	1.053	722
Aanschrijvingen	165	60	108	208	336
Leegstandsbeschikking	28	0	0	42	123
Last onder dwangsom	1	0	2	2	0
Bestuurlijke boete	5	0	5	2	3
Resultaten opgeloste feitelijke leegstand*	342	493	490	601	679

* Feitelijke leegstand betekent dat een woning niet wordt gebruikt/ bewoond.

In 2021 en 2022 daalde het aantal buitendienstonderzoeken omdat dit werd bemoeilijkt door de coronaregels. Echter is na corona het aantal buitendienstonderzoeken bij leegstand niet meer teruggegaan naar het aantal van voor de pandemie. De reden hiervoor is dat er, in plaats van het lopen van buitendienstonderzoeken, meer is 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 het aantal aanschrijvingen, leegstandbeschikkingen en feitelijke resultaten. In 2023 zijn hiermee 697 leegstaande woningen weer in gebruik genomen.

2.3 Resultaten woningkwaliteit

Om de kwaliteit van bestaande woningen te verbeteren is er sinds 2017 een programmatische aanpak Woningkwaliteit. Deze aanpak omvat verschillende initiatieven, waaronder het versterken van toezicht op de kwaliteit van de woningvoorraad door de stadsdelen, het aanpakken van complexe handhavingszaken en het starten van stadsbrede themaprojecten. Bovendien richt Woningkwaliteit zich op het vergroten van bewustwording over woningkwaliteit via voorlichting en thematische websites, met als doel het voorkomen van verslechtering van woningen en het stimuleren van extra kwaliteitsverbeteringen.

Tabel 5. Resultaten Woningkwaliteit

	2019	2020	2021	2022	2023
Buitendienstonderzoeken	**	**	234	161	211
Last onder dwangsom	**	**	545***	87	53
Bestuurlijke boete	0	0	9	1	0
Beheerovername	0	0	2	0	0*
Opgeknapte woningen n.a.v. handhaving	485	662	192	335	142

Cijfers van de stadsdelen VTH zijn niet meegenomen in tabel 5.

* Geen nieuwe beheerovername, maar er zijn wel 2 lopende beheerovernames.

** Gegevens niet geregistreerd.

*** Dit hoge aantal komt door het projectmatig opknappen van complete galerijflats. Ook wijkt t/m 2021 het aantal sancties bij woningkwaliteit af van het totale aantal sancties in 2.1 omdat woningkwaliteit toen nog niet opgenomen was in de handhavingsresultaten.

De inzet van Woningkwaliteit is een permanent onderdeel geworden van het toezicht- en handhavingsproces voor woningen van lage kwaliteit. De resultaten van Woningkwaliteit zijn daarom opgenomen in deze brief. Deze aanpak is nauw verbonden met de ontwikkeling van het isolatieoffensief, waar apart verslag over wordt uitgebracht aan de raad.

Over de cijfers:

- In 2023 zijn 142 woningen verbeterd, wat lager is dan het aantal van 335 woningen dat in 2022 werd verbeterd. Van deze 335 verbeterde woningen waren er 218 onderdeel van het project galerijflatvloeren, waarbij complete galerijflats werd opgeknapt. Dit project is in 2022 afgerond.
- In 2023 is er 53 keer een last onder dwangsom opgelegd, wat minder is dan in voorgaande jaren. Steeds vaker worden zaken opgelost tijdens het voortraject of na het versturen van een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom.

Toezicht en handhaving op slechte woningen vereisen doorgaans een langdurig en intensief proces met verschillende fases. Woningkwaliteit hanteer tevens een traject waarbij eerst een gesprek met de eigenaar wordt gestart voordat eventueel overgegaan wordt tot handhaving, wat uiteindelijk kan resulteren in een last onder dwangsom.

Belangrijkste resultaten op de inzet van de themaprojecten:

- In 2023 is gewerkt aan de volgende acht themaprojecten gericht op de wettelijke minimumkwaliteit: vocht- en schimmel, loden leidingen, quick scan voorgevels, meldingen, funderingsaanpak, inzet van de bestuurlijke boete Woningwet, afdwingen energetische maatregelen en voortzetting van twee zaken waar beheerovername reeds was ingezet.
- Eind 2023 is de gezamenlijke schimmelaanpak met de corporaties tot stand gekomen. Daardoor pakt een corporatie vocht en schimmelproblemen sneller en adequater op. Hierover is de raad ook apart geïnformeerd. Naast de gezamenlijke schimmelaanpak heeft Woningkwaliteit ook een handhavingsaanpak vocht en schimmel. De handhavingsaanpak werkt goed en de gebreken worden veelal weggewerkt binnen de gestelde termijn. Er zijn in 2023 door Woningkwaliteit 64 nieuwe adressen met vocht en schimmelklachten opgepakt.
- Onderzoek naar loden leidingen in woningen van gastouders waar kinderen bij inwonen is afgerond. In Amsterdam zijn 61 woningen van gastouders gebouwd van voor 1960. Van deze woningen zijn 53 onderzocht, waarbij in één woning loden leidingen zijn geconstateerd. Deze loden leidingen zijn direct vervangen. De overige 8 gastouders hebben na herhaaldelijk verzoeken tot reactie niet gereageerd, waarna het gastouderbureau van deze gastouders is geïnformeerd.
- Bij 4 dijkwoningen is na optreden van Woningkwaliteit de slechte fundering in 2023 hersteld. Ook hebben 8 andere woningen naar aanleiding van een aanschrijving van Woningkwaliteit een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vernieuwen van de fundering.
- In samenwerking met Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier heeft Woningkwaliteit bij 5 dijkwoningen in Durgerdam funderingsonderzoeken laten uitvoeren. In deze pilot wordt onderzocht of er aan deze en mogelijk andere panden funderingsherstel nodig is voordat er noodzakelijke dijkverhoging in Durgerdam gaat plaatsvinden. De resultaten worden voorjaar 2023 verwacht.

Vergroten van bewustwording bij burgers:
Om bewoners bewust te maken van hun woning en hoe ze zelf kunnen bijdragen aan het verbeteren van die woningen zijn in 2023 verschillende kanalen ingezet:

1. De website biedt informatie over woningkwaliteit, inclusief advies over waar op te letten en wat te doen bij klachten. Het omvat onderwerpen zoals cv-installatie, vocht en schimmel, funderingen en algemeen onderhoud. Amsterdammers kunnen hier ook advies vinden als ze er zelf niet uitkomen.
2. Twee campagnes zijn uitgevoerd in 2023, met in verhouding goede bereikresultaten en klikactiviteit naar landingspagina's:
    a. De eerste campagne, gelanceerd in november 2022 en doorlopend tot eind januari 2023, sloot aan bij de brandweercampagne 'Veilig en warm de winter door'. Het richtte zich op het veilig verwarmen van huizen tijdens de koude maanden, om risicovolle praktijken te vermijden vanwege hoge energieprijzen.
    b. De tweede campagne behandelde vocht en schimmelproblemen en kreeg via het nieuwsbericht op amsterdam.nl media-aandacht van zowel het Parool als AT5. Het Parool publiceerde twee vervolgartikelen en corporaties wezen hun huurders via nieuwsbrieven op de problematiek.

2.4 Vrijgemaakte woningen

Door het opleggen van sancties (133)[3] bij niet naleven van de woonregels, zorgt de gemeente ervoor dat oneigenlijk gebruik van woningen wordt beëindigd. Daarnaast bestrijdt de gemeente woningleegstand met de Amsterdamse leegstandverordening. Het beëindigen van oneigenlijk gebruik (133) en woningleegstand (679) heeft ervoor gezorgd dat in 2023 in totaal 812 woningen zijn vrijgekomen voor bewoning. Naast het vrijmaken van woningen zijn ook 142 woningen verbeterd.

Inzet en samenwerking corporaties van groot belang
Er is een goede samenwerking tussen gemeente en corporaties in het tegengaan van oneigenlijk woninggebruik. Zo wordt een deel van de meldingen met een gezamenlijke huisbezoek opgepakt, door de zogenaamde combiteams. Deze teams bestaan uit een toezichthouder van de gemeente en een woonfraudespecialist van de corporatie. Door het samen optrekken en het delen van informatie en expertise hebben de corporaties betere informatie beschikbaar om het (juridisch) vervolgtraject in te gaan om de huur opgezegd en de woning weer beschikbaar te krijgen.

In 2023 hebben de corporaties 639 woningen na een interventie vrijgemaakt voor nieuwe bewoning. In 2022 ging het om 586 woningen, in 2021 ging het om 654 woningen en in 2020 om 563 woningen. Net als in de afgelopen jaren was onderhuur de meest voorkomende vorm van oneigenlijk gebruik, in ongeveer 65% van de vrijgemaakte woningen. Daarnaast kwamen de corporaties een aantal andere vormen van oneigenlijk gebruik tegen, onder andere: hennepkwekerijen, kraak, illegale prostitutie, wapens, drugs, leegstand en vakantieverhuur.

[3] De lasten onder dwangsom die in het kader van woningkwaliteit zijn opgelegd zijn niet meegenomen bij het aantal vrijgemaakte woningen. Deze lasten en boete hebben bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit van woningen en niet aan het vrijmaken van woningen voor bewoning.

Gezamenlijk hebben het college en de woningcorporaties in totaal 1.451 oneigenlijk gebruikte woningen weer vrijgemaakt voor bewoning.

3. Incasso bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom

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. Tegelijkertijd is de incasso van opgelegde sancties ook vaak een langdurig en ingewikkeld traject. Veel woningeigenaren gaan in bezwaar tegen een opgelegde boete. Sommige schuldenaren wachten betalingsherinneringen, aanmaningen en deurwaarders af voordat ze overgaan tot betaling. Als na het sturen van een factuur, een aanmaning en het inschakelen van een deurwaarder niet wordt betaald dan resteert nog slechts het leggen van beslag om ervoor te zorgen dat een schuldenaar tot betaling overgaat. Het komt ook met regelmaat voor dat overtreders niet meer te traceren zijn en boetes uiteindelijk oninbaar zijn. Tot slot biedt de gemeente betalingsregelingen aan voor overtreders die de boete niet in één keer kunnen betalen.

Belastingen en Wonen hebben in 2023 gezamenlijk gewerkt aan het verbeteren van het invorderingsproces, waarbij de volgende doelen werden gehanteerd:

1. In absolute zin meer dan € 3 mln aan vorderingen afhandelen en in relatieve zin 30% van de werkvoorraad (afwikkelingspercentage);
   Met respectievelijk € 3,6 mln en 40% is deze target ruimschoots behaald.
2. Waarvan € 2,0 mln innen;
   Dit doel is met € 1,2 mln niet gehaald .
3. Het openstaande saldo omlaag brengen naar € 6,5 mln;
   Met een eindsaldo van € 5,6 mln is deze target ruimschoots behaald.
4. Zorgen dat 40% van het openstaande saldo is overgedragen aan de gerechtsdeurwaarder.
   Per 01-01-2024 is dit percentage is 44%, waarmee deze target is behaald.

3.1 Incassoresultaten 2023

In het boekjaar 2023 is er voor € 1,5 mln aan boetes opgelegd. Dat is 27% minder 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. Ook het bedrag afgeboekt als oninbaar is toegenomen (45%). De baten over het heffingsjaar 2023 bedragen € 1,2 mln. Aangezien het leeuwendeel van de verminderingen en afboekingen oudere heffingsjaren betreffen, kon er wel nog een positief resultaat geboekt worden.

Tabel 6. Resultaten incasso 2023 ten opzichte van 2022, 2021 en 2020

	2020	2021	2022	2023
Opgelegd	4.212.025	1.702.745	2.138.166	1.552.588
Gecrediteerd / verminderd	1.063.950	926.950	940.435	1.710.438
Oninbaar	82.767	52.747	417.422	604.004
Geïnd	2.622.213	2.234.189	2.021.798	1.184.384
openstaand 31 dec	10.344.626	8.852.711	7.573.104	5.639.844

3.2 Openstaande bedragen

Zoals hierboven toegelicht, hebben overtreders de mogelijkheid om tegen hun boete of last onder dwangsom in bezwaar en in beroep te gaan. Daarnaast zijn zij niet altijd in staat om het bedrag ineens te betalen. Deze processen kosten tijd en dus kunnen bedragen soms lang open blijven staan. Op 31 december 2023 stond nog € 5.639.844 open aan te innen boetes en dwangsommen. Dat is 25% minder dan in 2022. Hiervoor is in de afgelopen jaren actief ingezet op het naar beneden brengen van het totaalbedrag. Dit heeft geresulteerd in een historisch laag saldo in 2023. Dat is een mooi resultaat, aangezien het openstaande bedrag in 2020 nog meer dan € 10 mln bedroeg. De doelstelling om onder de € 6,5 miljoen uit te komen is daarmee ruimschoots behaald. Het openstaand saldo wordt steeds kleiner maar ook relatief ouder: 65% van het openstaand saldo is ouder dan 3 jaar. Die veroudering blijkt hardnekkig en moeilijk te doorbreken. Hiermee houden we een ‘harde kern’ van moeilijk inbare dossiers over.

Als we kijken naar de status van het openstaande bedrag van € 5,6 mln zien we dat 44% (€ 2,5 mln) in behandeling is bij de deurwaarder. In 2020 was dat nog 9% en in 2022 29%. Ten opzichte van vorig jaar is het aandeel lopende bezwaar-/beroepsprocedures afgenomen met 6% naar 19% en het aandeel betalingsregelingen is nagenoeg gelijk gebleven met 10%. Daarnaast is er bij 1% vastgesteld dat er sprake is van oninbaarheid, maar nog niet definitief afgeboekt. Dat maakt dat 73% van het totaal openstaande saldo een gereguleerde, lopende status heeft, waar door het Belastingen/I&I geen extra invorderingsacties op ingezet kunnen worden. Daaruit kunnen we concluderen dat de voorraad begint ‘op te drogen’. Dat wil zeggen dat het deel van het openstaand saldo waar we actief invloed op moeten uitoefenen om in te vorderen steeds kleiner wordt. Dat neemt niet weg dat we er actief op blijven sturen om het incassoproces zo goed mogelijk te laten verlopen.

3.3 Incassoproces in 2024

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.

4. 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.