

Informatieve commissie oneigenlijk woongebruik

Door: Volkshuisvesting /VTH/ OOV

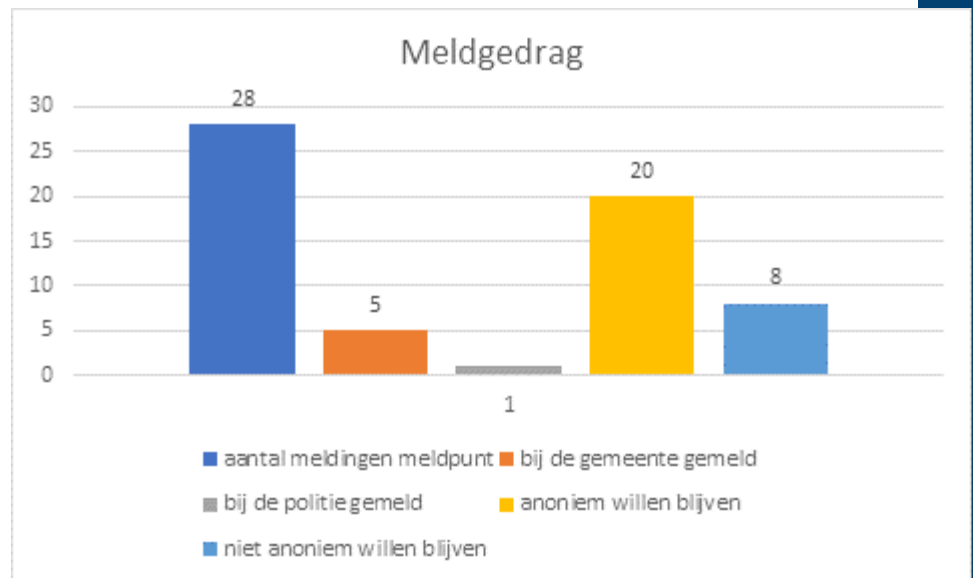
Programma

- Inleiding en aanleiding
- Woningbehoefte
- Huidig beleid
- Aanvullende mogelijkheden
- Aanpak Utrecht stad
- Hoe nu verder?
- Gesprek en vragen
- Reflectie portefeuillehouders
- Stellingen



Inleiding (Riëtte Habes)

- Motie Korte metten met huisjesmelkers: een proactieve koers en kordate aanpak van vastgoedcriminaliteit
- Meldpunt: uitkomsten
- Probleemstelling: leefbaarheid en veiligheid



Woningbehoefte

Permanente woningen: 1 en 2 persoonsappartementen

Doelgroepen: starters, gescheiden mensen, (alleenstaande) ouderen die kleiner willen gaan wonen, uitstroom MOBW en vergunninghouders

Tijdelijke woningen: spoedzoekers

Doelgroepen: studenten, gescheiden mensen (recreatieparken), gestrande ZZP-ers, arbeidsmigranten, daklozen, voormalige anti-kraak bewoners, vergunninghouders

Verkamerde woningen

Doelgroepen: studenten en arbeidsmigranten

Bronnen: woningbehoefteonderzoek Companen 2019 en Belastingdienst/CBS

Huidig beleid Volkshuisvesting

1. Via het Bestemmingsplan toetsen en handhaven.
2. Omzettingsvergunningen bij woningsplitsing zijn verplicht voor sociale huurwoningen en koopwoningen tot een koopprijs van de NHG grens (€ 310.000 in 2020).
3. Zelfbewoningsplicht voor sociale koopwoningen tot een koopprijs van € 200.000.

Annullende mogelijkheden

1. De gehele woningvoorraad vergunningsplichtig maken voor een omzettingsvergunning bij woningsplitsing.
2. De leefbaarheidstoets inzetten bij vergunningverlening.
3. De financiële compensatie benutten bij de vergunningverlening.
4. Een zelfbewoningsplicht opleggen bij alle nieuwbouw koopwoningen.
5. Minimale eisen voor studentenwoningen opnemen in een doelgroepenverordening.
6. Voorzieningen treffen voor huisvesting arbeidsmigranten, bijvoorbeeld op bedrijventerrein of in agrarisch gebied.



Handhaving nu

- Handhavingsbeleid
- Mogelijkheden om te handhaven
- Ervaringen tot nu toe en recente ontwikkelingen
- Gebruik maken van inzet huurteam Utrecht
- Aansturen op het delen van data met de regio om malafide netwerken in beeld te brengen



aanvullende mogelijkheden

- Reactief/proactief
- Aan bureau opdracht gegeven om de komende maanden 10 panden aan te pakken d.m.v. reguliere handhaving.
- Bij meer beleidsmatig instrumentarium kan er ook op meer aspecten worden gehandhaafd.
- Voorbeelden andere gemeenten: Amsterdam, Nijmegen, Veenendaal

Weiligheid nu

- **Ondermijnende activiteiten bij onrechtmatig gebruik van de woning:**
 - Hennepkwekerij
 - Drugshandel vanuit de woning of opslag voor drugs
 - Illegale prostitutie
 - Mensenhandel
 - Witwassen
- **Bestuurlijk instrumentarium tegen ondermijnende activiteiten:**
 - Last onder dwangsom/bestuursdwang
 - Sluiten van panden
 - Bibob (bevordering integriteitsbeoordeling openbaar bestuur)
- **Melden bij:**
 - Gemeentelijke meldpunt Ondermijning (website Stichtse Vecht)
 - Meld Misdaad Anoniem
 - Politie

Overnuttende mogelijkheden

- Bibob toets invoeren als voorwaarde bij vergunningverlening
- Criteria Bibob



Aanpak stad Utrecht

Aanpak huisjesmelkers en Pilot Goed Verhuurderschap



Hoe nu verder?

Verkenning
Q1 2021

- welk laaghangend fruit kunnen we alvast oppakken?
- wat leren we van de casuïstiek die we nu oppakken?
- wat levert de pilot goed verhuurderschap op?

Onderzoek
Q1 + Q2

- wat is de impact en de relevantie van het aanvullend instrumentarium voor Stichtse Vecht?
- wat is wenselijk qua handhaving op de schaal van Stichtse Vecht?

Uitwerking
Q2

- voorstel uitbreiding beleidsmatig instrumentarium
- plan van aanpak proactieve handhaving en bescherming huurders
- opties voor realisatie (tijdelijke) woonruimte spoedzoekers



gemeente
Stichtse
Wacht

Gesprek en vragen





Reflectie portefeuillehouders

Stellingen

1. In Stichtse Vecht maken we de gehele woningvoorraad vergunningsplichtig voor een omzettingsvergunning bij woningsplitsing.
2. In Stichtse Vecht voeren we een zelfbewoningsplicht in voor alle nieuwbouwwoningen.
3. In Stichtse Vecht gaan we een financiële compensatie toepassen voor het verkrijgen van een omzettingsvergunning.
4. In Stichtse Vecht gaan we de leefbaarheidstoets toepassen.
5. In Stichtse Vecht is het probleem van huisjesmelkerij niet groot genoeg om extra instrumentarium in te zetten.
6. In Stichtse Vecht kunnen we volstaan met deelname aan de pilot goed verhuurderschap van de regio U16.
7. Op de Planetenbaan worden 150 studentenwoningen gerealiseerd, hiermee prijzen we huisjesmelkerij uit de markt.
8. Als we huisvesting van arbeidsmigranten beter faciliteren, krijgt een malafide verhuurder geen kans meer.
9. Verkamering leidt per definitie tot ondermijning.
10. Verkamering biedt kansen voor starters op de woningmarkt.