



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam  
Datum: 29 maart 2022  
Portefeuille(s): Bouwen en Wonen  
Portefeuillehouder(s): Jakob Wedemeijer  
Behandeld door: Directie Wonen  
Onderwerp: Resultaten handhaving woonfraude en incasso 2021 en afhandeling van motie 638 van het lid Roorderkerk

Geachte leden van de gemeenteraad,

We zitten in een wooncrisis en er is een groot tekort aan betaalbare woningen in Amsterdam. Daarbij leveren woningen veel geld op, waardoor frauderen met Amsterdamse woningen erg verleidelijk is. Goede regels en handhaving van de regels zijn van essentieel belang en daarvoor werken we samen met verschillende partijen. Jaarlijks rapporteren we over de resultaten van al deze inspanningen. In 2021 zijn door diverse handhavingsacties 1.399 woningen weer legaal bewoond geraakt. Dit toont aan dat in een stad met een aanzienlijk woningtekort goede handhaving essentieel is. In deze brief informeert het college u over de resultaten van de handhaving woonfraude en de incasso van de opgelegde sancties.

#### *Beleidswijzigingen 2021*

Met ingang van 2021 is de Huisvestingswet op grond van de Wet toeristische verhuur van woonruimte zodanig gewijzigd dat dat toeristische verhuur onder een apart regime gereguleerd kan worden. Tot 1 april 2021 gold in de gemeente Amsterdam de bestaande regelgeving voor toeristische verhuur uit de Huisvestingsverordening 2020 die is gebaseerd op artikel 21 van de Huisvestingswet. Per 1 april 2021 geldt het nieuwe regime voor toeristische verhuur. Met deze wijziging geldt per 1 april 2021 ook een registratieplicht. Bij een registratieplicht kan een verhuurder niet langer vrijblijvend via bijvoorbeeld een digitaal platform zijn woning voor toeristisch gebruik aanbieden. Alvorens dit mag, moet de verhuurder de gemeente op de hoogte brengen van het adres van de desbetreffende woning. Vanaf 1 oktober 2021 handhaaft de gemeente Amsterdam op die registratieplicht vakantieverblijf. De grote verhuurplatformen (zoals Airbnb, Booking en Expedia) hebben op die datum ook de advertenties zonder registratienummer verwijderd.

De verhuurplatforms kunnen namelijk eveneens een boete krijgen van € 8.700 per overtreding indien zij verhuurders niet informeren over de geldende regels voor toeristische verhuur en geen registratienummer vermelden. Daarnaast moeten verhuurplatforms na bericht van de gemeente advertenties tijdelijk blokkeren als regels voor toeristische verhuur worden overtreden. Bijvoorbeeld wanneer voor meer dan 30 nachten is verhuurd.

Nieuw is ook de dubbel zo hoge boete voor een herhaalde overtreding van de regels door een 'professionele verhuurder'. Indien een professionele verhuurder een tweede overtreding begaat binnen vier jaar na een eerdere overtreding, volgt verdubbeling van de op te leggen boete. Het kan

hierbij gaan om schending van de registratieplicht, schending meldplicht vakantieverbod, en/of schending van het verbod om een woonruimte in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning. Daarbij wordt bij het verhuren van twee of meer adressen een verhuurder al aangemerkt als professionele verhuurder.

#### *Gevolgen van corona*

Zoals u weet, heeft covid-19 in 2020 wereldwijd toegeslagen. Ook in 2021 ondervonden we daar nog de gevolgen van. Zo is het toerisme nog altijd aanzienlijk verwijderd van het niveau van voor de pandemie. Daarnaast zorgden de lockdowns ervoor dat het college, evenals in 2020, op een zeer beperkte wijze uitvoering heeft kunnen geven aan de toezichthouding en handhaving op woonfraude. Immers, toezicht op woonfraude vindt meestal plaats bij mensen thuis. Gedurende de periodes waarin de coronamaatregelen het strengst waren, zijn geen huisbezoeken afgelegd. Dit gegeven in combinatie met de drastische daling van het toerisme is dan ook terug te zien in de daling van het aantal buitendienstonderzoeken. Kortom, de coronacrisis heeft wederom in 2021 effect gehad op alle aspecten van de handhaving op woonfraude en de incasso.

#### *Inhoud van de brief*

Deze brief is uit twee delen opgebouwd. In het eerste deel wordt u geïnformeerd over de meldingen van woonfraude, de opgelegde sancties en buitendienstonderzoeken van de verschillende thema's als woninggebruik, illegale onderhuur en leegstand. De resultaten van de handhaving in 2021 worden vergeleken met de resultaten uit 2019 en 2020 en toegelicht. Woningkwaliteit maakt geen onderdeel uit van deze brief. De raad wordt apart geïnformeerd over de resultaten van het programma Woningkwaliteit. In het tweede deel van de brief wordt u geïnformeerd over de voortgang van het incassoproces in 2021.

De volgende zaken vallen op:

- Meldingen woonfraude: 2.277, dit is lager dan in 2019 (2.459) en nagenoeg gelijk aan 2020 (2.295);
- Sancties: 206, dit is aanzienlijk minder vergeleken met 2019 (811) en 2020 (471);
- Boetes: 144, dit is eveneens aanzienlijk minder ten opzichte van 2019 (500) en 2020 (307);
- Woningleegstand beëindigd: 490 in 2021, wat nagenoeg gelijk is met 2020 (493), maar meer dan 2019 (342);
- Beëindigingen onrechtmatig gebruik woningen na handhaving: door opleggen van sancties is onrechtmatig gebruik van 255 particuliere woningen beëindigd. Fraudeonderzoeken van corporatiewoningen hebben ertoe geleid tot 654 woningen weer op een rechtmatige manier worden gebruikt;
- Incasso boetes en dwangsommen: In 2021 is voor € 1.762.745 aan boetes gefactureerd. In 2020 was dit € 4.283.525. In 2021 is voor € 2.234.188 aan boetegelden en dwangsommen ontvangen. In 2020 bedroeg het ontvangen bedrag € 2.622.213. Het openstaande bedrag is tussen eind 2020 en eind 2021 gedaald van € 10.344.626 naar € 8.852.711.

## 1. Resultaten handhaving woonfraude

### 1.1 Aantal meldingen

Per september 2020 is het meldpunt Zoeklicht overgegaan in het nieuwe meldingssysteem Meldingen.Amsterdam.nl (SIA). Amsterdammers kunnen dus alleen nog via dit systeem een melding doen. Wel komen er via Zoeklicht nog meldingen (drugs, prostitutie) binnen welke voortvloeien uit proces-verbalen (pv) van de politie, de zogenoemde doorzon. Belangrijke kanttekening bij deze cijfers is dat sommige pv's nog niet zijn doorgevoerd in Zoeklicht. De resultaten uit SIA (2.001) en Zoeklicht (276) doorzon zijn bij elkaar opgeteld. Dat brengt het aantal meldingen van woonfraude in 2021 op een totaal van 2.277. Ten opzichte van 2019 (2.459) en 2020 (2.295) is het aantal meldingen gedaald met respectievelijk 180 en 16. Wat opvalt is dat bij de onderverdeling per thema<sup>1</sup> een dalende trend te zien is bij toeristische verhuur en bij onderhuur en kamerverhuur juist een stijgende trend. Deze verschuivingen zijn ongetwijfeld het gevolg van de coronasituatie. Per thema zal hier nader op in worden gegaan. Desondanks is het totale aantal meldingen dus vrijwel gelijk gebleven en blijft de handhaving van woonfraude nog altijd van groot belang.

#### *Toeristische verhuur*

De afname van het toerisme heeft ook in 2021 doorgezet, dit is ook terug te zien in het aantal meldingen. In 2021 zijn 403 meldingen gedaan van toeristische verhuur. In 2020 waren dit er 625 en in 2019 was dit aantal nog 1.082. Door de coronamaatregelen was toeristische verhuur simpelweg minder mogelijk of in ieder geval minder aantrekkelijk voor buitenlandse toeristen.

#### *Onderhuur*

Het aantal meldingen over onderhuur (859) is in 2021 wederom in absolute zin toegenomen vergeleken met 2019 (592). Het vormt dan ook in 2021 het grootste deel van het aantal meldingen. Een mogelijke verklaring is dat men veel meer thuis is, waardoor gevallen van onderhuur in de directe omgeving ook eerder opvallen en/of tot overlast leiden. Overlast kan bovendien ook de neiging vergroten om te melden, waar men dit eerder misschien nog niet meldenswaardig vond. Een andere mogelijke verklaring is dat de eigenlijke huurder in de coronaperiode al dan niet tijdelijk naar buiten de stad is getrokken en zijn woning heeft onderverhuurd aan derden, waardoor dus meer onderhuur heeft plaatsgevonden.

#### *Kamerverhuur*

Bij illegale kamerverhuur zien we in 2021 (503) nagenoeg hetzelfde aantal meldingen als in 2020 (512). In 2019 (349) en lag dat aantal nog een stuk lager. Een mogelijke verklaring kan worden gevonden in een combinatie van de coronasituatie en de steeds grilliger wordende woningmarkt. Net als bij onderhuur is het mogelijk dat illegale kamerverhuur eerder aan het licht komt doordat omwonenden veel meer thuis zijn en veel sneller overlast ervaren. Anderzijds bestaat ook de mogelijkheid dat de huidige staat van de woningmarkt eveneens heeft geleid tot meer illegale kamerverhuur en derhalve meer meldingen.

---

<sup>1</sup> Zie tabel 1

*Leegstand*

In 2021 (219) is ten opzichte van 2020 (188) en 2019 (164) door burgers meer melding gedaan van leegstaande woningen. Dit kan verschillende achtergronden hebben. Enerzijds kan het zijn dat lege woningen eerder aan het licht komen doordat omwonenden meer thuis waren gedurende de coronaperiode. Anderzijds is er het vermoeden dat sinds de coronacrisis minder expats in de stad aanwezig zijn, waardoor meer woningen in het dure segment leeg kwamen te staan. Of er ook feitelijk meer woningen leegstaan kan het college echter niet met zoveel stelligheid zeggen.

*Zoeklicht doorzon en overig*

In 2021 is 165 keer melding gedaan van een hennepplantage of drugsclub in een woning. In 2020 betrof het aantal 168 en in 2019 werd 214 keer een melding gedaan van drugs. Tot slot zijn in 2021 92 meldingen onder "overig wonen" geplaatst. In 2020 waren dit er 74. Het gaat hierbij om meldingen die niet direct konden worden gecategoriseerd. Deze meldingen gaan over de verschillende vormen van woonfraude.

Tabel 1. Soorten meldingen SIA en Zoeklicht doorzon 2019, 2020 en 2021

Soort melding	2019	2020	2021
Toeristische verhuur	1.082 (44%)	625 (27%)	403 (17,7%)
Onderverhuur	592 (24%)	686 (30%)	859 (37,7%)
Drugs	214 (9%)	168 (7%)	165 (7,2%)
Lege woning	164 (7%)	188 (8%)	219 (9,6%)
Kamerverhuur	349 (14%)	512 (22%)	503 (22,1%)
Prostitutie en mensenhandel	40 (2%)	36 (2%)	36 (1,6%)
Uitkeringsfraude	18 (1%)	6 (0,3%)	-
Overig Wonen	-	74 (3%)	92 (4,1%)
<b>Totaal</b>	<b>2.459</b>	<b>2.295</b>	<b>2.277</b>

**1.2 Buitendienstonderzoeken**

Meldingen en signalen van mogelijk frauduleus gebruik van woningen vormen de aanleiding voor nader onderzoek naar adressen. Daarnaast zet de gemeente Amsterdam zelf ook steeds meer 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 2021 zijn 2.648 buitendienstonderzoeken uitgezet. Het komt voor dat meerdere buitendienstonderzoeken worden uitgezet voor een adres, voordat er daadwerkelijk een succesvol onderzoek kan plaatsvinden op het adres. Vergeleken met 2019 (7.122) en 2020 (6.062) zijn erin 2021 dus aanzienlijk minder buitendienstonderzoeken uitgezet. Deze sterke daling is ook hier te verklaren door de afname van het toerisme en de

geldende coronamaatregelen. De buitendienstonderzoeken voor het thema leegstand zijn niet meegenomen in dit overzicht. In paragraaf 1.5 worden de resultaten van de aanpak leegstand apart besproken.

#### *Registratieplicht*

Binnen het aantal buitendienstonderzoeken in 2021 vallen ook 42 buitendienstonderzoeken die voortvloeien uit digitale controles op de registratieplicht, waar sinds 1 oktober 2021 op wordt gehandhaafd. Overtreding van de registratieplicht staat immers vaak niet op zichzelf. Meestal zijn er nog mogelijke andere overtredingen in beeld, wat simpelweg tijd kost om te onderzoeken en op te voeren. Dit heeft derhalve nog niet geleid tot opgevoerde sancties in 2021.

### **1.3 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 2021 zijn in totaal 199 sancties woonfraude opgelegd. Een aanzienlijke daling ten opzichte van 2020.

De sancties worden hieronder weergegeven in twee tabellen. Tabel 2 geeft een overzicht van de soorten sancties met de aantallen per jaar. In tabel 3 worden de opgelegde sancties per thema in 2021 weergegeven.

#### *Bestuurlijke boetes*

In 2021 zijn in totaal 139 bestuurlijke boetes opgelegd. In 2020 bedroeg dit aantal nog 307 en in 2019 zelfs 500. Van de 139 boetes betreffen 25 een boete voor het niet melden van vakantieverhuur. Dat in 2021 wederom weinig vakantieverhuur heeft plaatsgevonden is duidelijk terug te zien in de cijfers. Voor het overtreden van de regels voor kamerverhuur zijn 37 boetes opgelegd. Dit is een daling van 169 ten opzichte van 2020. Een verklaring hiervoor ligt in het feit dat in 2021 veel minder buitendienstonderzoeken mogelijk waren vanwege de lockdowns en coronamaatregelen.

#### *Bestuurlijke boetes Goed Verhuurderschap<sup>2</sup>*

In 2020 is de pilot "Goed Verhuurderschap" uitgevoerd. Afronding van deze pilot heeft in oktober 2020 plaatsgevonden. Het doel van deze pilot was ervaring en kennis op te doen met verschillende mogelijke werkwijzen voor handhaving op goed verhuurderschap, om zo het inzicht in hiaten in de wettelijke instrumenten te vergroten en/of jurisprudentie op te bouwen. De in onderstaande tabel opgenomen boete en last onder dwangsom vormen nog een afronding van de sancties binnen dit traject. Daarnaast zijn er in 2021 voor het eerst ook 2 beheerovernames uitgevoerd in het kader van goed verhuurderschap.

---

<sup>2</sup> De pilot Goed verhuurderschap maakt deel uit van het programma Woningkwaliteit. Een nadere toelichting op de resultaten van deze pilot wordt opgenomen in de rapportage van het programma Woningkwaliteit. Deze rapportage wordt op een later tijdstip naar de gemeenteraad gestuurd.

### *Bestuurlijke boetes aanpak illegale onderverhuur sociale huurwoningen*

In het kader van het aanpakken van illegale onderverhuur zijn in 2021 27 boetes opgelegd. Dat zijn 17 meer ten opzichte van 2020. In samenwerking met een aantal woningcorporaties is in 2020 gestart met onderzoek naar illegale onderverhuur. De onderzoeken richtten zich op onderverhuur van sociale huurwoningen zonder toestemming van de woningcorporaties. Dit heeft in 2020 geresulteerd in het opleggen van de eerste boetes aan de huurders waarmee de corporaties een huurovereenkomst hebben. Op het gebied van opsporen van onderhuur van corporatiewoningen wordt een algoritme ontwikkeld. De werking van dit algoritme wordt momenteel getest in een pilot en is om die reden nog niet opgenomen in het algoritmeregister.

Naast de boetes hebben de woningcorporaties de huurcontracten met de betreffende huurders ontbonden. Op deze manier worden sociale huurwoningen vrijgemaakt voor de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn. Tegelijkertijd wordt adresfraude aangepakt. Onderverhuurders houden namelijk de inschrijving op het adres aan, terwijl ze niet woonachtig zijn op het adres.

### *Last onder dwangsom*

Naast bestuurlijke boetes kan bij de verschillende vormen van woonfraude tevens een last onder dwangsom worden opgelegd. Deze herstelsanctie wordt opgelegd met het doel overtredingen van de woonregels te beëindigen en het rechtmatig gebruik van woningen te herstellen. In 2021 zijn 56 lasten onder dwangsom opgelegd. Dit is een afname van 106 lasten ten opzichte van 2020 (161). In 2019 betrof het aantal 223. De daling van het aantal lasten onder dwangsom is ook hier verklaarbaar door de lockdowns en coronamaatregelen.

### *Sluitingen i.v.m. brandgevaar*

In 2021 zien we weer o sluitingen in verband met brandgevaar. Deze sluitingen betreffen lasten onder bestuursdwang. Sinds 2018 komen illegale hotels waarin meerdere groepen toeristen in een pand verblijven steeds minder voor. Dit is in de eerste plaats het succes van jarenlang consequente lik op stuk handhaving op illegale toeristische verhuur in logiesgebouwen, waarbij sprake was van brandonveilige situaties. Daarnaast zal ook de aanzienlijke daling van het toerisme in 2020 en 2021 een rol spelen.

### *Shortstay*

In 2021 zijn er evenals in 2020 twee vergunningen voor short stay ingetrokken. Verder zijn er nul short stay waarschuwingen uitgedeeld. De daling van het aantal intrekkingen en waarschuwingen ten opzichte van 2019 kan worden verklaard door de coronacrisis waardoor expats vertrokken en daarnaast doordat de tijdelijke short stay-vergunningen tussen 2020 en begin 2024 komen te vervallen.

Tabel 2. Sancties

Sancties	2019	2020	2021
Bestuurlijke boete	500	307	139
Sluitingen i.v.m. brandonveiligheid	66	0	0
Last onder dwangsom	223	161	56
Short stay ingetrokken	7	2	2
Short stay waarschuwing	15	1	0
Beheerovername	0	0	2
<b>Totaal</b>	<b>811</b>	<b>471</b>	<b>199</b>

Tabel 3. Sancties per thema 2021

Thema	Sanctie	2021
Vakantieverhuur	Bestuurlijke boete	72*
	Last onder dwangsom	31
	Short stay ingetrokken	2
Kamerverhuur	Bestuurlijke boete	39
	Last onder dwangsom	24
Goed Verhuurderschap	Bestuurlijke boete	1
	Last onder dwangsom	1
	Beheerovername	2
Onderhuur en Adreskwaliteit	Bestuurlijke boete	27
<b>Totaal</b>		<b>199</b>

\* Inclusief 25 boetes voor het niet melden van vakantieverhuur.

### Afhandeling motie 638

Tot slot wordt hier motie 638 van het lid Rooderkerk afgehandeld inzake de gemeentelijke communicatie m.b.t. de boetetabel vakantieverhuurders. Het college werd met deze motie verzocht om, in samenwerking met de verschillende verhuurplatformen, alle vergunninghouders en geregistreerde toeristische verhuurders te informeren over de hoogte van de verhuurboetes.

In de eerste plaats is het een taak van het college om Amsterdammers goed te informeren over het beleid met betrekking tot de voorwaarden, voorschriften en sancties van toeristisch verhuur van woonruimte. Het college voorziet Amsterdammers van alle informatie over toeristische verhuur via de gemeentelijke website en verschillende media kanalen. Ook de actuele boetebedragen per overtreding van de regels toeristische verhuur, bij zowel B&B- als vakantieverhuur, staan duidelijk op website van de gemeente beschreven. Bij wijzigingen van de regels en/of de sancties, zorgt het college ervoor dat de website wordt geactualiseerd en worden Amsterdammers middels berichten via verschillende mediakanalen geïnformeerd.

Tevens vindt ambtelijk overleg plaats met de grootste verhuurplatformen Airbnb, Booking.com en VRBO over het Amsterdamse beleid van en ontwikkelingen rondom toeristische verhuur van woonruimte. Op dit moment wijzen deze verhuurplatformen de verhuurders op hun site op de lokale voorwaarden, voorschriften en sancties van toeristische verhuur van woningen. Daarbij worden weblinks gebruikt die verhuurders direct naar de juiste website van de gemeente Amsterdam leiden. Het college beschouwt de motie hiermee als afgehandeld.

#### **1.4 Beëindiging onrechtmatig gebruik woningen na handhaving**

Als na een opgelegde sanctie blijkt dat van woonfraude geen sprake meer is, wordt dit geregistreerd als een beëindiging van onrechtmatig gebruik van een woning. De sancties die door de gemeente zijn opgelegd hebben ervoor gezorgd dat onrechtmatig gebruik van 225 woningen is beëindigd. In 63 woningen was sprake van illegale kamerverhuur en is na het opleggen van een sanctie rechtmatig gebruik geconstateerd. In 162 gevallen ging het om een woning waar illegale vakantieverhuur plaats had gevonden. Deze woningen zijn geen corporatiewoningen.

De Amsterdamse woningcorporaties en de gemeente trekken samen op in de aanpak van woonfraude in sociale huurwoningen. Corporaties handhaven zowel met hun eigen woonfraudeteams als gezamenlijk met toezichthouders van de gemeente (combiteams). In 2021 hebben de corporaties ervoor gezorgd dat 654 woningen weer rechtmatig worden gebruikt na handhavend optreden tegen woonfraude. In 2019 betrof dit getal 773 en in 2020 563.

Net als voorgaande jaren werd in de meeste gevallen onderhuur geconstateerd (372 keer), gevolgd door verschillende vormen van woningonttrekking, zoals: hennepsteelt (49), drugs (26), prostitutie (18), kraak (10), vakantieverhuur (2), wapens (2) en overige (68). Daarnaast hebben de corporaties door een striktere controle op leegstand in 88 woningen fysieke leegstand opgelost.

#### **1.5 Leegstand**

Sinds 2017 wordt leegstand van woningen door de gemeente actief tegengegaan. Signalen van leegstand komen vanuit verschillende bronnen bij de gemeente binnen. De signalen komen onder andere van 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 in op het adres waar hij woont. Verder komen signalen binnen via de Rijksoverheid, vastgoedeigenaren of burgers.

Vanuit de aanpak Leegstand zijn 1.078 onderzoeken gestart in 2021, welke betrekking hebben op 828 adressen. In 2019 en 2020 lag het aantal onderzoeken nog op respectievelijk 2.306 en 1.960. In de periode voor corona was een flinke voorraad aan dossiers ontwikkeld, deze dossiers konden

echter in 2020 nog niet adequaat worden opgepakt vanwege corona. Hierdoor is ook het aantal gestarte onderzoeken gedaald. In 2021 is de draad weer opgepakt, wat geresulteerd heeft in meer aanschrijvingen, leegstandbeschikkingen en sancties ten opzichte van 2020.

In 2021 zijn 221 administratieve constateringingen gedaan. Dit betreft adressen waar langere tijd niemand ingeschreven stond. Bij dit administratieve onderzoek komt vaak naar boven dat de woning alsnog bewoond is, of dat het gaat om een pied á terre, dan wel ander gebruik. Desalniettemin is het ook een middel om feitelijke leegstand op te sporen (dat gemeld had moeten worden). In 2021 zijn 490 feitelijke resultaten van leegstand behaald. Het gaat hierbij om leegstaande woningen die na een leegstandsmelding van de eigenaar/beheerder of na melding van derden en onderzoek door de gemeente weer in gebruik zijn genomen. Door na de melding contact te leggen met de eigenaar en afspraken te maken over het gebruik van de woning, staan deze woningen niet meer leeg.

Leegstand, met name in het hoge segment, is de afgelopen maanden veelal in het nieuws geweest. De eigenaar/beheerder is verplicht om na 6 maanden leegstand hiervan melding te doen bij de gemeente. Wanneer de eigenaar zich daar niet aan houdt ontvangt de eigenaar zowel een boete als een last onder dwangsom. Deze laatste is bedoeld om de eigenaar/beheerder te bewegen alsnog melding van leegstand te doen. Zover de gemeente kan overzien lost de meeste leegstand zich echter binnen die 6 maanden al vanzelf op. Op 9 februari 2022 waren 604 leegstandsmeldingen door eigenaren/beheerders gedaan die op dat moment nog 'open stonden'. Daarvan bleken slechts enkele woningen langer dan een jaar leeg te staan, gemeten vanaf het moment van de leegstandsmelding.

In tabel 4 zijn de resultaten van de aanpak leegstand weergegeven.

*Tabel 4. Resultaten aanpak leegstand*

	2019	2020	2021
Gestarte onderzoeken	2.306	1.960	1.078
Leegstandgesprek	128	113	144
Aanschrijvingen	165	60	108
Leegstandsbeschikking	28	0	0
Last onder dwangsom	1	0	2
Bestuurlijke boete	5	0	5
Feitelijke resultaten	342	493	490

## 2. Incasso bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom

Naast de handhavingresultaten 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 slechts het leggen van beslag nog 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 helaas uiteindelijk oninbaar zijn. Tot slot biedt de gemeente betalingsregelingen aan voor overtreders die de boete niet in één keer kunnen betalen. De afgelopen jaren is veel aandacht gestoken in het verbeteren van het incassoproces zodat boetes zo snel en zo vaak mogelijk kunnen worden geïnd en het bedrag aan openstaande boetes omlaag gaat.

### 2.1 Incassoproces 2021

In 2021 is onder meer het inningsproces versneld, wat inhoudt dat zaken versneld worden overgedragen aan de gerechtsdeurwaarder en er ook sneller wordt overgegaan op beslaglegging. Verder is er een extra inspanning geleverd om boetes uit 2019 en ouder zo snel mogelijk te innen. Daarnaast zijn overtreders sneller en vaker telefonisch benaderd met het verzoek te betalen.

### 2.2 Incassoresultaten 2021

In het boekingsjaar 2021 is in totaal voor € 1,7 miljoen gefactureerd. Dat is 60% minder ten opzichte van 2020 toen er in totaal voor € 4,2 miljoen is gefactureerd. Reden hiervoor is dat, zoals hierboven al aan bod is gekomen, ook minder sancties zijn opgelegd vanwege de aanzienlijke daling van toeristische verhuur.

De forse afname (60%) van de opgelegde boetes, heeft onvermijdelijk ook geleid tot minder ontvangsten. Desalniettemin is het geïnde bedrag van € 2,2 miljoen in 2021 slechts 15% lager ten opzichte van 2020 toen er € 2,6 miljoen aan ontvangsten zijn binnengekomen. Zoals gemeld in de raadsbrief 2020 is de dwanginvordering het afgelopen jaar volop hervat, nadat we deze in 2020 een groot deel van het jaar moesten stil leggen vanwege de coronacrisis. Dit heeft er toe geleid dat het openstaande bedrag is gedaald van € 10,3 miljoen eind 2020 naar € 8,8 miljoen eind 2021, een afname van 15%. In tabel 5 worden de resultaten van de incasso weergegeven. Voor de volledigheid is ook 2019, het jaar voor de coronacrisis, opgenomen.

Tabel 5. Resultaten incasso 2021 ten opzichte van 2020 en 2019

	2019	2020	2021
Opgelegd	8.536.800	4.212.025	1.702.745
Gecrediteerd	1.204.440	1.063.950	926.950
Oninbaar	121.506	82.767	52.747
Geïnd	2.895.928	2.622.213	2.234.189
openstaand 31 dec	10.371.626	10.344.626	8.852.711

### 2.3 Ontwikkeling openstaand bedrag

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 2021 stond nog € 8.852.711 aan te innen boetes en dwangsommen, tegenover € 10.344.626 in 2020. Van het openstaande bedrag van € 8,8 miljoen is circa € 2,5 miljoen in behandeling bij de gerechtsdeurwaarder. Eind 2020 was dat nog € 1,0 miljoen. Het aandeel in behandeling bij de deurwaarder is daarmee gestegen van 9% naar 28%. De voornaamste andere categorieën binnen het openstaand saldo zijn: lopende bezwaar- en beroepsprocedures (€ 2,2 miljoen) en betalingsregelingen (€ 1,1 miljoen).

#### **2.4 Incassoproces 2022**

Er zijn in 2021 aanzienlijk minder boetes en lasten onder dwangsom geïncasseerd dan in 2020. Daar staat tegenover dat er ook een dalende trend is ingezet ten aanzien van het openstaande bedrag in 2021. Desalniettemin staat er nog een bedrag van ruim 8,8 miljoen euro open dat moet worden ingevorderd. In 2022 zal de ingezette lijn worden voortgezet om het openstaande bedrag nog verder naar beneden te brengen. Daarbij worden dwangmaatregelen waar nodig voortvarend toegepast. Tegelijkertijd wordt rekening gehouden met de persoonlijke en financiële omstandigheden van de boeteplichtige door een passende maatwerkoplossing te bieden voor betalingsproblemen. Het motto is dat wij de burger helpen bij het nakomen van zijn betalingsverplichting; soepel waar het kan, streng als het moet.

### **3. Conclusie**

Het college heeft in 2021 weer een nieuw aantal stappen gezet om het gebruik van woningen te reguleren en oneigenlijk gebruik tegen te gaan. Zo zal de Wet toeristische verhuur van woonruimte en de vervolgens gewijzigde Huisvestingsverordening op dat vlak leiden tot het beter kunnen opsporen en handhaven van illegale vakantieverhuur. Resultaten hiervan zullen we waarschijnlijk terugzien in 2022, wanneer het toerisme weer zal aantrekken.

Het kan niet vaak genoeg worden benadrukt dat boetes en lasten onder dwangsom worden opgelegd met het doel actief en preventief woonfraude tegen te gaan en dit verdienmodel te bestrijden. Dit moet leiden tot het besef dat de gevolgen van woonfraude groot zijn voor Amsterdammers en woningzoekenden en dat hiertegen stevig wordt opgetreden. Overtreders mogen niet meer de fout ingaan en anderen moeten worden ontmoedigd de woonregels te overtreden. Daarom is het van belang dat de opgelegde sancties ook worden geïncasseerd. De incasso is als sluitstuk van de handhaving zeer belangrijk voor een succesvolle werking van de aanpak woonfraude.

Het college constateert dat in 2021, ondanks dat de mogelijkheden voor handhaving op woonfraude en incasso door de corona omstandigheden nog altijd zeer beperkt waren, toch flinke slagen zijn gemaakt. Bescherming van de Amsterdamse woningvoorraad blijft nodig. Nu de woningprijzen ook in 2021 almaar bleven stijgen en woningen dus voor steeds meer Amsterdammers onbetaalbaar worden is dat des te meer duidelijk geworden. Het college zal dan ook blijven inzetten op het aanpakken van fraude met Amsterdamse woningen. Het is zaak dat woningen worden gebruikt waarvoor ze bedoeld zijn, namelijk om in te wonen en niet als verdienmodel.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Jakob Wedemeijer

Wethouder Bouwen en Wonen