

Raadsvoorstel



Onderwerp Van “kamerverhuur” naar “woontoezicht” met invoering bestuurlijke boete Huisvestingverordening
Steller/telnr. H. Goslinga/ B. Schillings Bijlagen 2

Registratienummer 562837-2022
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 12 Jaar 2022
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de bestuurlijke boete in te voeren voor de Huisvestingsverordening;
- II. de structurele kosten voor het uitbreiden en transformeren van het taakveld “kamerverhuur” naar een team “woontoezicht” vanaf 2023 te bepalen op € 500.000,-- en deze kosten vanaf 2023 te dekken uit de structurele verwachte inkomsten van € 500.000,-- vanuit de invoering van de bestuurlijke boete;
- III. de in 2023 incidentele extra noodzakelijke investeringen in de “pandenbrigade” te bepalen op € 500.000,-- en deze te dekken door een onttrekking aan de Algemene Reserve;
- IV. de Huisvestingsverordening 2022 gemeente Groningen per 1 januari 2023 te wijzigen;
- V. dit besluit bekend te maken via lokaleregelgeving.overheid.nl;
- VI. de begroting 2023 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Woonfraude is een toenemend probleem naarmate woonruimte schaarster wordt. In Groningen zien we voornamelijk illegale woningomzettingen (ten behoeve van kamerverhuur), onttrekken van woningen aan de woningvoorraad ten behoeve van kort verblijf en de aankoop van woningen met de intentie deze te verhuren.

Om meer grip op dit thema te krijgen en een beter tegenspel in de handhaving te organiseren zal er geïnvesteerd moeten worden in het taakveld kamerverhuur om zo tot een team “woontoezicht” te komen.

Daarbij zal om het effect van de handhaving te verhogen, het risico (kans*effect) voor de overtreder moeten toenemen. Het huidige handavingsinstrumentarium van de gemeente Groningen voor wat betreft woonfraude richt zich op het herstellen van de ongewenste situatie. Door een bestuurlijke boete voor dit type overtredingen in te voeren wordt het effect van de handhaving vergroot.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Woonfraude is een toenemend probleem naarmate woonruimte schaarser wordt. Zo worden woonruimten illegaal onttrokken waardoor woonruimte verdwijnt, vindt er illegale kamerverhuur plaats wat tot schrijnende gevallen van huisvesting kan leiden en een disbalans in de woonwijken. In Groningen zien we voornamelijk illegale woningomzettingen (ten behoeve van kamerverhuur), onttrekken van woningen aan de woningvoorraad ten behoeve van kort verblijf en de aankoop van woningen met de intentie deze te verhuren. In het coalitieakkoord (2022-2026) heeft het college dan ook aangegeven dat het college ongewenste effecten van de krapte op de woningmarkt wil tegengaan door meer handhaving op het gebied van wonen.

Om dit te bereiken is het van belang dat het bestaande handhavingsinstrumentarium om deze ongewenste effecten effectief te bestrijden wordt uitgebreid. Door de bestuurlijke boete toe te voegen aan het handhavingsinstrumentarium wordt het mogelijk om punitieve sancties op te leggen naast de herstelsancties. Hiermee wordt het risico voor de overtreder verhoogd, immers ondervindt deze dan ook direct financieel nadeel van diens overtreding. Tevens werkt het invoeren van een bestuurlijke boete ook afschrikwekkend, hetgeen mogelijk nieuwe illegale situaties voorkomt.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 13 juli 2022 de motie "Beboeten illegaal opkopen en verhuren woningen" aangenomen waarin de raad het college verzoekt om overtredingen uit de huisvestingsverordening, waaronder het verhuren van woonruimte in strijd met de opkoopbescherming, te beboeten.

Kader

De Huisvestingswet 2014, in werking getreden per 1 januari 2015 vormt het kader voor de Huisvestingsverordening. In de Huisvestingswet is bepaald voor welke gedragingen boetes kunnen worden opgelegd en verwijst voor de maximale boetes naar het Wetboek van Strafrecht.

Argumenten en afwegingen

Van taakveld kamerverhuur naar team woontoezicht¹

Het onderwerp kamerverhuur is bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH) neergelegd. Binnen deze afdeling hielden jarenlang zo'n 4 inspecteurs van het team inspectie zich bezig met het controleren en vergunnen van zo'n 5300 kamerverhuurpanden. De afgelopen jaren heeft de gemeente Groningen extra maatregelen genomen op het gebied van volkshuisvesting, zoals bijvoorbeeld de verhuurdersvergunning die de gemeente sinds 2019 kent. Hiermee zijn er zo'n 6000 verhuurdersvergunningen en 360 meldingen ongewenst verhuurgedrag aan de verantwoordelijkheid van het taakveld toegevoegd. Om meer vat te krijgen op de ongewenste effecten van woonfraude is het van belang dit taakveld meer vorm te geven en wel door het taakveld om te vormen tot een volwaardig team. Dit wordt mede ondersteund door de conclusies in het rapport 'Groningse Partijken' van Van der Torre en Tops wat aangeeft dat de gemeentelijke organisatie dient te worden versterkt.

Daarom wordt het taakveld kamerverhuur omgevormd tot een zelfstandig team binnen de afdeling VTH, het team "woontoezicht". Immers is het van belang dat er voldoende personele middelen zijn om het woontoezicht in de gemeente Groningen serieus en effectief aan te pakken en de ambities waar te maken. Om deze ambitie waar te maken zal het team worden uitgebreid en moet er geïnvesteerd worden in de pilot "pandenbrigade". De pilot loopt tot eind 2023 en zal dan worden geëvalueerd. De wens bestaat deze aanpak structureel te borgen.

Woonfraude

Woonfraude komt in verschillende vormen voor, soms is het een overtreding van de huisvestingsverordening, andere keren van de Woningwet 2015 of het Bouwbesluit 2012. Maar ook meldingen van 'ongewenst verhuurgedrag' kunnen leiden tot constatering van woonfraude. De vergunningverlening, toezicht en handhaving van het taakveld kamerverhuur richt zich voornamelijk op overtredingen van de Huisvestingsverordening en de vergunningplicht voor kamerverhuurders en kamerbemiddelaars zoals in de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen opgenomen. Voor de overtredingen van de Huisvestingsverordening bestaat via de Huisvestingswet 2014 een mogelijkheid om een bestuurlijke boete voor die overtredingen in te voeren. Voor het ongewenst verhuurgedrag op basis van de APVG mist de grondslag voor de bestuurlijke boete.

¹ De werktitel van het voorstel voor het team woontoezicht is medebekend onder Kamerverhuur 2.0

Daarnaast zijn wetten zoals de Woningwet 2015, de Leegstandwet en het Bouwbesluit 2012 voor het thema woonfraude relevant. Doordat de Woningwet en het Bouwbesluit opgaan in de nieuwe Omgevingswet en de invoering en uitwerking van deze wet nog onzeker is, richt dit raadsvoorstel zich niet op het instellen van een bestuurlijke boete voor overtredingen op deze wetten. Vanwege de verwachte wet “Goed Verhuurderschap” worden overtredingen van de verhuurdersvergunning ook niet meegenomen in dit raadsvoorstel. Met de wet “Goed Verhuurderschap” zal ons eigen vergunningstelsel op basis van de APVG moeten worden aangepast en ontstaat er een juridische basis voor het invoeren van een bestuurlijke boete.

Gelet op dit kader en op de juridische haalbaarheid en praktische uitvoerbaarheid worden door de voorgestelde aanpassing van de verordening alleen de overtredingen uit de Huisvestingsverordening met een bestuurlijke boete bestraft. Het instellen van een bestuurlijke boete voor alleen deze overtredingen, zal al een behoorlijk rendement opleveren. Wel is het van belang de bredere inzet-mogelijkheden van de bestuurlijke boete te verkennen zodra er meer duidelijkheid is over de Omgevingswet en zodra de afdeling VTH meer ervaring met de bestuurlijke boete aan sich heeft opgedaan.

Uitbreiding huidige handhavingsinstrumentarium met de bestuurlijke boete

Het huidige handhavingsinstrumentarium is gericht op het herstellen van de illegale situatie. Door middel van een last onder dwangsom (en eventueel een last onder bestuursdwang) wordt de overtreder bewogen de illegale situatie ongedaan te maken. In de huidige handhavingspraktijk betekent dit dat wanneer er sprake is van illegale kamerverhuur (omzetten van zelfstandige woonruimte zonder vergunning) een overtreder via een zogenoemde ‘vriendelijke fase’- brief verzocht wordt de illegale situatie ongedaan te maken. Wat inhoudt dat de overtreder de tijd krijgt de kamergewijze bewoning te staken en de woning weer aan één huishouden te verhuren. Vanwege de belangen van de bewoners houden wij een termijn van drie maanden aan. Na het aflopen van deze vriendelijke fase volgt een vooraankondiging en krijgt de overtreder opnieuw drie maanden. Wanneer de illegale situatie dan nog niet ongedaan is gemaakt, volgt de last onder dwangsom. Op dat moment wordt de overtreder gesommeerd de illegale situatie te beëindigen op straffe van een dwangsom, ook hierbij wordt een termijn van drie maanden gehanteerd vanwege de bewonersbelangen. Pas op het moment dat deze termijn afloopt, kan de dwangsom worden ingevorderd. Echter, we zien in de praktijk dat het niet zo ver komt, omdat de overtreder voor het einde van deze termijn de illegale bewoning beëindigt.

Met deze manier van handhaven wordt de overtreder vaak niet getroffen en ondervindt deze geen tot nauwelijks nadeel van onze handhaving. Vrijwel altijd zijn de bewoners, die een andere woonruimte moeten vinden, de enige die nadeel van de handhavingprocedure ondervinden. Immers, kan de overtreder nog inkomsten vanuit de illegale verhuur ontvangen zolang de bewoners andere woonruimte zoeken (gedurende nog maximaal negen maanden). En wanneer deze bewoners vertrokken zijn, kan de overtreder het pand op legale wijze verhuren c.q. gebruiken.

Financieel nadeel voor overtreder

In tegenstelling tot onze huidige handhaving treft de bestuurlijke boete de overtreder wel direct financieel, door naast de last onder dwangsom ook een bestuurlijke boete op te leggen. Naast dat de overtreder de illegale situatie moet beëindigen, wordt de overtreder ook direct financieel getroffen aangezien deze een boete moet voldoen. Doordat de overtreder daarmee ook direct financieel nadeel van de handhaving kan ondervinden, wordt het voor overtreeders minder aantrekkelijk de overtreding te begaan. Er gaat daarmee een afschrikwekkende en preventieve werking uit van het middel van de bestuurlijke boete.

Risico verhogen

In de praktijk zien we dat sommige verhuurders soms bewust een woning illegaal verhuren. Zij bieden kamerverhuur aan zonder omzettingvergunning en verhuren dan kamers aan bewoners die vrijwel altijd te goeder trouw de kamer bewonen. Dit heeft te maken met het risico (=pakkans*effect) relatief laag is. Door een bestuurlijke boete in te voeren wordt het effect van de handhaving verhoogd, doordat de verhuurder nu ook financieel benadeeld wordt door de handhaving. Zeker wanneer de pakkans met het invoeren van de bestuurlijke boete wordt verhoogd door meer inspecteurs aan de bestaande formatie toe te voegen. Doordat het risico van deze overtredingen vergroot wordt, verwachten we een afschrikwekkende werking en daarmee een afname in overtredingen over tijd.

Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob)

De gemeente Groningen zet een Bibob-toets in om te voorkomen dat de gemeente strafbare activiteiten faciliteert en/of faciliteert dat onrechtmatig verkregen voordelen worden gebruikt. Van dit middel wordt al gebruik gemaakt. Wanneer er een bestuurlijke boete op grond van de Huisvestingsverordening is opgelegd, kan dit bij een Bibob-onderzoek naar voren komen als strafbaar feit wat in relatie met de betrokkene staat. Hierdoor kan het voor malafide eigenaren moeilijker worden vergunningen te krijgen gerelateerd aan deze feiten.

Verwachte effecten van het invoeren van een bestuurlijke boete:

- mogelijkheid tot het voeren van lik-op-stuk beleid;
- de overtreder ondervindt nadeel van diens overtreding;
- een bestuurlijke boete werkt afschrikwekkend en preventief;
- vermindering van recidive door het opleggen van een hogere boete bij een herhaalde illegale situatie door dezelfde overtreding;
- overtredingen van de Huisvestingsverordening kunnen mee worden gewogen bij Bibob-onderzoek.

Overtredingen Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet 2014 geeft voor verschillende artikelen aan dat de gemeenteraad bij verordening kan bepalen dat hiervoor een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Het advies is om gelet op de woningmarkt in de gemeente Groningen de volgende overtredingen uit de huisvestingsverordening beboetbaar te maken:

Grondslag Huisvestingswet 2014	Overtreding
Artikel 21	Het onttrekken van woonruimte, het samenvoegen van woonruimte, het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of woonruimte te verbouwen naar twee of meer woonruimten.
Artikel 22	Het splitsen van woonruimte in appartementsrechten.
Artikel 26	Het handelen in strijd met voorschriften van een vergunning verleend op grond van artikel 24 en 26 van de huisvestingswet 2014.
Artikel 41	Het zonder vergunning in gebruik geven van een woning in het kader van de opkoopbescherming.
Artikel 23a, eerste en derde lid	Het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer.
Artikel 23b, eerste lid	Het voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik geven van woonruimte voor toeristische verhuur.

Tabel 1: Overzicht overtredingen waar het opleggen van een bestuurlijke boete mogelijk wordt

De hierboven genoemde overtredingen zijn degene waarop het taakveld kamerverhuur in de praktijk het meest handhaaft met daarbij de nieuwe regelingen als "opkoopbescherming" en "toeristische verhuur".

Hoogte van de boetes

Artikel 35 en 45 van de Huisvestingswet 2014 bepalen dat de gemeenteraad de bedragen van de bestuurlijke boetes voor de verschillende overtredingen vaststelt. Daarbij is de gemeenteraad gebonden aan de maximale hoogte van de boetes genoemd in de Huisvestingswet 2014, waarbij verwezen wordt naar de boetecategorieën uit het Wetboek van Strafrecht.

Bij de vaststelling van de hoogte van de boete kan onder meer rekening gehouden worden met leefbaarheid, schaarste en samenstelling van woningvoorraad. Uit eerder onderzoek bij invoering van de opkoopbescherming bleek al dat de gemeente Groningen al een tijdje bovenaan het lijstje staat met de krapste woningmarkten van ons land. Er is veel vraag naar wonen in de stad, het liefst zo dicht mogelijk bij het centrum. De schaarste op de woningmarkt leidt tot een 'splitsingsprikkel', omdat ook voor kleinere wooneenheden veel geld gevraagd kan worden. Woningomzetting en -vorming zorgen wel voor extra woonruimtes voor bepaalde woningzoekenden, maar onttrekken ook woningen in een ander (schaars) segment aan de markt en zijn daarom ongewenst. Daarom sturen wij op deze veranderingen in de woningvoorraad. De genoemde schaarste aan woonruimten verenigt zich niet met het ongecontroleerd veranderen van de woonruimtevoorraad en legitimeert daarom nu een hoog boetebedrag bij overtredingen als bedoeld in artikel 21, 22, 23b en 41 van de Huisvestingswet 2014. Een lager boetebedrag is passend wanneer er veranderingen in de woonruimtevoorraad plaatsvinden met een vergunning en in strijd met de voorwaarde(n) uit een vergunning wordt gehandeld. Daarnaast geldt dat ook voor overtreding van artikel 23a Huisvestingswet 2014 (toeristische verhuur zonder registratienummer) een minder grotere impact heeft op de schaarste op de woningmarkt en gezien kan worden als een meer administratieve overtreding, die een lagere boete rechtvaardigt.

Doorgaans heeft de bestuurlijke boete tot doel om (nieuwe) overtredingen te voorkomen: bij de individuele overtreder, maar ook bij de rest van de doelgroep. Inwoners en bedrijven moeten worden afgeschrikt van het plegen van overtredingen. Het voordeel dat in de gemeente Groningen kan worden behaald met overtredingen zoals woningonttrekkingen, woningomzettingen en woonvormingen is hoog, waardoor alleen hoge boetes effect zullen hebben. De gedachte hierbij is dat het niet alleen gaat om het individuele geval, maar dat het gaat om het gemeenschappelijke belang van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid van de gemeente.

In Nederland wordt door verschillende andere gemeenten al gebruik gemaakt van de bestuurlijke boete bij overtredingen van de Huisvestingswet 2014. Daarom is bij het voorstel tot vaststelling van de hoogte van de boetes ook gekeken naar de boetebedragen die de gemeenten Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Nijmegen hanteren voor de verschillende overtredingen. Op basis van het voorgaande zijn de onderstaande boetebedragen tot stand gekomen.

Overtreding	Grondslag Huisvestingswet 2014	Eerste overtreding	Recidive		
			<i>Tweede keer</i>	<i>Derde keer</i>	<i>Vierde keer en verder</i>
Onttrekken en onttrokken houden, Samenvoegen en samengevoegd houden, Omzetten en omgezet houden en Woningvormen en gevormd houden	Artikel 21	Niet-bedrijfsmatig € 5.000,- Bedrijfsmatig € 10.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 6.500,- Bedrijfsmatig € 12.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 8.000,- Bedrijfsmatig € 16.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 10.000,- Bedrijfsmatig € 22.500,-
Splitsing in appartementsrechten	Artikel 22	Niet-bedrijfsmatig € 7.500,- Bedrijfsmatig € 12.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 15.000,- Bedrijfsmatig € 18.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 18.500,- Bedrijfsmatig € 18.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 18.500,- Bedrijfsmatig € 20.000,-
Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 23a, eerste lid	Niet-bedrijfsmatig € 500,- Bedrijfsmatig € 1.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 1.000,- Bedrijfsmatig € 2.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 1.500,- Bedrijfsmatig € 4.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 3.000,- Bedrijfsmatig € 9.000,-
In gebruik geven van woonruimte voor toeristische verhuur voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar	Artikel 23b, eerste lid	Niet-bedrijfsmatig aantal dagen X € 450, tot maximaal € 12.000,- Bedrijfsmatig aantal dagen X € 450, tot maximaal € 22.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 12.000,- Bedrijfsmatig € 22.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 15.000,- Bedrijfsmatig € 22.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 18.000,- Bedrijfsmatig € 22.500,-
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning of ontheffing	Artikel 41	Niet-bedrijfsmatig € 7.500,- Bedrijfsmatig € 12.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 15.000,- Bedrijfsmatig € 15.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 17.500,- Bedrijfsmatig € 18.500,-	Niet-bedrijfsmatig € 20.000,- Bedrijfsmatig € 22.500,-
Handelen in strijd met de vergunningsvoorwaarden of voorschriften	Overtreding voorwaarden artikel 24 en 26	Niet-bedrijfsmatig € 2.000,- Bedrijfsmatig € 4.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 4.000,- Bedrijfsmatig € 8.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 6.000,- Bedrijfsmatig € 12.000,-	Niet-bedrijfsmatig € 10.000,- Bedrijfsmatig € 22.500,-

Tabel 2: Boetetabel

Onderscheid in niet-bedrijfsmatig en bedrijfsmatig handelen

Bij de invoering van de Huisvestingswet 2014 heeft de wetgever aangegeven dat de gemeenteraad desgewenst onderscheid mag maken naar al dan niet bedrijfsmatige en bedrijfsmatige exploitatie van de woonruimte. De gemeenteraad kan bepalen dat bij bedrijfsmatige exploitatie een hogere boete wordt opgelegd dan wanneer bijvoorbeeld de ouders van een student(e) een woning kopen voor hun kind en enkele kamers verhuren aan medestudenten. Ook in de rechtspraak wordt onderkend dat dit onderscheid nodig kan zijn om een evenredig boeteregime op te stellen. Met dit onderscheid hangt samen in welke mate bijvoorbeeld een woningonttrekking het belang van bescherming van de woonruimtevoorraad kan schaden. Dit kan het beste geïllustreerd worden met een voorbeeld van toeristische verhuur: een verhuur van een pand voor stelselmatig een soort hotelfunctie kan het belang meer schaden dan wanneer een particulier incidenteel zijn/haar woning verhuurd.

Daarnaast geldt als reden voor het onderscheid dat van een bedrijfsmatige exploitant verwacht mag worden dat hij de regelgeving kent en daarnaar handelt. Er is dan sprake van een hogere verwijtbaarheid, hetgeen rechtvaardigt dat er hogere boetes worden opgelegd.

Recidive

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk om bij recidive een hogere boete dan bij de eerste overtreding op te leggen. Voor zowel recidive als het onderscheid niet-bedrijfsmatig en bedrijfsmatig handelen wordt in het wijzigingsvoorstel van de Huisvestingsverordening een omschrijving van de begrippen geven, waarbij wordt aangegeven wanneer in ieder geval sprake is van recidive en bedrijfsmatig handelen. Uit de handhavingspraktijk blijkt dat sommige overtreders vaker de mist in gaan dan anderen. Dan verhuren zij kamers zonder omzettingsvergunning op adres A, maar ook op adres B of C. Door een hogere boete op te leggen in de gevallen waarbij het om recidive gaat, wordt het minder aantrekkelijk om de overtreding te herhalen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Er is geen participatietraject geweest. In diverse gesprekken met inwoners is vaak de behoefte van snelle en effectieve handhaving uitgesproken. Ook blijkt de behoefte tot een effectievere handhaving uit het rapport ‘Groningse Parktijken’ van Van der Torre en Tops. Met een bestuurlijke boete kan lik-op-stuk beleid worden gevoerd wat in deze behoefte voorziet.

Met de invoering van de bestuurlijke boete worden de regels voor het woninggebruik niet gewijzigd maar wordt er enkel een handhavingsinstrument toegevoegd. Vandaar dat deze wijziging alleen de overtreders van de huidige wet- en regelgeving treft. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen niet-bedrijfsmatig handelen en bedrijfsmatig handelen bij de hoogte van het boetebedrag. Waarbij er rekening wordt gehouden met de mate van verwijtbaarheid en de impact van de overtreding.

Tevens vervult de invoering van de bestuurlijke boete de brede maatschappelijke wens om verhuurders die zich niet aan de wet- en regelgeving te “bestrafen” voor diens overtredingen.

Financiële consequenties

Voor de invoering en uitvoering van de bestuurlijke boete zullen kosten worden gemaakt. Door de opbrengsten uit de handhaving in te zetten voor de uitvoering betalen de overtreders mee aan diens eigen handhaving. De initiële kosten worden geraamd op €1.000.000,- bestaande uit €500.000,- incidenteel in 2023 voor extra noodzakelijke investeringen in de pilot “pandenbrigade” en €500.000,- structureel voor het transformeren van het taakveld “kamerverhuur” naar een team “woontoezicht”. Medio 2023 verwachten we dat er meer duidelijkheid zal zijn over de eventuele noodzakelijke investeringen voor de langere termijn. Deze zullen wij dan ook betrekken bij de begroting van 2024 en verder.

Prognose inkomsten uit de boetes (structureel)

Er is op basis van bevraging van de toezichthouders een inschatting gemaakt hoe vaak een specifieke overtreding voorkomt per jaar en hoe vaak dit zou hebben geleid tot een bestuurlijke boete (als het instrument er zou zijn). Deze aantallen zijn vermenigvuldigd met de in de verordening voorgestelde bedragen hetgeen resulteert in een raming aan mogelijke inkomsten van €500.000,--. Dit blijft een raming op basis van de informatie die nu beschikbaar is, maar betreft op dit moment de meest reële inschatting.

Prognose extra loonkosten team “woontoezicht” (structureel)

Voor 2023 wordt voorgesteld om de geprognosticeerde opbrengsten uit de boetes om te zetten naar formatie in de lijn (zie uitwerking overige consequenties hieronder). Voorgesteld wordt de formatie in 2023 structureel met 5 fte uit te breiden. De geraamde kosten hiervan bedragen €508.000,-- inclusief €100.000,-- aan overhead. Hiervan kan € 500.000,- worden gedekt uit de extra verwachte inkomsten uit boetes, de resterende benodigde €8.000,-- kan worden gedekt uit het reguliere uitvoeringsbudget van Kamerverhuur.

Noodzakelijk versterking “pandenbrigade” (incidenteel)

De pandenbrigade is een pilot. In de begroting 2022 is hiervoor jaarlijks in 2022 en 2023 incidenteel € 425.000,-- beschikbaar gesteld en is aangegeven dat na afloop van de pilot een evaluatie volgt. De wens is om de pilot structureel in de organisatie te borgen. Het is nu nog niet voldoende duidelijk welke structurele middelen hiervoor nodig zijn (het project loopt nog tot eind 2023). De pandenbrigade is in de huidige vorm (4 personen) kwetsbaar en onder-bemenst om de gewenste resultaten in het project te borgen. Het is dan ook noodzakelijk (om in samenhang met de investeringen in de lijnorganisatie om incidenteel het project te versterken in 2023. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld een bouwtoezichter; jurist; toezichthouder en een uitvoeringsbudget om specifieke expertise of menskracht in te huren bij de pandenbrigade of het team “woontoezicht”. Het minimaal hiervoor benodigde budget wordt geraamd op €500.000,-- (incidenteel 2023). Hierbij is rekening gehouden met de huidige marktarieven voor tijdelijke inhuur. We stellen voor de incidentele versterking in 2023 te bekostigen door een onttrekking aan de Algemene Reserve. Door deze onttrekking aan de algemene reserve daalt de ratio weerstandsvermogen met ongeveer 0,5%

Begrotingswijziging 2023									
Invoeren bestuurlijke boete Huisvestingsverordening									
Betrokken directie(s)	SO en SSC								
Naam voorstel	Invoeren bestuurlijke boete Huisvestingsverordening								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I/S								
Soort wijziging	Exploitatie								
Financiële begrotingswijziging									
Bedragen x 1.000 euro									
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	Dir. SO Beleid en Ontwerp	S	400		-400			-400
01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	Dir. SO Beleid en Ontwerp	I	500		-500			-500
01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	Dir. SO Beleid en Ontwerp	S		500	500			500
04.4 Overhead en ondersteuning organisat	04 Dienstverlening en bestuur	Dir. Fin., Inkoop en Juridisch	S	100		-100			-100
04.2 College, raad, wijkvernieuwing en g	04 Dienstverlening en bestuur	Treasury en Concernposten	I/S			0		500	500
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.000	500	-500	0	500	0

Overige consequenties

Door de transformatie van een taakveld kamerverhuur naar een team woontoezicht ontstaat er meer expertise, en ruimte om expertise op te doen op het gebied van wonen. Zo wordt de uitvoeringsorganisatie voldoende uitgerust om de ambities en plannen van de gemeente Groningen op het gebied van wonen te realiseren. Ook is de gemeente Groningen hiermee beter voorbereid op de mogelijke veranderingen die de komende jaren vanuit het Rijk zullen komen: nu er opnieuw een ministerie van Volkshuisvesting bestaat.

Voor het invoeren van de bestuurlijke boete zullen er aanpassingen gedaan moeten worden in de zaaksystemen waarmee wordt gewerkt. Vanwege de verwachte invoering van de Omgevingswet wordt momenteel de capaciteit van de functioneel beheerders benut voor het gereedmaken van de applicatie Centric Leef Omgeving (CLO).

Vervolg

De ervaringen die worden opgedaan met de bestuurlijke boete zullen worden gemonitord en input vormen voor volgend handhavingbeleid. Tevens zullen de mogelijkheden voor het verruimen van de toepassing van de bestuurlijke boete worden onderzocht.

Lange Termijn Agenda

December 2022

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.