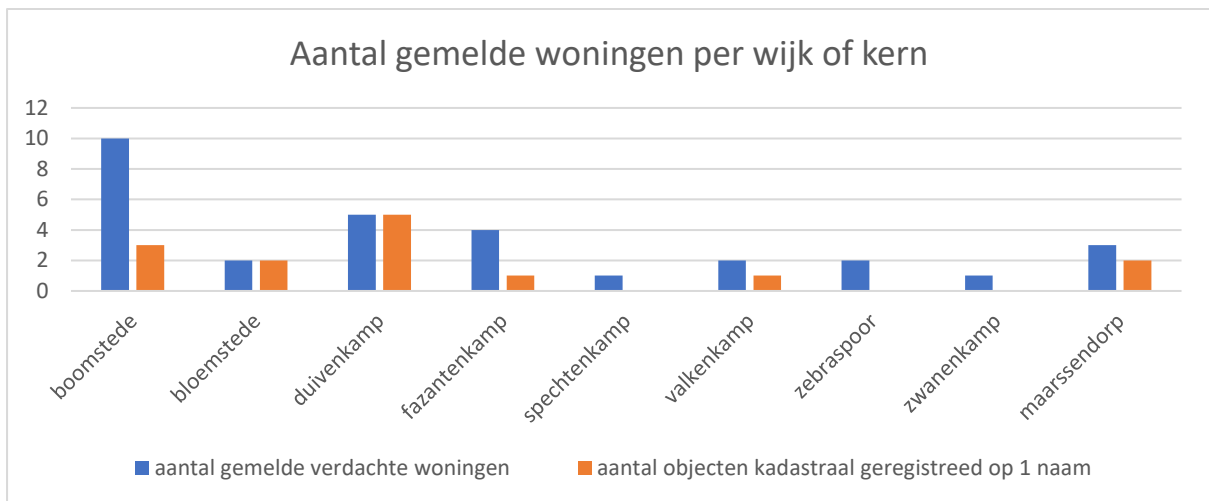
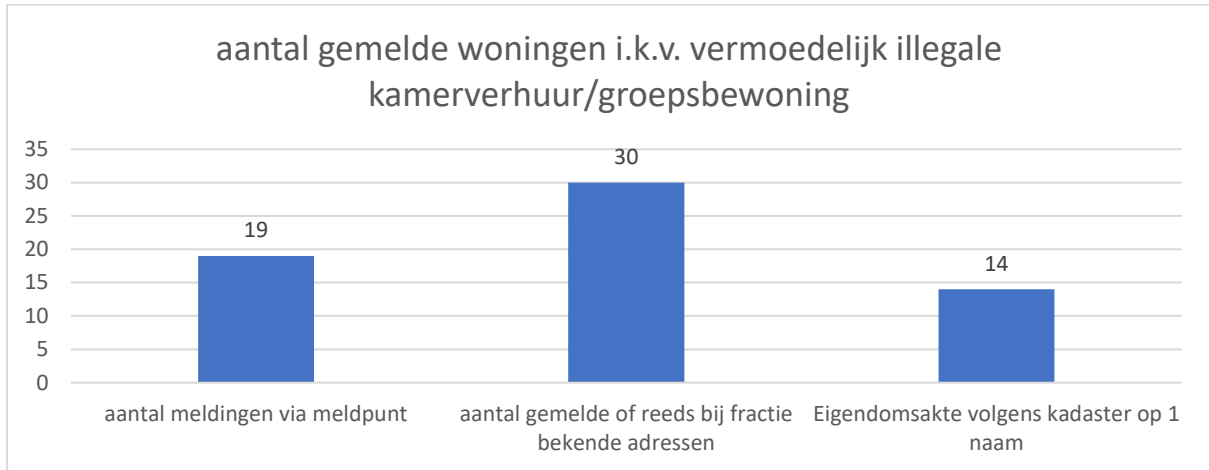
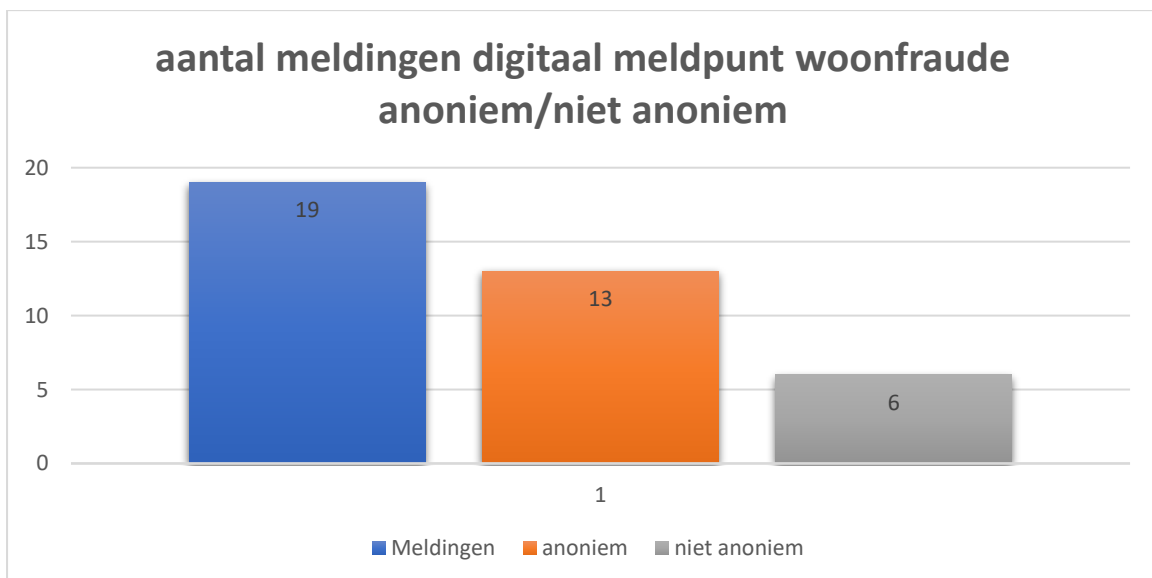
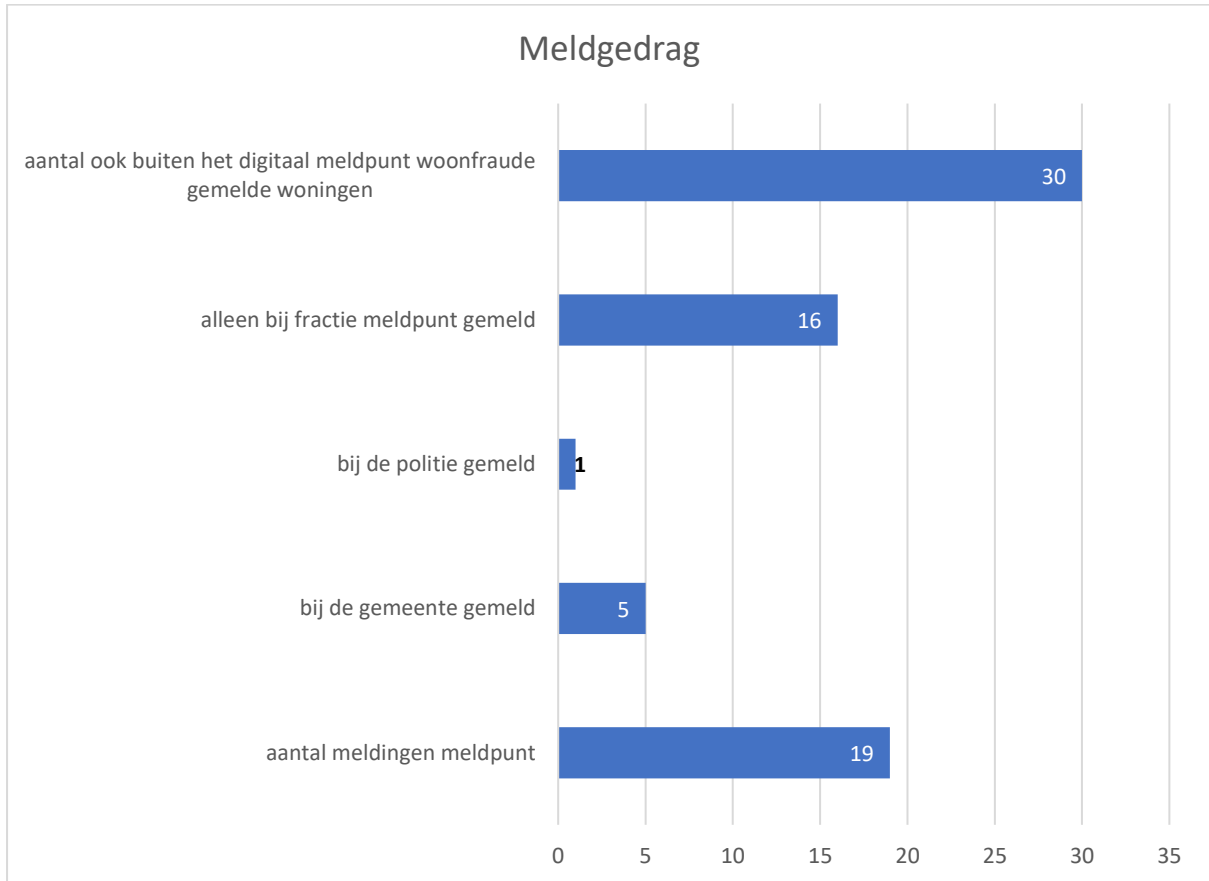


Uitkomsten digitaal meldpunt woonfraude@maarssen2000.nl & bevindingen en aanbevelingen



Uitkomsten digitaal meldpunt woonfraude@maarsssen2000.nl & bevindingen en aanbevelingen



Conclusies uit input via digitaal meldpunt woonfraude

Uitkomsten digitaal meldpunt woonfraude@maarssen2000.nl & bevindingen en aanbevelingen

- Waardering digitaal meldpunt: **9-**
- 18 meldingen via digitaal meldpunt en 10 panden buiten het digitaal meldpunt woonfraude om
- Inwoners melden niet of nauwelijks bij gemeente of politie
- sommigen melders hebben vaker bij de gemeente en/of politie gemeld, maar ervaren geen resultaat
- van de 18 meldingen zijn er 12 anoniem, inwoners willen niet openbaar melden
- probleem doet zich vooral voor in de oudste wijken van Maarssenbroek: Boomstede en Duivenkamp
- veel melders geven aan dat huizen bewoond worden door Poolse arbeidsmigranten
- de problematiek speelt al langer, maar recentelijk worden er weer huizen opgekocht voor kamerverhuur aan m.n. arbeidsmigranten.
- Sommige adressen worden meermaals gemeld
- Naast de naam van een bekend huisjesmelker zijn er 2 uitzendorganisaties die huis of huizen bezitten en verhuren als zgn. arbeidsmigrantenhuis.

Uitkomsten digitaal meldpunt woonfraude@maarssen2000.nl & bevindingen en aanbevelingen

Genoemde zorgen

- Parkeeroverlast en veel Poolse kentekens in de wijk
- Vervuiling buurt/omgeving-Verpaupering
- Overlast door Wietlucht en Acoholgebruik
- Geluidsoverlast
- Sommige adressen geven al jaren overlast maar handhaving blijkt niet effectief te zijn
- Dichtbij speelplaatsje
- Wisselingen van huurders
- Corona en toch gaan werken

.....Deze zorgen voor overlast vuilnis niet kliko maar vuilniszakken auto's op de stoep zodat mensen niet meer over de stoep kunnen lopen.

Staan onder overkapping wiet te roken veel alcohol gebruik geluidsoverlast.

Buren durven geen melding te maken. Is ook al corona geval geweest in het huis....

ik hoop dat jullie wel bij de gemeente gehoor krijgen ik niet succes

Het huis is naar nu blijkt verkocht aan de beruchte huisjesmelker, maar niet met de bedoeling dat ze daar zelf gaat wonen! Het huis heeft 2 maanden leeg gestaan, er is een schot geplaatst tussen de keuken en de woonkamer en sinds afgelopen weekend zijn er een aantal arbeidsmigranten in het huis getrokken.

Ik loop al 10 jaar van het kastje naar de muur. Tot zelfs een zware depressie van mijn partner aan toe. Niemand wil luisteren en de eigenaar blijft vrolijk door kopen.

Veel buitenlandse auto's (parkeeroverlast), huis gaat er steeds slechter uitzien. Veel wietluchten ed zijn te ruiken. Ook op aangrenzende speeltuin.

Allereerst goed dat jullie dit oppakken. Op sommige forums lees ik dat mensen denken dat als een huis verkocht is, het de koper vrij staat deze onder te verhuren en te verkameren. Dit is uiteraard niet het geval (conform vigerend bestemmingsplan). Hoe meer aandacht voor dit vraagstuk hoe beter.

Het is hier in de wijkecht flink achteruit gekelderde. Sfeer is er niet. Veel bewoners zijn al verhuisd of willen dat. Het is toch te gek voor woorden dat een bedrijf volop huizen kan kopen in een wijk en eigen volk simpel weg dood kan vallen! vecht! Dit had nooit mogen gebeuren.

... Echter geeft de gemeente niet thuis en de politie weet ondertussen het huis wel te vinden.

Wij hebben ook contact met de maar bij overlast worden ze "Even" op de vingers getikt...

Om vervolgens weer net zo hard door te gaan met hun dagelijkse praktijken (lees, overmatig alcoholgebruik drugs (wiet) en van deuren slaan tot de muziek voluit aan!.....

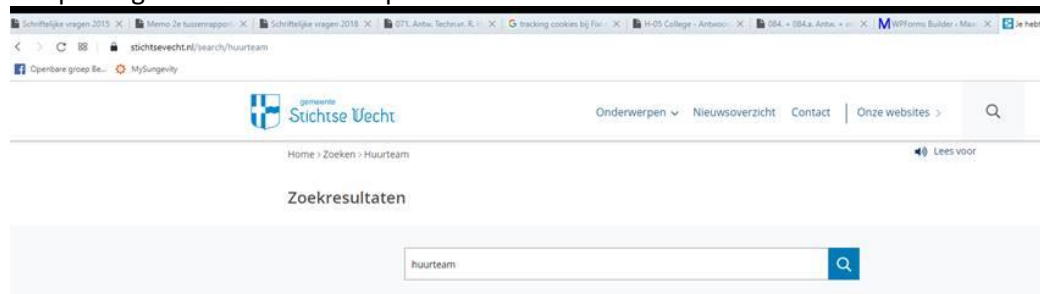
Wij kunnen ons huis niet verkopen zolang hun naast ons wonen!

Uitkomsten digitaal meldpunt woonfraude@maarssen2000.nl & bevindingen en aanbevelingen

- Gemeentelijk digitaal meldpunt moeilijk te vinden: valt nl onder melding 'vermoeden ondermijning'

Melding	Verzoek
<ul style="list-style-type: none">> Dood dier opruimen> Geluidsoverlast vliegverkeer melden> Iets gevonden of verloren> Melding openbare ruimte> Melding vermoeden ondermijning> Ongediertebestrijding> Rioolverstopping> Schade schoolgebouw melden> Verkeersonveilige situatie melden	<ul style="list-style-type: none">> Informatie opvragen (Wob-verzoek)

- Geen vermelding voor huurders waar men huurteam Utrecht kan vinden, terwijl we daar via pilot "goed verhuurderschap" wel mee werken



- Zoektermen als: woonfraude; kamerverhuur; huisvesten/huisvesting arbeidsmigranten; handhavingsverzoek; woonoverlast; burenoverlast; handhavingsverzoek etc. geen zoekresultaten opleveren
- De procedure hoe men en waarom bewoners een schriftelijk ondertekend verzoek om handhaving kan indienen is nergens op de gemeentelijke website te vinden

Uitkomsten digitaal meldpunt woonfraude@maarssen2000.nl & bevindingen en aanbevelingen

- De termijnen die bij een dergelijk handhavingsverzoek horen, zijn ook niet te vinden op de gemeentelijke website
- Ook het adres en afdeling waar men een schriftelijk handhavingsverzoek naartoe kan sturen zijn niet vindbaar op de website.

Wat stelt Maarssen2000 voor in de proactieve aanpak van vastgoedcriminaliteit

- Een proactieve houding (dus er-op-af i.p.v. meldingen en signalen afwachten).
- Train handhavers op herkennen woonfraude en voorzie ze van de OndernijningsApp (methode Alphen aan de Rijn)
- Het optuigen van een specialistisch kernteam (jurist, data- analist etc) dat actief informatie vergaart, patronen vaststelt en opsporingsmethodieken ontwikkelt
- Toezichhouders/Inspecteurs e.a. die bouwen aan dossiers
- Lik op stuk beleid: Kordaat handhaven en waar nodig, lang en intensief
- Doe dat samen met politie, inspectie SZW, Belastingdienst en Utrechts Huurteam (aanpak Utrecht)
- en betrek daarbij lokale makelaars, notarissen en bewoners.
- Maak een gemeentelijk digitaal meldpunt met heldere uitleg
- Maak informatie over het Huurteam vindbaar en bereikbaar

Wat gaat we zelf doen:

- Motie indienen in de raad van 29 september
- Zelf een handhavingsverzoek indienen bij de gemeente
- Alle adressen van verdachte/ gemelde panden delen met de gemeente, waarbij de melders anoniem blijven!
- Alle opgevraagde kadastergegevens delen met de gemeente
- Terugkoppeling geven van ons onderzoek aan melders, pers en College en raadsleden

Uitkomsten digitaal meldpunt woonfraude@maarssen2000.nl & bevindingen en aanbevelingen

Beantwoording technische vragen 089 en vervolgvragen

Bijgaand stuur ik u de antwoorden op uw schriftelijke vragen (nummer 89).

Vraag:

Hoeveel omzettingsvergunningen zijn er sinds de herindeling verleend?

Hoeveel per welke kern? Graag een overzicht per kern, jaartal.

Antwoord:

In de Huisvestingsverordening 2019 is geregeld dat voor de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte een omzettingsvergunning nodig is. Bij koopwoningen geldt dit alleen voor woningen tot een koopgrens van € 310.000,-- (NHG-grens).

Er zijn tot nu toe geen omzettingsvergunningen ten behoeve van het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte verleend en ook niet aangevraagd.

Vraag:

Wat is het aantal kamers/ bewoners die dan in een reguliere woning woonachtig mogen zijn?

Antwoord:

Een reguliere woning mag worden bewoond door één huishouden. Een huishouden is een persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde bedrijfsmatige kamerverhuur. Er is geen maximum voor de grootte van een huishouden. Buiten de huishouding mogen er geen andere bewoners wonen.

Vraag:

Zijn er in 2019 en 2020 meer omzettingsvergunningen verleend dan gebruikelijk, dit omdat een zekere huisjesmelker actief in Utrecht, uit Utrecht is verjaagd en nu actief of actiever lijkt te zijn in Stichtse Vecht?

Wordt er in de gemeente SV actief gehandhaafd op naleving van de omzettingsvergunning?

Antwoord:

Zie het antwoord op de eerste vraag. In dit licht vindt op dit moment geen handhaving plaats op dit gebied.

Vraag:

Wordt er door de gemeente actief in het kadaster gekeken naar de op naamstelling van huiseigenaren en mogelijke toename van huisbezit door zgn. huisjesmelkers.

Uitkomsten digitaal meldpunt woonfraude@maarssen2000.nl & bevindingen en aanbevelingen

Antwoord:

Wij gaan de gegevens na in het Kadaster als wij een eigenaar van een perceel gaan aanschrijven op een overtreding van het bestemmingsplan. Wij bekijken de gegevens in het Kadaster niet om een toename van huisbezit door één persoon te achterhalen. Dit simpele gegeven alleen is geen grond voor handhaving.

Vraag:

Wordt er bij de verlening van een omzettingsvergunning ook een Bibob onderzoek uitgevoerd?

Is de Bibob een wettelijke verplichting?

Antwoord:

Op basis van het Bibob beleid uit 2012 vindt een Bibob-onderzoek plaats bij een aanvraag Drank- en horecaverunning, een horeca-exploatievergunning, een vergunning voor het exploiteren van een seksinrichting en een vergunning voor een speelhal. Een Bibob-onderzoek kan onderdeel zijn van de aanvraag voor een omzettingsvergunning, maar dit is geen wettelijke verplichting.

Vraag:

Is er een maximum gesteld aan huizenbezit in Stichtse Vecht?

Antwoord:

Er is geen maximum gesteld aan het aantal huizen dat iemand mag bezitten.

Vraag:

Op welke wijze kan het college huisjesmelkerij tegengaan?

Antwoord:

Ongewenste effecten in onder meer de leefomgeving als gevolg van verhuur, onderverhuur en kamerverhuur kunnen op basis van meldingen en handnavingsverzoeken worden beoordeeld en getoetst aan de hand van vigerende wet- en regelgeving en indien nodig worden aangepakt met het beschikbare handnavingscriterium. Kamerverhuur is in veel gevallen strijdig met het bestemmingsplan.

Het college kan daarnaast aanvullend beleid voorbereiden op het gebied van huisjesmelkerij, zoals een aanpassing van de Huisvestingsverordening. Deze vraag dient vanwege het beleidsmatige karakter (artikel 41) voor wat betreft het laatste punt door het college nader te worden beantwoord.

Uitkomsten digitaal meldpunt woonfraude@maarssen2000.nl & bevindingen en aanbevelingen

Vraag:

Welke rol heeft de raad in deze?

Antwoord:

De raad stelt in bestemmingsplannen, verordeningen en begrotingen de kaders waaraan het college uitvoering geeft.

Vraag:

Is er in beeld welk type bedrijven of bedrijvigheid als mogelijk netwerk actief zijn rond huisjesmelkerij praktijken, te denken valt aan: kredietverleners, schoonmaakbedrijven, makelaars etc.

Antwoord:

Nee, dit hebben wij niet in beeld. Ik verwijs u verder naar het antwoord op de volgende vraag.

Vraag:

Wordt huisjesmelkerij gezien als ondermijning en zo ja welk beleid is/wordt actief op deze praktijk ingezet?

Antwoord:

Indien er in specifieke gevallen sprake is van uitbuiting of financiële fraude, kan dit gezien worden als een vorm van ondermijning. Voor de aanpak van het structurele probleem van ondermijning sluiten wij aan bij het regionale project Goed Verhuurderschap.

Vraag:

Lopen er zover bekend, klachten of meldingen bij de huurcommissie?

Hoeveel klachten zijn dat er in de afgelopen 5 jaar geweest. Welke trend is hieruit concludeerbaar?

Antwoord:

Van het Huurteam Utrecht hebben we begrepen dat vanaf 1 januari 2019 3 meldingen zijn gedaan. In de meldingen die tot nu toe bij de Huurcommissie zijn gedaan kunnen we geen trend onderscheiden wat betreft vermeende huisjesmelkerij.

Vraag:

Uitkomsten digitaal meldpunt woonfraude@maarssen2000.nl & bevindingen en aanbevelingen

Utrecht maakt deel uit van de woonregio waar Stichtse Vecht ook onder valt. Is er na het weggagen van de huisjesmelker uit Utrecht, actief regionaal handhavingsbeleid ingezet om te voorkomen dat deze de activiteiten zou gaan of kunnen verplaatsen naar andere gemeenten? Kortom wordt het Utrechtse beleid gevolgd in SV en de regio?

Antwoord:

Het Utrechtse beleid wordt in regionaal verband besproken met de verschillende gemeenten rondom Utrecht. Het vertrek van bepaalde verhuurders uit andere gemeenten is niet zonder meer aanleiding om in regionaal verband tot handhavingsacties over te gaan.

Vraag:

Zijn er extra beleidsinstrumenten nodig om tot een verbeterd handhavingsbeleid te komen?

Kan de raad hier een rol in spelen?

Antwoord:

Op het terrein van handhaving zijn op dit moment geen extra beleidsinstrumenten nodig.

Vraag:

Zijn er onlangs bij het college of de afdeling OOV of meldpunt anoniem meldingen gedaan van vermoedens van uitbuiting of huisjesmelkerij? En hoeveel waren dat?

Antwoord:

Via de officiële gemeentelijke kanalen zijn geen anonieme meldingen gedaan. Wel is op andere wijze informatie tot ons gekomen over 9 panden in Maarssebroek met vermeende illegale kamerverhuur.

Vraag:

Waar kunnen inwoners van Stichtse Vecht vermoedens van huisjesmelkerij melden?

Waar of op welke plek is deze informatie voor inwoners vindbaar?

Antwoord:

Uitkomsten digitaal meldpunt woonfraude@maarssen2000.nl & bevindingen en aanbevelingen

Bij www.meldmisdadanoniem.nl of via het webformulier 'Melding vermoeden ondermijning' op de website van Stichtse Vecht. Inwoners kunnen daarnaast algemene vragen of een verzoek om handhaving richten aan de gemeente via de post of e-mail.

Vervolg vragen

waarbij de fractie een kadastraaloverzicht op naam van 1 eigenaar heeft bijgevoegd. Het betrof hier 14 op 1 naam geregistreerde woningen en een eigendomsakte van een woning in Maarssebroek met daarin het aankoopbedrag onder de gestelde NHG-norm.

U hebt enkele vragen gesteld over kamerverhuur en omzettingsvergunning. U hebt daarbij informatie uit het Kadaster gevoegd.

Uw vragen luiden:

- 1) Zijn voor alle onroerende panden omzettingsvergunningen aangevraagd? Kunt u dat per locatie bevestigen?
- 2) Hoeveel bewoners mag een "reguliere woning" bemensen als deze niet tot 1 huishouden behoren? Dus wanneer is er sprake van overbewoning?
- 3) Zijn er met omwonenden afspraken gemaakt waar ze eventuele overlast kunnen melden?
- 4) Welke bestuurlijke afspraken zijn er regionaal gemaakt en tot uitvoering gebracht

De antwoorden:

- 1) De omzettingsvergunning is op grond van de Huisvestingsverordening Stichtse Vecht 2019 vereist voor koopwoningen tot de koopprijsgrens. Dat is gelijk aan het maximale bedrag om een Nationale Hypotheek Garantie te kunnen krijgen. In 2020 is dat € 310.000. De meeste huizen in Maarssebroek worden voor meer verkocht. Bloemstede blijkt volgens de eigendomsakte in 2020 te zijn verkocht voor € 300.000. Hiervoor lijkt op het eerste gezicht dus een omzettingsvergunning nodig om de woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden ten behoeve van de huisvesting van meer dan twee personen. Artikel 3.1.2, onder c van de Huisvestingsverordening. Er is geen omzettingsvergunning aangevraagd door eigenaar. In de handhavingsprocedure nemen wij dit aspect mee.
- 2) Een reguliere woning mag worden bewoond door één huishouden. Wat in dit kader onder huishouden wordt verstaan staat in het bestemmingsplan: persoon of groep personen die een hushouding voert, niet zijnde bedrijfsmatige kamerverhuur. Een huishouding is een regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin. Er is geen maximum genoemd van het

Uitkomsten digitaal meldpunt woonfraude@maarssen2000.nl & bevindingen en aanbevelingen

aantal leden van een huishouding. Buiten de huishouding mogen er geen andere bewoners wonen.

Wat betreft 'overbewoning' kijken we eveneens naar het Bouwbesluit. Daar wordt uitgegaan van 12 m2 gebruiksoppervlakte per persoon.

- 3) Er zijn geen aparte afspraken gemaakt met bewoners voor het melden van overlast. De gebruikelijke gang van zaken geldt ook hier: als een inwoners overlast ervaart, dan kan dat worden gemeld bij de gemeente. Tevens kan een schriftelijk ondertekend verzoek om handhaving worden ingediend met bijbehorende beslistermijnen.
- 4) Vanuit de gemeente Utrecht loopt een pilot betreffende Goed Verhuurderschap. De gemeenten Zeist, Nieuwegein, De Bilt en Stichtse Vecht zijn hierbij betrokken. Het doel is om gezamenlijk dit soort verhuurders aan te pakken. Onderdeel van de pilot is het Huurteam Utrecht waarbij gedupeerde huurders zich kunnen melden voor juridisch advies en ondersteuning.
In de pilot Goed Verhuurderschap willen de deelnemende gemeenten informatie met elkaar delen om in relatie tot vastgoedmisbruik toezicht en handhaving datagericht te kunnen aansturen.