

AANHANGSEL TOT DE HANDELINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

(Vragen van de fractie PG&R)

No. VR 24 01

Rijswijk, 6 februari 2024

Corsa nummer: 24.002188

Zoals recent in het nieuws is verschenen, zijn er 210 spookwoningen in Rijswijk geconstateerd. Tevens wordt er vermeld dat dit vorig jaar ook al het geval was.

- In hoeverre klopt deze informatie?
- Is het college (op tijd) hiervan op de hoogte?

Bij een bevestigend antwoord op de eerste vragen:

- Als dit probleem al sinds vorig jaar speelt (wellicht langer), waarom is daartegen niet tijdig en effectief opgetreden?
- Wordt er nu wel consequent op gecontroleerd? En waar nodig handhavend tegen opgetreden?
- Zijn hier voorbeelden van? Zo niet, waarom niet?
- Welke maatregelen gaat het college treffen om het aantal spookwoningen tot nul te reduceren?
- Gaat u de betrokken woningbouwcorporaties ook hierop aanspreken? Dan wel (financieel) verantwoordelijk stellen voor hun passieve houding en nalatigheid ten aanzien van zorgplicht, leefbaarheid, brandgevaar en energieverstopping i.v.m. illegale hennepcultuur?
- Bent u het met ons eens dat deze onbenutte woonruimtes niet bijdragen aan de oplossing van het probleem "woningmarktcrisis"?

Ons verzoek om de vragen voor 16 januari 2024 te beantwoorden (voor aanvang van de forumvergadering)

Fractie Gelijkheid & Rechtvaardigheid

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Zoals recent in het nieuws is verschenen, zijn er 210 spookwoningen in Rijswijk geconstateerd. Tevens wordt er vermeld dat dit vorig jaar ook al het geval was.

- *In hoeverre klopt deze informatie? (1)*
- *Is het college (op tijd) hiervan op de hoogte? (2)*

Het aantal van 210 spookwoningen in 2023 komt voort uit een onderzoek van RTL Nieuws en is een benadering. Het college is bekend met de publicatie naar aanleiding van dat onderzoek, maar is niet bekend met de opzet en achtergrond van het onderzoek. In het onderzoek wordt een brede definitie gegeven aan het begrip "spookwoningen". Dit zijn volgens het onderzoek woningen waar geen inschrijvingen in de BRP (Basisregistratie Personen) zijn, maar die wel in gebruik lijken te zijn, gemeten aan het energieverbruik. Dat kan een indicatie zijn voor criminele activiteiten, zoals een hennepplantage. Maar in veel gevallen zal er naar onze inschatting sprake zijn van bewoning waarbij

de bewoners zich niet hebben ingeschreven in de BRP. Het gebruik van de term “spookwoning” klinkt in dat geval onnodig alarmerend.

Het college vermoedt dat het aantal van bij benadering 210 spookwoningen met name wordt gevormd door adressen waar geen inschrijvingen in de BRP zijn, omdat deze in gebruik zijn als een zogeheten tweede woning en/of omdat er buitenlandse werknemers woonachtig zijn. Door de aanwezigheid van diverse internationale werkgevers in Rijswijk en Den Haag zijn er relatief veel woningen die worden gebruikt als een zogeheten tweede woning. De eigenaar of huurder heeft in dat geval elders een vestigingsadres, maar heeft bijvoorbeeld omwille van zijn of haar werk ook een woning in Rijswijk. Ook zien we dat werkgevers woningen in eigendom hebben of huren ten behoeve van de huisvesting van werknemers. Zolang dat één afzonderlijk huishouden per woning betreft is dat ook niet in strijd met lokale regelgeving. Op het moment dat werknemers met meerdere personen onzelfstandig in een woning worden gehuisvest, is dat wel in strijd met de regelgeving.

Het aandeel van de genoemde 210 woningen waar sprake is van mogelijke criminele activiteiten zoals hennepsteelt is naar inschatting van het college zeer beperkt.

Bij een bevestigend antwoord op de eerste vragen:

- *Als dit probleem al sinds vorig jaar speelt (wellicht langer), waarom is daartegen niet tijdig en effectief opgetreden? (3)*

Het college bestrijdt de stelling dat er niet tijdig en effectief wordt opgetreden. Als er signalen zijn van mogelijke criminele activiteiten in woningen, zoals hennepsteelt, dan wordt daartegen opgetreden. En als geconstateerd wordt dat bewoners niet staan ingeschreven in de BRP terwijl dat wel het geval zou moeten zijn, dan wordt daartegen opgetreden. Er zal echter altijd een bepaalde mate van gebruik van woonruimte zonder BRP-inschrijvingen aanwezig zijn. Al is het maar omdat in niet alle situaties van (gedeeltelijke) bewoning inschrijving in de BRP verplicht is. Ook kan niet alle leegstand, bijvoorbeeld als gevolg van een langdurige verbouwing, worden uitgesloten, terwijl dat in de onderzoeksmethode van RTL Nieuws waarschijnlijk als spookbewoning wordt geteld.

- *Wordt er nu wel consequent op gecontroleerd? En waar nodig handhavend tegen opgetreden? (4)*

Er wordt altijd al gecontroleerd en zo nodig handhavend opgetreden tegen situaties in woningen die in strijd zijn met wet- en regelgeving. Door het starten van de Pandbrigade zal vanaf dit jaar meer capaciteit beschikbaar zijn, specifiek voor het toezicht en de handhaving op het gebruik van woonruimte.

- *Zijn hier voorbeelden van? Zo niet, waarom niet? (5)*

Het college vindt het niet wenselijk om via deze weg voorbeelden op adresniveau te benoemen, maar er zijn diverse voorbeelden van handhavend optreden tegen situaties van oneigenlijk gebruik van woonruimte. Bij inspectie van woonruimte wordt toegezien op de naleving van wet- en regelgeving op grond van o.a. bouwregelgeving, de bestemmingsplannen en de huisvestingsverordening. Ook afgelopen jaar zijn er door handhavend optreden successen behaald in de aanpak van bijvoorbeeld onvergunde kamerverhuur, brandonveilige situaties, overlastgevende situaties en hennepkwekerijen in woningen.

- *Welke maatregelen gaat het college treffen om het aantal spookwoningen tot nul te reduceren? (6)*

Het onderzoek van RTL Nieuws laat zien dat er slechts enkele gemeenten zijn die bij benadering 0 spookwoningen hebben. Gemeenten met een omvang vergelijkbaar aan die van Rijswijk hebben allemaal in zekere mate spookwoningen. Mede gezien de brede definitie van het begrip spookwoning in het onderzoek van RTL Nieuws is een reductie naar 0 zogeheten spookwoningen niet realistisch. Zie ook de beantwoording van vraag 1 en 2. Met de oprichting van de Pandbrigade verwacht het college zich maximaal te kunnen inzetten om crimineel, onrechtmatig en/of ongeoorloofd gebruik van woningen tegen te gaan.

- *Gaat u de betrokken woningbouwcorporaties ook hierop aanspreken? Dan wel (financieel) verantwoordelijk stellen voor hun passieve houding en nalatigheid ten aanzien van zorgplicht, leefbaarheid, brandgevaar en energieverstopping i.v.m. illegale hennepcultuur? (7)*

De problematiek zoals omschreven in het onderzoek van RTL Nieuws komt juist slechts beperkt voor in de woningvoorraad van de in Rijswijk actieve woningcorporaties. Omdat sociale huurwoningen volgens regels op grond van de Huisvestingsverordening worden toegewezen en daarbij door de corporaties verschillende controles worden uitgevoerd ter voorkoming van fraude, komt de gemeente in dat deel van de woningvoorraad relatief weinig onregelmatigheden tegen. Woningen van corporaties worden daarnaast niet gebruikt voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Het college ziet derhalve geen aanleiding om de corporaties op dit punt aan te spreken. De verantwoordelijkheid om vormen van fraude of oneigenlijk gebruik tegen te gaan is bij de corporaties in ruime mate aanwezig. Naar inschatting van het college komt de meeste problematiek voor in woningen die worden verhuurd door private partijen, zoals particuliere verhuurders en commerciële verhuurders. In het geval van hennepcultuur worden de kosten voor illegaal verkregen energie op de daders verhaald door de netbeheerder.

- *Bent u het met ons eens dat deze onbenutte woonruimtes niet bijdragen aan de oplossing van het probleem "woningmarktcrisis"? (8)*

Als woonruimte daadwerkelijk onbenut is, draagt dat niet bij aan het oplossen van de schaarste aan woonruimte. Om die reden heeft het college verleden jaar gewerkt aan het opstellen en vaststellen van regelgeving op het gebied van het gebruik van woonruimte in de vorm van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023, de Beleidsregels wijzigen samenstelling woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023, het Paraplubestemmingsplan Wonen en de Paraplubeheersverordening Wonen. Met het instellen van de Pandbrigade is vervolgens ook de capaciteit om toe te zien en handhavend op te treden vergroot.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin