Gemeente
Diemen

Ons kenmerk : 2020-111814
Uw kenmerk : -
Uw brief van : 9 december 2020
Bijlagen : -
Beh.ambtenaar : R. van Bijleveld
Telefoonnummer : (020) 31 44 852
E-mailadres : info@diemen.nl

Aan
Raadsfractie VVD
T.a.v. mevrouw Wielage

Onderwerp
Reactie op vragen raadsfractie VVD

Datum
8 januari 2021

Geachte raadsfractie,

In uw email van 9 december 2020 stelt u een aantal vragen inzake oplossingen omtrent ondermijnende criminaliteit in Holland Park.

Onderstaand geven wij onze reactie op uw schriftelijke vragen.

Vraagstelling
Holland Park zou oorspronkelijk een woonwijk zijn met vooral koopappartementen. Uiteindelijk blijkt in het eerste deel bijna de helft van de appartementen te zijn verkocht aan institutionele beleggers. Zij verhuren de woningen via bijvoorbeeld MVGM. Dit grote aantal dure huurwoningen vergroot de mogelijkheid tot anoniem wonen in het gebied en dit brengt een aantal ongewenste ontwikkelingen met zich mee. Ontwikkelingen als Illegale onderhuur, ondermijnende criminaliteit als prostitutie en mensenhandel, wietplantages etc. Hoewel de Diemense VVD zeer tevreden is met de aanpak van onze portefeuillehouder met Operatie Scheerlicht hadden wij deze ongewenste ontwikkelingen liever voorkomen.

[wij hebben de vragen van VVD genummerd]

Vraag 1
Graag horen wij van het college <u>wat de raad precies in het bestemmingsplan had moeten vastleggen om welke vormen van excessen te voorkomen</u>.

Antwoord
Het optreden tegen ongewenste situaties zoals o.a. prostitutie, mensenhandel, wietplantages, het niet inschrijven in de basisadministratie, kan en gebeurt o.a. op basis van het strafrecht de Algemeen Plaatselijke Verordening, de gemeentewet en de wet basisregistratie personen. Bestemmingsplannen kunnen hieraan niets toevoegen.

Het bestemmingsplan Holland Park (oud) regelt dat de appartementen alleen gebruikt mogen worden voor wonen. Uitspraken van de Raad van State uit 2017 en 2018 hebben de definitie van wonen opgerekt. In veel bestemmingsplannen in Diemen is wonen nader gedefinieerd als wonen door één huishouden. Op die situaties hebben de uitspraken van de Raad van State geen effect. Dat is in het oude bestemmingsplan Holland Park niet het geval.

Gevolg hiervan is dat kamerbewoning, hospitaverhuur en bewoning door vrienden (friends contracten) in het bestemmingsplan niet is uitgesloten. In de nieuwe huisvestingsverordening wordt kamerbewoning, voor nieuwe gevallen, alsnog uitgesloten. De splitsingsakten voor de appartementen in Holland Park kennen overigens wel bepalingen die volledige vakantieverhuur en verhuur aan seizoenswerkers uitsluiten.
Overigens kan op basis van artikel 2.78 van de Algemeen Plaatselijke Verordening wel worden opgetreden tegen woonoverlast, ook als die uit kamerverhuur wordt veroorzaakt.

Prijs en bezitsregulering
Om de woningvoorraad qua prijs en bezitsvorming te reguleren zijn besluiten nodig zoals deze nu zijn vastgelegd in de doelgroepenverordening en de huisvestingsverordening. Dit is meer een beoordeling die thuis hoort in de relatie tot het woonbeleid. In de ruimtelijke ordening kan hier soms uitvoering aan worden gegeven in de vorm van regels in het bestemmingsplan of een afwijking van het bestemmingsplan. In de situatie dat de gemeente grondeigenaar is, kan in de verkoopovereenkomst prijs en bezitsvorming altijd privaatrechtelijk worden gereguleerd. Uiteraard alleen met instemming van de contractspartners (zoals in Holland Park West is gebeurd).
In het huidige opgeleverde deel van Holland Park (deel Snippe en Bergwijkstadspark B.V.) was geen sprake van gemeentegrond en is in de anterieure contracten ook niets hierover opgenomen. In de tijdsgeest waarin deze contracten zijn uit onderhandeld (2012-2014) was zelfbewoning en het tegengaan van kamerbewoning overigens nog geen actueel thema.
Het huidige kabinet besloot wetgeving voor te bereiden waarin het ook publiekrechtelijk ***en*** *voor bestaande woningen, mogelijk wordt zelfbewoning te verplichten.*
(Of deze wetgeving ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd is overigens de vraag. Veel juristen zijn van mening dat een dergelijke plicht in strijd is met het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens. Het eigendomsrecht wordt beschermd door artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, beter bekend als het EVRM. Op grond van dit artikel heeft iedere natuurlijke of rechtspersoon recht op het ongestoord genot van zijn eigendom).

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) 2017 biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwontwikkelingen. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het betreft; sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. In 2019 heeft de minister helder gemaakt dat dit ook toegepast mag worden voor middenhuur. Vervolgens kan de gemeenteraad de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen in een verordening vastleggen. Deze verordening (ook wel: "doelgroepenverordening") vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening en de BRO ziet uitsluitend toe op nieuwbouw van woningen.
Overigens geldt nog steeds dat voor alle woningen die qua punten niet tot de gereguleerde huursector horen, of door privaatrechtelijke overeenkomsten onder de doelgroepenverordening vallen, de eigenaar zelfstandig en zonder regels de huurprijs mag vaststellen. Alleen de jaarlijkse huurstijging van deze zogenaamde geliberaliseerde woningen is sinds kort tijdelijk gemaximeerd. Deze maximering geldt niet bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst.

Vraag 2
Ook graag daarbij de <u>relatie aangeven met de doelgroepenverordening, de huisvestingsverordening, de Woonvisie en eventuele andere beleidsinstrumenten</u> die kunnen helpen.

Antwoord
De relatie met de verordening ***Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019*** *(doelgroepenverordening): een directe relatie met het plan Holland Park is er niet zoals*

hierboven aangegeven. Dat komt omdat het plan ontwikkeld is voordat de verordening in werking trad.
*De relatie met de **Huisvestingsverordening 2017** voor Holland Park is betrekkelijk omdat de huidige verordening alleen de verdeling van de sociale huurvoorraad reguleert. Voor wat betreft de Bed & Breakfast-verhuur was er vanuit de Huisvestingsverordening een meldingsplicht (deze meldingsplicht is sinds de uitspraak van de Raad van State van januari 2020 niet meer rechtsgeldig en daarom moest er een vergunningplicht in het leven geroepen. In de Huisvestingsverordening 2020 is dat het geval.*

Een woonvisie en/of de toekomstige omgevingsvisie leveren zelfstandig geen regels die eigenaren, huurders en verhuurders binden.
*De **Woonvisie 2018** heeft het kader gegeven waarbinnen de nieuwe publiekrechtelijke instrumenten ontwikkeld konden worden zoals de voorraadvergunningen, de huisvestingsvergunningen voor de middeldure huur, de verordening Doelgroepen Woningbouw 2019. Ook was dit het kader voor het inzetten van de privaatrechtelijke instrumenten zoals de **zelfbewoningsplicht**.*

Vraag 3
Graag een overzicht van de grote(re) verhuurders in Holland Park. Klopt het signaal, dat wij krijgen, dat MVGM verhuur-werkzaamheden (of -activiteiten) uitbesteedt aan bemiddelaars die vervolgens woningen of delen van woningen verhuren?

Antwoord
Zowel institutionele beleggers als kleine particuliere beleggers besteden in het algemeen hun verhuur- en beheerwerkzaamheden uit aan andere organisaties. MVGM is een grote landelijk opererende verhuur- en beheerorganisatie die in Holland Park veelal voor de institutionele beleggers optreedt. Daarnaast is een aantal verhuurmakelaars actief voor de verhuur en beheer van de appartementen van kleine beleggers.
Woningeigenaren zijn volledig vrij in de keuze van de organisatie die voor hun de verhuur en het beheer regelt. Ook kunnen zij verhuur en beheer in eigen hand houden. Via het kadaster is de gemeente bekend met alle eigenaren van onroerend goed. Er bestaat geen registratie van de verhuurorganisaties die actief zijn in het betreffende onroerend goed.
Ongeacht of eigenaren de verhuur zelf doen of uitbesteden, zijn zij altijd verantwoordelijk voor de verhuur. Dat betekent dat zij o.a. mede verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de woning conform de geldende publiekrechtelijke bepalingen en de naleving van de bepalingen die in de splitsingsakten zijn opgenomen met betrekking tot het gebruik van het appartement. De verhuurder is er ook verantwoordelijk voor dat de huurders op de hoogte zijn van de leef- en gebruikregels zoals die in de splitsingsakte en het huishoudelijk regelement van de VVE zijn opgenomen. Handhaving op de bepalingen van de splitsingsakte en het huishoudelijk regelement is geheel privaatrechtelijk en ligt in principe bij de VVE.

Vraag 4
Veroorzaakt dit mogelijk de verontrustende ontwikkeling waarover Burgemeester Boog sprak tijdens de uitzending van Nieuwsuur van woensdag 2 december jl.? Raken we door dit soort constructies de grip op de situatie kwijt?

Antwoord
Bij kleine particuliere beleggers is er een groter risico dat zij slecht functionerende of malafide verhuurorganisaties inschakelen. Dat beeld geldt overigens in heel Nederland. Bij handhavend optreden op basis van o.a. van het strafrecht en de Algemeen Plaatselijke Verordening, de gemeentewet en de wet basisregistratie personen komen we in Diemen deze situaties ook tegen. Eigenaren van het betreffende onroerend goed worden hierop altijd aangesproken. Vaak volgen er ook sancties tegen de eigenaren, o.a. sluiting van de woning. Malafide verhuurorganisatie worden indien mogelijk ook strafrechtelijk vervolgd. Daarnaast bestaat voor de eigenaar van het onroerend goed de mogelijkheid privaatrechtelijk de schade te verhalen op de verhuurorganisatie.

22 september informeerden wij u over de evaluatie van Scheerlicht en aanpak Ondermijning in een themabijeenkomst.
Burgemeester Boog heeft bij de landelijke overheid diverse malen aangekaart dat er extra instrumenten moeten komen om betere screening van potentiële huurders mogelijk te maken.

Vraag 5
Voert de gemeente ook gesprekken met deze verhuurders om excessen te voorkomen? Wat is het resultaat van die gesprekken?

Antwoord
Zie ook de beantwoording op vraag 4.

Daarnaast sloot In 2019 sloot gemeente Diemen met verschillende partijen het Convenant Doorzon af. Zo kan op een AVG-verantwoorde wijze gezamenlijk en integraal woonfraude aangepakt worden. Daarbij komen vragen aan de orde over hoe fraude aan de voorkant voorkomen kan worden, bijvoorbeeld door een betere screening. Op de screening zelf heeft de gemeente geen grip; dat is gelegen in de uitvoeringsprocedures van de bemiddelaars. De poortwachtersfunctie van de grote verhuurders wordt dus steeds belangrijker.
In het kader van het convenant Doorzon wordt periodiek overleg gepleegd met de convenantpartners. Hierbij worden onder andere gesignaleerde fenomenen en ontwikkelingen besproken.
Concreet zijn bijvoorbeeld in afgelopen tijd de acties in Holland Park besproken en op welke wijze wij (lees de partners) dit in preventieve sfeer (lees: Screening) zoveel als mogelijk kunnen voorkomen.
Hieronder een overzicht van de convenantpartners:

1. *Woningstichting Rochdale;*
2. *Woningstichting De Key;*
3. *Woningcorporatie Stadgenoot;*
4. *Woningcorporatie Ymere;*
5. *Makelaarsvereniging Amsterdam (MvA);*
6. *Vesteda Investment Management BV;*
7. *NEWOMIJ;*
8. *Bouwmaatschappij Verwelius;*
9. *VEHUMIJ;*
10. *VPV Vastgoed;*
11. *NMG Vastgoed B.V.;*
12. *Bouwinvest Real Estate Investors BV;*
13. *VB&T Vastgoedmanagement;*
14. *MVGM Amsterdam*
15. *Amvest RCF Custodian B.V. handelend als bewaarder van en voor rekening en risico van:*
    a. *Amvest Residential Core Fund*
    b. *Aegon Levensverzekering N.V.*
16. *Politie, eenheid Amsterdam*
17. *Gemeente Diemen*
18. *Liander*

Vraag 6
Wordt er ‘s avonds gehandhaafd op fout parkeren in Holland Park?

Antwoord
Ja

Vraag 7
Welke tijden vinden er controles plaats op fout parkeren in Holland Park?

Antwoord
De controles op de blauwe zone variëren per dag binnen de werkingstijden van de blauwe zone. In dit geval tussen 09.00 uur en 21.00 uur.
Daarnaast wordt er net zoals in de rest van Diemen opgetreden tegen fout parkeren op basis van het wegenverkeersreglement.

Vraag 8
Wordt er gehandhaafd op fout parkeren in de blauwe zone en daarbuiten?
Graag uitgebreide uitleg hierover.

Antwoord
Er wordt op foutparkeren gehandhaafd in het gebied waar de blauwe zone aanwezig is. De handhaver controleert en handhaaft ook op foutparkeerders die hij onderweg tegenkomt tijdens zijn rit op de scooter naar het gebied toe.
Daarnaast wordt de scanauto ingezet voor de fiscale handhaving in de fiscale gebieden. Ook in deze gebieden wordt er op foutparkeerders gehandhaafd. Daarnaast wordt er net zoals in de rest van Diemen opgetreden tegen fout parkeren op basis van het wegenverkeersreglement.

Vraag 7
Kan het college een overzicht geven met welke instrumenten, ook in de tijd gezet, kan worden bewerkstelligd dat in een woning die bewoners zullen wonen waarvoor die woning bedoeld is?

Antwoord
De beantwoording op de vorige vragen geeft hierin voldoende inzicht.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris a.i., de burgemeester,

C. J. Schelling E. Boog