



Beleidsregel Aanpak adreskwaliteit, huurmisstanden en beschermen woonvoorraad Nieuwegein

Het college van burgemeester en wethouders van Nieuwegein,

Gelet op artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht, 4:83 en 1:3, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht, Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 Gemeente Nieuwegein en artikel 160, eerste lid Gemeentewet;

Besluit vast te stellen de beleidsregel aanpak adreskwaliteit, huurmistanden en beschermen woonvoorraad Nieuwegein.

Index

1. Inleiding;
2. Omgevingsanalyse;
3. Doelen en afbakening, reikwijdte van de aanpak;
4. Wettelijke en beleidskaders;
5. Prioriteiten;
6. Toezicht;
7. Handhaving;
8. Samenwerking;
9. Privacy en gegevensdeling;
10. Monitoring, evaluatie en rapportage;
11. Slotbepalingen

Bestuurlijke samenvatting

Nieuwegein staat voor de uitdaging om in een krappe woningmarkt de leefbaarheid, veiligheid en eerlijke verdeling van woonruimte te waarborgen. Deze beleidsregel biedt een kader voor de aanpak van adreskwaliteit, huurmisstanden en het beschermen van de woningvoorraad.

De gemeente richt zich op risicogestuurd en integraal toezicht, met prioriteit voor ernstige en structurele overtredingen zoals ondermijning, illegale bewoning en malafide verhuurders. Goedwillende inwoners worden ontzien, terwijl calculerend gedrag juist strenger wordt aangepakt.

Met een combinatie van toezicht, samenwerking met partners en een proportionele handhavingsstrategie kan de gemeente effectiever ingrijpen, kwetsbare groepen beter beschermen en de schaarse woonruimte behouden. Deze integrale en risicogerichte aanpak maakt het mogelijk om gericht en doeltreffender op te treden tegen misstanden.

Ellie Liebrechts
Secretaris

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester

1. Inleiding

Gemeente Nieuwegein wil voor alle inwoners een veilige, duurzame en gezonde stad zijn. Vanuit verschillende omgevingsprogramma's werken we samen aan een fijne woonplek voor iedereen, waarbij we een veilig gevoel op straat belangrijk vinden. Een veilige woon- en leefomgeving is een basisvoorwaarde voor prettig wonen. De aanpak adreskwaliteit, huurmisstanden en beschermen woonvoorraad Nieuwegein heeft als doel de adreskwaliteit te versterken, bij te dragen aan rechtmatige en betrouwbare inschrijvingen in de basisregistratie en het bevorderen van de leefbaarheid en veiligheid. Deze specifieke beleidsregel aanpak adreskwaliteit, huurmisstanden en beschermen woonvoorraad Nieuwegein is een nadere uitwerking van toezicht en handhaving op de naleving van de regels zoals vastgelegd in de Huisvestingswet, hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening, de Leegstandswet en de algemene regels in de Wet goed verhuurderschap.

De beleidsregel bestaat uit een toezicht- en handhavingsstrategie. We beschrijven wanneer we de aanpak starten en op welke manier we toezicht houden op adreskwaliteit en pandgebruik. De strategie biedt duidelijkheid aan betrokken partners en belanghebbenden over de wijze waarop we de naleving van de regelgeving willen bevorderen en hoe wordt gehandeld na geconstateerde overtredingen. De bredere basis waarop de gemeente Nieuwegein toezicht en handhaving uitvoert, staat beschreven in

het Omgevingsprogramma Vergunningen, Toezicht en Handhaving (hierna: Omgevingsprogramma VTH).

2. Omgevingsanalyse

Het aantal inwoners van de gemeente Nieuwegein blijft groeien. Met de groei van het inwonertal neemt ook de bevolkingsdichtheid in de stad sterk toe. Door een tekort aan woonruimte in Nieuwegein is het lastig om een woning te vinden. De schaarste kan leiden tot negatieve effecten, zoals betaalbare huizen die worden opgekocht door beleggers en ongewenste verhuurpraktijken. De huidige krapte op de woningmarkt vraagt om aandacht voor onnodige leegstand van woningen, ongewenst verhuurgedrag van verhuurders en het bijkomende effect daarvan op buurten en inwoners.

2.1. Afwijkingen in de Basisregistratie Personen

Gemeenten houden persoonsgegevens van hun eigen inwoners bij in de Basisregistratie Personen (hierna: BRP). Afwijkingen in de BRP komen in uiteenlopende vormen voor, bijvoorbeeld in geval van leegstand of ondermijning en wordt zichtbaar wanneer de feitelijke bewoning van een adres niet overeenkomt met de inschrijving in de basisregistratie personen. Een overzicht van deze afwijkingen zijn opgenomen in deze beleidsregel.

Onjuiste adresregistraties staan niet op zichzelf en werken ontwrichtend op verschillende vlakken in onze maatschappij en op de woningmarkt. Onjuiste inschrijvingen in de BRP tast de rechtmatigheid van de BRP aan, leidt tot verkeerde toekenning van (gemeente)voorzieningen, heeft een negatief effect op de woningmarkt en de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Daarnaast kunnen onjuiste inschrijvingen of onrechtmatig pand- en woninggebruik verband houden met andere vormen van criminaliteit en daarmee invloed hebben op het veiligheidsgevoel van inwoners.

2.2. Strijdig gebruik volgens Omgevingswet

De gemeente is belast met het toezicht en handhaving op het Omgevingsplan. Dit plan bepaalt wat op een bepaalde locatie is toegestaan qua gebruik van gronden en gebouwen. Wanneer huisvesting plaatsvindt op een manier die niet past binnen de regels van het Omgevingsplan, is er sprake van strijdig gebruik. Het gaat bijvoorbeeld om bewoning van opslagboxen op bedrijventerreinen, huisvesting in kelders van appartementcomplexen, gebruik van agrarische bijgebouwen voor bewoning, logiesvoorziening zonder vergunning. Dit toezicht is gericht op het bevorderen van een veilige, gezonde en leefbare omgeving en rechtmatig gebruik van gebouwen en gronden. Het toezicht op de Omgevingswet staat niet op zichzelf maar sluit aan bij andere wettelijke kaders zoals de Wet BRP, de Woningwet, de Huisvestingswet 2014 en de Wet goed verhuurderschap. Vanuit deze samenhang wordt integraal toegezien op zowel het fysieke gebruik van de panden als de rechtmatigheid van de bewoning en de verhuur.

2.3. Wijzigingen van de woonruimtevoorraad en leefbaarheidsproblemen

De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 gemeente Nieuwegein regelt het gebruik van woonruimte. Voor activiteiten zoals woningvorming, splitsing, omzetting naar kamerverhuur en onttrekking is een vergunning nodig. Voor hospita hoeft geen vergunning te worden aangevraagd als dit voldoet aan de definitie van de huisvestingsverordening. Daarnaast geldt in Nieuwegein de opkoopbescherming: woningen tot een bepaalde WOZ-waarde mogen vier jaar na aankoop niet worden verhuurd zonder vergunning, om starters en gezinnen te beschermen tegen verdringing door beleggers. De gemeente houdt toezicht op de naleving van deze regels en treedt op bij overtredingen die leiden tot oneigenlijk gebruik of onttrekking van woonruimte aan de betaalbare voorraad.

2.4. Ongewenste verhuurpraktijken

De algehele schaarste op de woningmarkt verzwakt de positie van huurders. Hierdoor kan het voorkomen dat misstanden zich voordoen en de huurder hier niet tegen in verweer kan of durft te komen. Tussen de particuliere verhuurders bevinden zich ook huisbazen met huisjesmelkersgedrag (verder beschreven in hoofdstuk 6.3), die misbruik maken van de overspannen woningmarkt en dit kan vervelende gevolgen hebben voor huurders. In 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden zodat gemeenten meer mogelijkheden hebben om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan en om huurders beter te beschermen.

2.5. Leegstand

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) houdt cijfers bij over leegstand van woningen. Volgens de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS staan jaarlijks woningen langdurig leeg. Leegstand van woningen is zeer onwenselijk, zeker gezien de krappe woningmarkt. Daarnaast zien we dat leegstand kan leiden tot achteruitgang van de staat van een pand en de omliggende percelen (zoals overwoekering, wat bijdraagt aan verpaupering van het straatbeeld en soms samenhangt met plaagdierenoverlast. Daarnaast zien we dat leegstand een aantrekkende werking heeft op hangjongeren, dak- en thuislozen, er afbreuk ontstaat aan de sociale cohesie en er problemen kunnen ontstaan als gevolg van onvoorzien gebreken. Soms is een deel van de leegstand verklaarbaar. Bijvoorbeeld vanwege aanstaande sloop,

nieuwbouw of renovatie. Soms staan bewoners niet ingeschreven op het adres. Dan lijkt de woning volgens de administratie leeg, maar wordt de woning in de praktijk illegaal bewoond.

2.6. Arbeidsmigranten

Nieuwegein telt bovengemiddeld veel arbeidsmigranten en meegereisde gezinsleden en is daarmee, na Utrecht, een van de grootste gemeenten in de regio Midden-Utrecht voor deze doelgroep. Volgens de *Monitor Internationals* van Decisio heeft Nieuwegein een groot aandeel in de verhuur aan arbeidsmigranten. Dit brengt risico's met zich mee op het gebied van uitbuiting, overbewoning, leefbaarheid, gebrekkige woonveiligheid, onjuiste huurprijzen en intimidatie. De omvang van deze groep en het hoge aandeel huurwoningen maken het extra belangrijk om hierop te monitoren en te handhaven.

2.7. Onrechtmatige bewoning van sociale huurwoningen

Er is sprake van een tekort aan sociale huurwoningen in Nieuwegein. Het komt regelmatig voor dat sociale huurwoningen onrechtmatig worden bewoond of gebruikt door iemand die hier volgens de regels niet voor in aanmerking komt of het gebruik in combinatie met illegale activiteiten plaatsvindt. Onrechtmatige bewoning en onrechtmatig gebruik zorgen ervoor dat de doorstroming in de sociale huursector belemmerd wordt, leiden tot voordringen op de woningmarkt en kan een negatieve impact hebben op de leefbaarheid in de wijk.

De verantwoordelijkheid voor het beheer en het rechtmatige gebruik ligt primair bij de corporaties als eigenaar en verhuurder. De gemeente werkt nauw samen met corporaties binnen de wettelijke kaders om misbruik tegen te gaan en een rechtvaardige woningverdeling te bevorderen. De invulling van de samenwerking wordt nog nader uitgewerkt, onder meer op het gebied van signalering, informatie-uitwisseling en toezicht.

Conclusie

Woon- en adresfraude raakt meerdere gemeentelijke domeinen. Vaak gaat het om bewoning van ruimten die niet geschikt zijn, zoals kelders, opslagboxen of bedrijfsruimten. Deze voldoen niet aan de eisen die worden gesteld aan woonruimten/woonfunctie in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en vormen risico's voor gezondheid en veiligheid.

Daarnaast is er vaak sprake van strijdig gebruik volgens het Omgevingsplan: bewoning zonder woonbestemming is verboden en vereist een vergunning, die meestal niet wordt verleend. De Huisvestingswet en huisvestingsverordening moeten eerlijke verdeling van woonruimte en leefbare wijken waarborgen. Illegale kamerverhuur en overbewoning ondermijnen dit. Ook de Wet goed verhuurderschap stelt eisen aan verhuurders, zoals het voorkomen van misleiding en uitbuiting van kwetsbare groepen, waaronder arbeidsmigranten. Tot slot leidt adresfraude tot foutieve gegevens in de Basisregistratie Personen (BRP), met gevolgen voor dienstverlening, belastingen, uitkeringen en handhaving.

3. Doelen en afbakening, reikwijdte van de aanpak

3.1. Doel

Deze beleidsregel geeft een kader voor de aanpak adreskwaliteit, huurmisstanden en beschermen woonvoorraad in de gemeente Nieuwegein. In het omgevingsprogramma VTH hebben we de ambities en uitgangspunten vastgelegd. Toezicht en handhaving vindt plaats op basis van vooraf gemaakte keuzes in de prioriteiten en risico's. De aanpak heeft verschillende doelstellingen:

Effectdoelstellingen

Deze beogen het maatschappelijk resultaat van de beleidsregel en het toezicht:

- Het verbeteren van leefbaarheid en veiligheid in buurten;
- Het tegengaan van misstanden op de woningmarkt;
- Het bevorderen van eerlijke en rechtvaardige verdeling van de betaalbare woonruimte;
- Het bevorderen van transparantie, rechtszekerheid en gelijke behandeling van inwoners;
- Beschermen van huurders en koopstarters tegen negatieve effecten van de krappe woningmarkt.

Operationele doelstellingen

Deze geven richting aan de concrete inzet van het gemeentelijk toezicht. Binnen het toezicht op adreskwaliteit en woninggebruik ligt de nadruk op:

- Het bevorderen van juiste adresregistratie, rechtmatige bewoning en tegengaan van ondermijning;
- Het ondersteunen van een lerende, integrale en effectieve aanpak;
- Op adequate wijze afhandelen van binnenkomende meldingen;
- Uitvoeren van geplande controle-activiteiten;
- Het versterken van gemeentelijk toezicht rondom arbeidsmigranten;

Naleefdoelstellingen

Deze zijn gericht op het gedrag van inwoners, verhuurders en andere betrokkenen. Het bevorderen van juiste inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP).

- Goed verhuurbedrag in Nieuwegein bevorderen;
- Het naleven van regelgeving inzake bewoning, gebruik en verhuur van panden;
- Het bevorderen van correcte adresregistratie en rechtmatig verblijf van arbeidsmigranten.
- Voor vergunningsplichtige activiteiten geldt dat een vergunning is aangevraagd en verleend of dat de situatie op andere wijze is gelegaliseerd.

3.2 Definities

Bij de aanpak worden signalen en/of meldingen onderzocht waarin een woning of een adres op een manier wordt gebruikt die niet overeenkomt met de registratie in de Basisregistratie Personen (BRP) of de geldende wet- en regelgeving. De definitie die we hanteren luidt als volgt:

Woon- en adresfraude: adresfraude is het bewust doorgeven van een onjuist woonadres in de BRP om onrechtmatig voordelen te verkrijgen, zoals uitkeringen, subsidies, toeslagen, of om verplichtingen zoals belastingen of schulden te ontlopen. Onder woonfraude wordt verstaan: alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur en onrechtmatig gebruik van panden, waarbij het gebruik in strijd is met het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, de Woningwet en/of de Omgevingswet, waaronder mede begrepen het gebruik van woonruimte voor andere doeleinden dan permanente bewoning, alsmede het bewonen van een woning in strijd met regels die op grond van artikel 8 van de Huisvestingswet zijn gesteld voor de woningvoorraad.

Vermoeden

Er is sprake van een signaal of een vermoeden van woon- en adresfraude wanneer er één of meerdere concrete, verifieerbare signalen zijn die redelijkerwijs doen twifelen aan de feitelijke bewoning of het juiste gebruik van een adres, en waarbij onduidelijk is of de situatie overeenkomt met de verplichtingen uit de BRP en de gemeentelijke regelgeving.

Het vermoeden wordt ondersteund door ten minste twee soorten signalen uit verschillende bronnen, zoals feitelijke bevindingen, administratieve gegevens, meldingen of inconsistent verklaringsgedrag.

Wij onderscheiden in elk geval de volgende voorkomende types en risicosignalen. De meeste vormen zijn op basis van de Wet BRP. Voor zover er een andere wettelijke basis is wordt dat vermeld.

Vertrokken onbekend waarheen (VOW)	Een persoon wordt als VOW geregistreerd wanneer de gemeente geen contact meer kan krijgen met deze persoon. De betrokkene ambtshalve uitgeschreven met als reden 'verblijfplaats onbekend.' Art.2.22 Wet BRP
Briefadresfraude	Fraude waarbij een persoon zich ten onrechte inschrijft op een briefadres in de BRP om toeslagen of uitkeringen te ontvangen en/of regels te omzeilen en/of zijn of haar feitelijke verblijfplaats te verhullen.
Schijnbewoning	Bij schijnbewoning staat er juist wel iemand officieel ingeschreven op het adres, maar is er geen sprake van feitelijke bewoning.
Schijnverlating	Een situatie waarin een persoon zich presenteert of geregistreerd staat als niet samenwonend terwijl feitelijk sprake is van voortgezet samenwonen in één huishouden.
Spookbewoning	Bij spookbewoning woont (of verblijft) er in werkelijkheid wel iemand in de woning, maar staat deze persoon niet officieel ingeschreven op dat adres in de Basisregistratie Personen (BRP)
Onrechtmatige (onder) verhuur	Verhuren of beschikbaar stellen van een woning of een pand in strijd met de geldende wet- en regelgeving, het huurcontract of de gemeentelijke regels, zonder dat hiervoor de noodzakelijke toestemming of vergunning is verkregen. Dit bevat onder meer: * Onderverhuur van sociale huurwoningen. * Tijdelijke of permanente verhuur van particuliere panden in strijd met bestemmingsplannen of huurvoorwaarden.
Toeristische verhuur	Het in gebruik geven van een woonruimte of een deel daarvan tegen betaling aan personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen (BRP) zijn ingeschreven en die daar verblijven voor recreatieve of zakelijke doeleinden van korte duur.
Overbewoning	Een situatie waarin een woonruimte wordt bewoond door een zodanig aantal personen dat niet wordt voldaan aan de minimale gebruiksoppervlakte per persoon, zoals bepaald in het geldende Omgevingsplan van de gemeente Nieuwegein.



Illegale kamerverhuur	Verhuur en/of omzetten van een woning in meerdere kamers zonder of in strijd met de vereiste vergunning, verleend op basis van de Huisvestingsverordening.
Illegaal splitsen/woningvorming	Met het splitsen (en woningvorming) van een woning wordt van een bestaande woning meerdere zelfstandige woningen gemaakt. Bij het splitsen is er sprake van kadastrale splitsing en verkoop. Bij woning vorming is er sprake van verhuur. Voor het vormen van meer woningen is een omgevingsvergunning nodig. De woningen moeten daarbij voldoen aan de eisen van het Bbl.
Overtreding hospitaregeling	Verhuurder woont zelf niet in de woning, verhuur zonder inschrijving of contract of er worden meer dan twee kamers of aan meer dan twee personen verhuurd.
Overtreding opkoopbescherming	Het handelen in strijd met het verbod om een in de Huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar, zonder vergunning of ontheffing in gebruik te geven voor bewoning.
Overtreding Wet goed verhuurderschap	Overtreding in het kader artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap.
Ondermijning	Het gebruik of beschikbaar stellen van een woning, bijgebouw of een pand voor criminele activiteiten dan wel het faciliteren daarvan, waarbij (vermoedelijk) sprake is van verwevenheid tussen de onderwereld en bovenwereld. De openbare orde, veiligheid of integriteit van het woon- en leefklimaat wordt in ieder geval verstoord dan wel aangetast bij de handel, productie of opslag van verdovende middelen, witwassen, mensenhandel en andere vormen van georganiseerde criminaliteit.
Misstanden huisvesting arbeidsmigranten	Situaties waarin de verhuurder, bemiddelaar of werkgever handelt in strijd met de normen van goed verhuurderschap of de wettelijke vereisten voor veilige en fatsoenlijke huisvesting waardoor er sprake is van onveilige, onhygiënische, onmenselijke of afhankelijk makende woonomstandigheden. Dit omvat onder andere te hoge huren of inhoudingen op loon, gebrekkige brandveiligheid, intimidatie, discriminatie of gebrek aan privacy, in de zin van art. 2 van de Wgv.
Huisjesmelkers	Elke pandeigenaar kan zich schuldig maken aan huisjesmelkersgedrag. Wij spreken van een huisjesmelker als uit de gedragingen van een verhuurder, verhuurbemiddelaar of andere betrokkene aannemelijk geacht kan worden dat er sprake is van structureel, herhaald of doelbewust handelen of nalaten in strijd met wettelijke voorschriften, met het kennelijke doel of gevolg financieel voordeel te behalen en/of toezicht en regelgeving te ontduiken. Hiervan is onder andere sprake bij: • Structureel geen of te weinig geld uitgeven aan (voldoende) onderhoud. • Verkeerd gebruik bewust of onbewust faciliteren (b.v. hennepteelt, illegale kamerverhuur, woonfraude, harddrugshandel. • Stelselmatig te hoge huren vragen (boven de grens van puntenstelsel) • Verhuren zonder de benodigde vergunning. • Soms intimideren ze hun huurders, zodat de huurders vertrekken en ze de woning opnieuw kunnen verhuren voor hogere huurprijzen.
Onrechtmatig gebruik	Het gebruik van een woonruimte of pand voor een andere functie dan waarvoor het volgens het omgevingsplan, vergunning of registraties bestemd is, zonder dat daarvoor de noodzakelijke toestemming of wijziging is verkregen.
Illegaal onttrekken	Het onttrekken van een woning of een deel daarvan zonder de vereiste vergunningen of grondslag uit de huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 voor een ander doel dan permanente bewoning. Dit bevat onder andere: het onttrekken van woningen aan de sociale of vrije huursector; het onrechtmatig leeg (langer dan 6 maanden) laten staan of tijdelijk verhuren ten nadele van reguliere woningzoekenden.

3.3 Afbakening en reikwijdte

Deze beleidsregel is van toepassing op alle inwoners die in de Basisregistratie Personen van Nieuwegein staan ingeschreven of zich willen inschrijven in Nieuwegein en op alle gevallen waarin vermoedens bestaan van onjuiste, onrechtmatige inschrijving of onrechtmatig gebruik van een woning of pand, binnen de gemeentegrenzen van Nieuwegein.

Om te zorgen voor transparantie en voorspelbaarheid over de werkwijze van toezicht en handhaving en vanwege de relatie met de fysieke leefomgeving, is besloten om wel een specifieke strategie voor adreskwaliteit en woningtoezicht op te stellen.

4. Wettelijke en beleidskaders

De volgende wetten en regelingen vormen de juridische basis voor de aanpak:

- Omgevingswet – biedt het kader voor toezicht en handhaving op rechtmatig en veilig gebruik van de fysieke leefomgeving waaronder gebouwen en woningen.
- De Huisvestingswet 2014 – geeft gemeenten bevoegdheden om woonruimtegebruik te reguleren en te handhaven bij onttrekking, woningvorming en splitsing.
- Besluit bouwwerken leefomgeving – stelt minimale eisen aan veiligheid en gezondheid van woningen bij feitelijk gebruik en bewoning.
- De Huisvestingsverordening regio Utrecht- bevat lokale regels en vergunningplichten voor woonruimtegebruik waarop toezicht en handhaving mogelijk is.
- De Wet basisregistratie personen – vormt de grondslag voor toezicht op juiste inschrijving en feitelijke bewoning van adressen.
- De Wet Basisregistratie adressen en gebouwen – de gemeente is verantwoordelijk voor het registreren en bijhouden van juiste en actuele adresgegevens.
- Regeling briefadres: Regeling briefadres gemeente Nieuwegein 2019 | Lokale wet- en regelgeving en Regeling bestuurlijke boete BRP Regeling bestuurlijke boete Wet basisregistratie personen gemeente Nieuwegein 2026 | Lokale wet- en regelgeving. -Deze regelingen zijn in 2024 en begin 2026 vastgesteld om strakker te kunnen sturen op juiste adres- en briefadres inschrijvingen.
- De Wet goed verhuurderschap – biedt instrumenten om ongewenst verhuurgedrag en slechte woonomstandigheden bestuurlijk aan te pakken.
- Artikel 174a Gemeentewet – maakt sluiting van woningen mogelijk bij ernstige verstoring van de openbare orde door gebruik van het pand.
- De Opiumwet – biedt bevoegdheden om woningen te sluiten bij drugsgerelateerde activiteiten die de leefbaarheid aantasten.
- De leegstandwet – geeft regels voor het tegengaan van leegstand en het reguleren van tijdelijk woongebruik.
- Landelijke Aanpak Adreskwaliteit – ondersteunt gemeenten bij de integrale aanpak van adresfraude en onjuist gebruik van woonadressen.
- Algemene Plaatselijke Verordening
- Wet Bibob – maakt het mogelijk om crimineel misbruik van vastgoed en vergunningen te voorkomen en tegen te gaan.

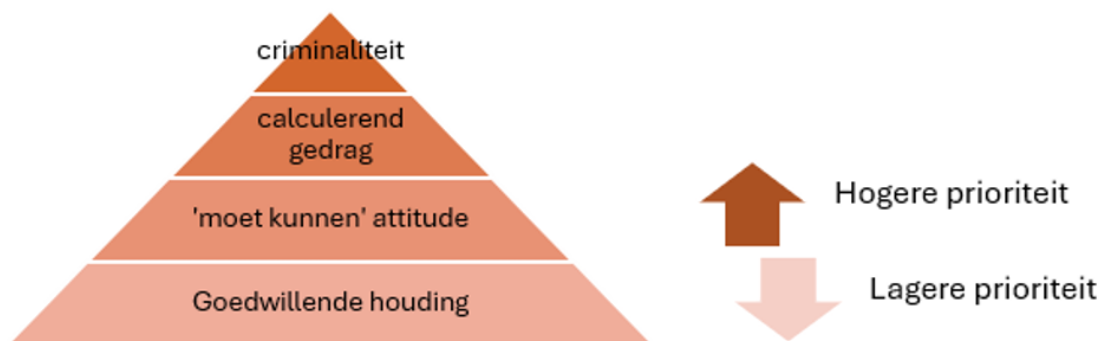
Risicoanalyse en prioriteiten

Prioriteiten worden bepaald op basis van naleefgedrag en de risico's op niet naleving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in een spectrum van overtreders. Aan de ene kant bevinden zich spontane nalevers en onbewuste overtreders, zoals bewoners die bijvoorbeeld een verhuizing te laat doorgeven (en daardoor onrechtmatig staan ingeschreven) en particuliere verhuurders met een goedwillende houding die voldoen aan wet- en regelgeving en goed verhuurderschap nastreven. Voor deze groep zijn de risico's beperkt ingeschat en ligt de nadruk primair op voorlichting en ondersteuning.

Aan de andere kant van het spectrum bevindt zich een relatief beperkte, maar hardnekkige groep bewuste overtreders, waaronder malafide verhuurders, huisjesmelkers, verhuurbemiddelaars en meer opportunistisch opererende partijen.

Kenmerkend voor deze groep is dat zij hun verdienmodel (deels) baseren op het structureel oprekken of overtreden van regels, bijvoorbeeld door slechte of onveilige verhuur, overbewoning, het ontwijken van verplichtingen en het gebruikmaken van ondoorzichtige constructies. Het naleefgedrag van deze partijen is vaak berekenend: regels worden niet altijd strikt gevolgd, maar afgewogen toegepast, waarbij zij rekening houden met de kans op toezicht en handhaving en waar mogelijk gebruikmaken van onduidelijkheden in de regels.

De grootste risico's liggen bij deze laatste groep. Als hierop onvoldoende zicht en toezicht bestaat, leidt dit tot verslechterde woonomstandigheden, onveilige situaties en toenemende druk op de leefbaarheid in wijken. Om die reden ligt de prioriteit in het toezicht en de handhaving nadrukkelijk bij deze bewuste, calculerende handelende groep.



Tegelijk betekent dit dat we minder prioriteit geven aan goedwillende inwoners en onbewuste overtreders die willen meewerken en herstellen.

Zo voorkomen we dat zij onnodig te maken krijgen met huisbezoeken, en zetten we onze capaciteit in waar het echt nodig is, terwijl wel wordt geborgd dat overtredingen uiteindelijk worden beëindigd.

5. Prioriteiten

In het omgevingsprogramma VTH is een omgevingsanalyse gedaan. Op basis van deze analyse worden prioriteiten bepaald en doelstellingen geformuleerd. De prioriteiten voor dit onderwerp vallen voornamelijk onder hoog en gemiddeld. We prioriteren toezicht en handhavingstaken op grond van de omgevingsanalyse maar ook op basis van bestuurlijke wensen. Dit biedt flexibiliteit om in te spelen op actuele kwesties. We prioriteren zowel bij reactief toezicht (toezicht op basis van meldingen), als bij proactief toezicht. Meldingen waarbij sprake is van een gevaar voor de veiligheid, leefbaarheid of gezondheid, worden altijd direct opgepakt. Bij proactief toezicht stellen we prioriteiten bij het maken van een keuze welke negatieve effecten we tegengaan met thematisch of programmatisch toezicht.

De prioriteiten en doelen zijn gebaseerd op het effect van activiteiten en de kans dat de effecten zich voordoen. Op basis van de 'Kans en Effect' benadering volgt een risicoscore. De risicoscore is beoordeeld op de mate waarin we met VTH-instrumenten invloed kunnen uitoefenen op de activiteiten. Dit leidt tot prioriteiten. Elke activiteit bevat een score op de effecttypen van 0 (geen) tot 5 (erg groot) en de kans van 1 (komt niet voor, zeer goed naleefgedrag) tot 5 (komt vaak voor, beperkt naleefgedrag). Voor elke activiteit is het gemiddelde effect bepaald en vermenigvuldigd met de kans. Dit geeft de risicoscore. Die is berekend door 2x het gemiddelde effect te vermenigvuldigen met de kans. Vervolgens zijn de scores ingedeeld naar laag, gemiddeld en hoog. De risicoscore is waar nodig gecorrigeerd voor de mate waarin VTH-instrumenten effectief zijn om het risico te beheersen. Dit leidt tot de prioriteiten. De focus binnen ligt nadrukkelijk op het bevorderen van naleefgedrag. Door in te zetten op het stimuleren van correct gedrag van inwoners en verhuurders, wordt beoogd overtredingen zoveel mogelijk te voorkomen en duurzaam te beëindigen. Daarbij is specifiek aandacht voor situaties waarin sprake is van cumulatie van overtredingen, zoals een combinatie van adresfraude, overbewoning en huurmisstanden. Dergelijke stapeling vergroot de impact op de leefbaarheid en de druk op de woonvoorraad en vraagt daarom om gerichte inzet van toezicht en handhaving. De aanpak richt zich met name op doelgroepen en situaties waarbij het naleefgedrag aantoonbaar onder druk staat, terwijl goedwillende inwoners en partijen die bereid zijn overtredingen te herstellen, ruimte krijgen om dit te doen. Door deze differentiatie wordt de beschikbare capaciteit effectief ingezet en wordt tegelijkertijd bijgedragen aan structurele verbetering van naleefgedrag.

Hoge prioriteit

Voor onderwerpen met een hoge prioriteit wordt risico gestuurd gericht en actief toezicht ingezet. Dit bestaat onder meer uit gerichte inspecties en controles op locatie. Bij signalen van onrechtmatig woonruimtegebruik of onjuiste inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) kunnen huisbezoeken worden afgelegd om de feitelijke bewoningssituatie vast te stellen. Indien nodig wordt integraal toezicht uitgevoerd in samenwerking met andere gemeentelijke afdelingen of ketenpartners. Handhavend optreden vindt plaats wanneer overtredingen worden geconstateerd.

Midden prioriteit

Voor onderwerpen met een midden prioriteit wordt periodiek en thematisch toezicht toegepast. Dit toezicht is vooral signalerend van aard en kan bestaan uit administratieve controles en het nalopen van overzichten, zoals leegstandslijsten of signalen uit gemeentelijke registraties.

Wanneer uit deze controles blijkt dat het woonruimtegebruik mogelijk onrechtmatig is, kan worden overgegaan tot nader onderzoek of een fysieke controle.

Lage prioriteit

Voor onderwerpen met een lage prioriteit vindt geen regulier toezicht plaats of wordt toezicht met een lage frequentie uitgevoerd. Toezicht of handhaving wordt in deze gevallen uitsluitend ingezet naar aanleiding van concrete meldingen of signalen, als deze daartoe aanleiding geven.

6 Toezicht

De gemeente beschikt onder andere over toezichthouders op grond van:

- De Wet Basisregistratie Personen;
- Woningwet;
- De Omgevingswet en daarbij behorende regelgeving;
- De Huisvestingswet 2014;
- Huisvestingsverordening;
- De Wet goed verhuurderschap;
- En alle gemeentelijke verordeningen inclusief op bovengenoemde wetten gebaseerde wet- en regelgeving.

6.1 Toezicht

Onder toezicht in algemene zin verstaan wij het controleren of wettelijke voorschriften worden nageleefd. Toezicht omvat het verzamelen van feiten en het vastleggen van bevindingen, zonder dat dit direct leidt tot een herstelsanctie. Het toezicht kan op verschillende manieren plaatsvinden. Het is belangrijk om een goede afweging te maken en te beslissen wat in een voorkomende situatie het meest passend is. Signalen worden geregistreerd in het systeem PGAX. Dit is een privacy-proof systeem om veilig en gestructureerd samen te werken. Meer over de privacy en gegevensverwerking staat beschreven in de het hoofdstuk 9. Aan de hand van een ingebouwde checklist wordt stapsgewijs beoordeeld of het signaal betrekking heeft op woon- en of adresfraude. De ontvangst van een signaal vormt het startpunt van de aanpak. Er wordt tot uitgangspunt genomen dat het delen van signalen op rechtmatige wijze plaatsvindt. Vanzelfsprekend zal een verstrekker van een signaal wel steeds moeten vaststellen of die verstrekking in lijn is met de privacyregelgeving.

In het VTH- beleid staat beschreven welke verschillende vormen van toezicht wij onderscheiden. Hieronder geven we aan welke vormen van toezicht we toepassen bij toezicht op adreskwaliteit en pand- en woninggebruik.

Toezietsvorm	Kenmerken
Risico gestuurd toezicht	Toezietscapaciteit wordt ingezet waar de kans groot is dat negatieve effecten optreden. Op basis van een risicoanalyse hebben ondernemingen en onrechtmatig gebruik een hoge prioriteit en bepalen we welke risico's de meeste aandacht verdienen.
Reactief toezicht (n.a.v. signalen)	Handhaving kan plaatsvinden naar aanleiding van meldingen of signalen van bijvoorbeeld andere instanties of organisatieonderdelen. Meldingen en signalen worden allereerst administratief onderzocht en indien nodig volgt een controle ter plaatse door een toezichthouder.
Gebiedsgericht toezicht	Wanneer excessen in bepaalde gebieden plaatsvinden, dan kan dit aanleiding zijn voor gebiedsgericht toezicht. We zoeken aansluiting bij wijk- of gebiedsplannen die specifiek gericht zijn op verbeteren van de leefbaarheid. Daarnaast zorgt deze vorm van toezicht voor een afbakening van het toezicht zodat we efficiënter kunnen werken.
Informatie gestuurd toezicht	Het sturen op basis van informatie biedt mogelijkheden voor het doelgericht en efficiënt inzetten van toezicht. We maken hiervoor gebruik van beschikbare data zoals de basisadministratie, en het Kadaster, maar ook het zaakstelsel RX.Mission waar de vergunningen instaan.
Programmatisch toezicht	Meestal wordt actief toezicht gecoördineerd vanuit een programmatische aanpak. Het betreft veelal een meerjarenprogramma waarin gestructureerd wordt gewerkt aan het vergroten van de naleving van regelgeving. Een programmatische aanpak is informatie gestuurd. Er wordt een onderbouwde afweging gemaakt tussen de gewenste effecten, de daartoe benodigde naleving en de inzet van handhaving.
Thematisch toezicht	We kunnen aanleiding zien voor het controleren van een bepaalde activiteit of thema om de naleving te verbeteren. Bijvoorbeeld het controleren van verlopen vergunningen.

De manier waarop toezicht wordt ingezet, sluit aan bij de prioritering. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in toezichtsvormen en intensiteit, passend bij het risico voor op adreskwaliteit, woonruimtegebruik en leefbaarheid. Er is een beperkte capaciteit en daarom worden er keuzes gemaakt. Het toezicht richt zich op daar waar de risico's het grootst zijn en het naleefgedrag het slechtst is. Voor hoge risico's worden specifieke acties ondernomen zoals gerichte inspecties, Voor lage risico's minder controles of met een lagere intensiteit. Meldingen waarbij sprake is van een gevaar voor de veiligheid, leefbaarheid of ge-



zondheid of fysieke leefomgeving worden altijd zo snel als mogelijk opgepakt. Op meldingen die als hoog worden geprioriteerd worden snel opgevolgd, en wordt zo nodig meerdere disciplines op ingezet.

6.2. Objectieve criteria calculerend gedrag

Van malafide/ calculerend gedrag is in ieder geval sprake indien twee of meer van de volgende criteria worden vastgesteld:

6.2.1. Structurele overtredingen en recidive

- a. Her haaldelijke overtredingen op één of meerdere adressen van dezelfde eigenaar;
- b. overtredingen die voortduren na waarschuwing, last onder dwangsom of bestuurlijke boete;
- c. terugkerende overtredingen na eerdere beëindiging.

6.2.2. Administratieve en juridische onregelmatigheden

- a. onjuiste of onvolledige inschrijving in de BRP
- b. gebruik van valse of misleidende documenten;
- c. verhuur zonder vereiste vergunning.

6.2.3. Slecht verhuurderschap (Wet goed verhuurderschap)

Van slecht verhuurderschap is in ieder geval sprake indien één of meer van de volgende gedragingen worden vastgesteld:

- a. het vragen van huurprijzen die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning of boven de wettelijke norm;
- b. het hanteren van onredelijk hoge borgsommen of servicekosten;
- c. het niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst;
- d. het niet (voldoende) informeren van huurders over hun rechten en plichten;
- e. het vragen van dubbele bemiddelingskosten;
- f. het toepassen van een niet-transparant of discriminerend selectieproces;
- g. het intimideren, onder druk zetten of benadelen van huurders;
- h. het structureel financieel of anderszins benadelen van huurders.

6.2.4. Ontwijkconstructies en tussenpersonen

- a. illegale onderverhuur of doorverhuur;
- b. inzet van malafide verhuurbemiddelaars;
- c. constructies waarbij feitelijke bewoning wordt verhuld.

6.2.5. Onrechtmatig of afwijkend gebruik van woonruimte

- a. overbewoning of strijdig gebruik met het Omgevingsplan;
- b. gebruik van woonruimte voor illegale activiteiten, waaronder:
 - Drugsproductie of -handel;
 - Illegale prostitutie;
 - Opslag van verboden goederen;
- c. gebruik van woonruimte als verblijfsplek zonder rechtmatig verblijf of registratie.

6.2.6. Slechte woonomstandigheden en beheer

- a. structureel achterstallig onderhoud;
- b. onveilige of ongezonde woonomstandigheden (zoals schimmel of ongedierte);
- c. het niet reageren op klachten van huurders;
- d. intimidatie of belemmering van huurders.

6.2.7. Gedrag gericht op het ontwijken van toezicht

- a. het niet toelaten van toezichthouders;
- b. het traineren van procedures;
- c. het tijdelijk aanpassen van situaties om handhaving te voorkomen;
- d. het verplaatsen van bewoners voorafgaand aan controle.



6.2.8. Bedrijfsmatig karakter

- a. meerdere panden met vergelijkbare overtredingen;
- b. structurele inkomsten uit verhuur waarbij overtredingen onderdeel zijn van het verdienmodel;
- c. het gericht huisvesten van kwetsbare groepen onder onrechtmatige omstandigheden.

6.3. Weging en drempel

1. Van bewust of calculerend malafide gedrag is in ieder geval sprake indien:
 - Twee of meer criteria uit paragraaf 6.2.1 t/m 6.2.8 worden vastgesteld én
 - Sprake is van herhaling of voortzetting na een waarschuwing.
2. Het college kan ook tot malafide verhuurgedrag concluderen indien:
 - Eén criterium zeer ernstig van aard is, of
 - Meerdere signalen in samenhang wijzen op structurele overtreding.

Meldingen Wet goed verhuurderschap

Meldingen die worden gedaan in het kader van de Wet goed verhuurderschap en via het meldpunt Huurproblemen binnenkomen, worden afgehandeld overeenkomstig de geldende wettelijke kaders. Afhankelijk van de aard en ernst van de melding kan dit leiden tot onderzoek, toezicht of handhavend optreden.

Maatregelen kunnen zijn: spoedcontrole op locatie, mogelijk bestuurlijke maatregelen (last onder dwangsom of bestuursdwang en melding aan ketenpartners. Meldingen die met een gemiddelde prioriteit zijn aangemerkt worden binnen redelijke termijn opgepakt. Op meldingen van lage prioriteit wordt geen directe actie ondernomen. Zij worden geregistreerd en er wordt een administratieve controle gedaan. Zij worden opgepakt als er nieuwe aanwijzingen komen.

Onze werkwijze betreft meestal een combinatie van reactief en risico gestuurd toezicht. Dit houdt in dat we vooral op basis van meldingen en signalen werken en dat we aandacht geven aan leegstand. Wanneer het noodzakelijk en er voldoende capaciteit is, kan het bestuur ervoor kiezen om ook de andere vormen van toezicht in te zetten. Wanneer het bestuur kiest voor een alternatieve vorm van toezicht, gebeurt dit op een weloverwogen en gemotiveerde wijze, met inachtneming van zowel algemene als bijzondere belangen. Voor iedere gekozen aanpak neemt het bestuur een concreet besluit. Een dergelijke programma-aanpak wordt beschouwd als uitvoering van deze beleidsregel.

Door het toezicht op deze manier in te richten kunnen we onze inzet gericht, proportioneel en effectief blijven uitvoeren en bijdragen aan de kwaliteit van de BRP en een leefbare en rechtvaardige woonomgeving.

6.2 Reactief toezicht

Bij het oppakken van meldingen kijkt de toezichthouder met een brede blik naar bovengenoemde wet- en regelgeving en beleid. Tijdens een controlebezoek kan er sprake zijn van meerdere problemen of misstanden. Door oplettendheid kunnen we tijdig ingrijpen bij bijvoorbeeld illegaliteit, huurmisstanden of veiligheidsrisico's.

Anoniem melden

Het is mogelijk om anoniem een melding te maken, maar anonieme meldingen krijgen niet altijd prioriteit. De anonimiteit maakt het namelijk moeilijk om een melding op te pakken en om de melder optimaal te bedienen. We kunnen geen terugkoppeling geven aan de melder en het is niet mogelijk om aanvullende informatie op te vragen. (Anonieme) meldingen die blijf geven van onveilige situaties worden altijd opgepakt.

Bedrijfsmatige verhuurders

Van eigenaren of verhuurders die meer dan twee panden bezitten of verhuren, verwachten we dat zij op de hoogte zijn van de geldende regelgeving. Wanneer de verhuurder zich niet opstelt als een goede verhuurder en regels overtreedt, dan bestaat de kans dat deze verhuurder de regels ook niet naleeft bij de andere panden. Dit kan aanleiding zijn om het toezicht op bedrijfsmatige verhuurders te verscherpen waarbij er ook de mogelijkheid bestaat om andere panden te controleren.

6.3 Proactief toezicht op het gebruik van de bestaande woningvoorraad

Het toezicht op de regels voor het gebruik van woonruimte kunnen we op een proactieve manier vormgeven. Bijvoorbeeld informatie gestuurd. Op basis van beschikbare informatie worden adressen onderzocht waar het vermoeden bestaat dat de regels niet worden nageleefd. Een proactieve aanpak kan bijvoorbeeld leiden tot het intensiveren van toezicht ten aanzien van eigenaren die in het verleden geregeld de regels hebben overtreden.

Hiervoor raadplegen we verschillende bronnen zoals de BAG, het Kadaster en de Basisregistratie Personen (BRP). Wanneer we op basis van de informatie vermoeden dat overtredingen vooral in een bepaald gebied plaatsvinden, dan kan de toezichtcapaciteit gebiedsgericht worden ingezet.

Toezicht op de regels voor goed verhuurderschap

Bij het meldpunt huurproblemen kunnen huurders terecht met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Handhaving op de algemene regels vraagt om specifieke kennis en vaardigheden, waar deskundige partijen zoals Art. 1 Midden-Nederland en de Huurcommissie ons goed mee kunnen helpen. Via het meldpunt huurproblemen worden hulpvragen of meldingen, met toestemming van de melder, doorgezet naar de samenwerkingspartners. Zij helpen bij het beoordelen van meldingen in relatie tot de algemene regels van goed verhuurderschap. Bijvoorbeeld of er sprake is van onjuiste servicekosten of van een te hoge huurprijs. We kunnen het toezicht op deze regels activeren bij huiseigenaren die vaker de regels (hebben)overtreden. Bij deze verhuurders is een verhoogde kans op nieuwe overtredingen.

Inzetten van de Wet Bibob (Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur)

Bij het aanpakken van de huisjesmelkersproblematiek kunnen we de Wet Bibob toepassen. De Wet Bibob is binnen de gemeente Nieuwegein mede van toepassing verklaard op huisvestingsvergunningen en omgevingsvergunningen. Dit betekent dat we bij de beoordeling van een te verlenen vergunning de integriteit van de aanvrager kunnen onderzoeken. In het Bibob beleid van de Gemeente Nieuwegein is opgenomen onder welke omstandigheden de Wet Bibob kan worden toegepast. Wanneer bijvoorbeeld het risico bestaat dat een vergunning wordt misbruikt, kan een aanvraag zoals het splitsen of het omzetten van woningen worden geweigerd of de afgegeven vergunning worden ingetrokken.

Vermoedens van uitbuiting arbeidsmigranten

Geregeld treffen we tijdens een controle situaties aan waarbij we het vermoeden hebben van arbeidsuitbuiting of andere vormen van illegale arbeid en ernstige benadeling. In voorkomende gevallen melden we signalen of concrete vermoedens van arbeidsuitbuiting rechtstreeks bij de afdeling Arbeidsuitbuiting van de Nederlandse Arbeidsinspectie (NLA).

6.4 De werkwijze van toezicht in het algemeen

Op basis van signalen of meldingen van derden komen adressen in beeld waar vermoedelijk sprake is van een overtreding. Bijvoorbeeld een woning die wordt verhuurd zonder de benodigde vergunning(en) bijvoorbeeld een omzettingsvergunning, of een leegstaande woning. Er volgt een administratieve controle waarbij we de informatie over een adres verrijken. Als de administratieve controle aanleiding geeft voor vervolgonderzoek, dan volgt een controle ter plaatse. We volgen de sanctiestrategie uit hoofdstuk 6 van het omgevingsprogramma Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

6.5 Criteria om de aanpak te starten en toezicht te houden

Stap	Criteria	Belangenafweging
Start adresonderzoek	Gerede twijfel over correctheid adresgegevens op basis van signaal, melding of eigen constatering.	Is het signaal voldoende concreet en actueel? Kan het via contact worden opgelost? Wat is de locatie specifieke situatie/kenmerken? Welke (deel)belangen zijn er? Zijn er raakvlakken met andere domeinen, zoals bijvoorbeeld het zorgdomein? Welke ketenpartners zijn betrokken? Is er sprake van bestuurlijke gevoeligheid?
Onderzoeksdoossier	Volledig, feitelijk, transparant, privacyproof.	Is het dossier voldoende onderbouwd voor besluitvorming? Zijn alle stappen doorlopen van het werkproces? Specifiek: zijn (derde) belanghebbenden gehoord?
Huisbezoek	Onvoldoende informatie via andere bronnen en noodzakelijk om de feitelijk woonsituatie vast te stellen.	Is het huisbezoek proportioneel en noodzakelijk? Zijn minder ingrijpende middelen uitgeput?

6.6 Toezicht houden voor en met elkaar

Door samen te werken kunnen we daadkrachtiger optreden. We werken samen met verschillende externe partijen, maar ook intern wordt samengewerkt. In deze paragraaf geven we een aantal voorbeelden van samenwerking.

- TVL informeert de collega's van Burgerzaken wanneer zij tijdens een controle constateren dat de inschrijvingen op een adres niet juist zijn. Op deze manier leveren zij een bijdrage aan de adreskwaliteit. Andersom gebeurt dit ook.
- Bij toezicht en handhaving op onrechtmatig gebruik van sociale huurwoningen werken we samen met de woningcorporaties. We overleggen met elkaar over opsporingsmethoden en handhavingss-



acties, zodat handhaving succesvol kan plaatsvinden. Corporaties hebben een eigen (privaatrechtelijke) verantwoordelijkheid voor het aanpakken van illegale zaken in hun woningbezit. Daarom zijn ze zelf ook actief in de opsporing van onrechtmatige bewoning en het beëindigen van onrechtmatige situaties. De mate waarin en het soort aanpak wisselt per corporatie. Via contractuele afspraken met huurders kunnen zij veel regelen. Bijvoorbeeld bij het doorverhuren van de woonruimte (sanctie is dan beëindigen van het huurcontract) of bij het voorkomen van overlast (door afspraken te maken over vuil, geluid en andere overlast).

- Art.1 Midden-Nederland is een onafhankelijk expert op het gebied van het voorkomen en bestrijden van discriminatie in de provincie Utrecht en helpt ons bij meldingen van huurders over discriminatie door verhuurders of bemiddelaars.

De manier waarop we de toezichtcapaciteit inzetten en de resultaten van het toezicht beschrijven we jaarlijks in het uitvoeringsprogramma Toezicht en handhaving.

7. Handhaving

Bij het toezicht op adreskwaliteit en woonruimtegebruik maken we gebruik van de klassieke nalevings- en handavingspiramide zoals verderop beschreven. Daarbij sluiten we aan bij het VTH-beleid.

Onder handhaving verstaan wij het optreden naar aanleiding van een vastgestelde overtreding, met als doel de overtreding te beëindigen, herhaling te voorkomen en naleving van de wettelijke voorschriften af te dwingen. Deze zijn beschreven hoofdstuk 6 van het omgevingsprogramma Vergunningen, toezicht en Handhaving. Hierbij worden als uitgangspunten genomen:

- Hoe ernstiger de overtreding, des te korter het handhavingstraject. Indien het een ernstige overtreding betreft, dan is het wenselijk om sneller een maatregel te treffen. Hiermee wordt voorkomen dat de ernstige situatie en/of de overtreding langer blijft bestaan.
- Hoe ernstiger de overtreding, des te zwaarder de sanctie. Daarbij kan de burgemeester bepaalde stappen uit de ladder overslaan om sneller te kunnen optreden.

Een uitzondering vormt de handhaving op de landelijke regels voor goed verhuurderschap. In dat geval nemen we bij een eerste overtreding contact op met de verhuurder of bemiddelaar voor hoor en wederhoor, gevolgd door een waarschuwing. De betrokkene krijgt dan de gelegenheid om zijn gedrag aan te passen. Bij herhaling kan alsnog een last onder dwangsom en een boete worden opgelegd. Ernstige overtredingen leiden direct tot handhavend optreden.

Bestuursrechtelijke sancties

Op basis van artikel 125 van de Gemeentewet en de artikelen 5:21e.v. en 5:32 e.v. van de Awb kunnen wij handhaven door het opleggen van een herstelsanctie, zoals een last onder dwangsom of bestuursdwang. Het doel is om de overtreding te beëindigen en de rechtmatige situatie te herstellen.

De tijd die de overtreder krijgt om de overtreding te beëindigen (begunstigingstermijn) is redelijk en voldoende om als overtreder de opgelegde verplichtingen uit te voeren. De hoogte van de dwangsom hangt af van de ernst van de overtreding en het gedrag van de overtreder. Het doel is om herhaling te voorkomen of de overtreding ongedaan te maken. Op basis van artikel 5:40 e.v. van de Awb kunnen wij een bestraffende sanctie opleggen in de vorm van een bestuurlijke boete. Er moet een specifieke bepaling in de wet staan die het bestuursorgaan de bevoegdheid geeft om voor die specifieke overtreding een boete op te leggen. Het doel van deze sanctie is primair gericht op leedtoevoeging en kan daarnaast ook een afschrikkende werking hebben en kan gelijktijdig worden opgelegd met een herstelsanctie zoals hierboven benoemd.

Herstellen van overtreding door vergunningaanvraag

Na het constateren van een overtreding kan de eigenaar(overtreder) proberen de situatie te legaliseren door alsnog een vergunning aan te vragen, bijvoorbeeld voor woningonttrekking, omzetting of splitsing. Vergunningaanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Bij aanschrijving krijgt de overtreder een redelijke termijn om de situatie te herstellen.

Beoordeling overtreding

Bij het beoordelen van een overtreding van regels rondom adreskwaliteit en woningmisbruik hanteren we een geheel van criteria om de ernst, proportionaliteit en effectiviteit van het toezicht te bepalen, waarbij wordt gehandhaafd volgens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De onderstaande factoren vormen de leidraad:

- Ernst van de overtreding; we beoordelen hoe ingrijpend de overtreding is. Dit omvat de aard van het onrechtmatig gebruik (bijv. illegale verhuur, onveilige situatie) de omvang en de duur ervan. Ernstigere overtredingen krijgen prioriteit bij handavingsacties.



- Mate van verwijtbaarheid; er wordt gekeken in hoeverre de overtreder bewust of onzorgvuldig heeft gehandeld. Bij geringe verwijtbaarheid kan worden gekozen voor een waarschuwing of voorlichting terwijl bij duidelijke opzet handhaving sneller volgt.
- Recidive of eerdere waarschuwingen: eerder overtredingen of waarschuwingen wegen mee in de beslissing tot handhaving. Herhaalde overtredingen duiden op structureel ongeoorloofd gedrag en vergen een strengere aanpak om naleving af te dwingen.
- Impact op leefomgeving of openbare orde: we wegen de effecten van overtredingen op de buurt, de veiligheid en de sociale cohesie.
- Betrokkenheid van kwetsbare personen (bijv. minderjarigen of personen met onbegrepen gedrag).

Om op te treden tegen overtredingen staan een aantal middelen ter beschikking. Voor de toepassing van deze middelen gelden specifieke regels. Iedere situatie is maatwerk.

Deze middelen zijn gericht op het herstel van de situatie, het voorkomen van de een toekomstige overtreding, en/of het bestraffen van een overtreding. Middelen kunnen zijn:

- Verzoek tot wijziging BRP-inschrijving.
- Het geven van een waarschuwing of herstelaanzegging;
- Toepassen van een last onder dwangsom;
- Toepassen van bestuursdwang
- Opleggen bestuurlijke boete
- Sluiting/ beheerovername.
- Intrekken van de verleende vergunning
- Inperken van de vergunningsvoorwaarden

De nalevingspiramide:

We maken gebruik van de nalevingspiramide waarin informerende, bestuursrechtelijke en strafrechtelijke interventies oplopend, dan wel separaat aan elkaar worden toegepast:



De nalevingspiramide is gericht op het bevorderen van vrijwillige naleving van regels en het voorkomen van fraude of onrechtmatig gebruik. De verschillende niveaus zijn:

- **Onderste laag** : Goedwillende bewoners die onbewust regels overtreden.
Interventie: informeren, adviseren en/of waarschuwen. Bijvoorbeeld het verstrekken van duidelijke informatie over regels, rechten en plichten van huurders en verhuurders.
- **Middenlagen** : Personen of bedrijven die calculerend of opportunistisch handelen.
Interventie: bestuursrechtelijke handhaving, zoals lasten onder dwangsom, lasten onder bestuursdwang en/of een bestuurlijke boete.
- **Toplaag** : Crimineel gedrag of ernstige, structurele overtredingen.
Interventie: strafrechtelijke vervolging en/of bestuursrechtelijke handhaving.

Normatieve uitgangspunten

- Proportionaliteit en subsidiariteit: Handhaving is altijd passend en niet zwaarder dan noodzakelijk.
- Zwaardere aanpak bij structureel calculerend gedrag: Huisjesmelkers, uitzendbureaus en verhuurbemiddelaars worden zwaarder gesanctioneerd dan particuliere investeerders, vanwege hun grotere maatschappelijke impact en bewust strategisch handelen.
- Gedragsafhankelijkheid: De gekozen interventie is afhankelijk van de houding en het gedrag van de verhuurder of het bedrijf.

Uitgangspunt: We starten in beginsel met de laagste sanctie. Afhankelijk van de feiten van de omstandigheden kunnen we kiezen voor een zwaar middel of sneller escaleren.

Alternatieve toezichtaanpak

Indien het gemeentebestuur kiest voor een alternatieve vorm van toezicht, gebeurt dit op een weloverwogen en gemotiveerde wijze, met inachtneming van zowel algemene als bijzondere belangen. Voor iedere gekozen aanpak neemt het bestuur een concreet besluit. Een dergelijke programma-aanpak wordt beschouwd als uitvoering van deze beleidsregel.

8. Samenwerking

Inzet convenanten en samenwerking

De gemeente werkt samen met:

- Politie en RIEC (voor ondermijning);
- Woningcorporaties (voor signalering en toezicht);
- Belastingdienst (signalen uit Suwinet);
- Nederlandse arbeidsinspectie.

Gezamenlijke aanpak met ketenpartners:

De aanpak van woon- en adresfraude is niet het expliciete domein van ons als gemeente maar van ketenpartners. Hier ligt de sleutel van een goede aanpak. We zetten in op een gemeente brede samenwerking samen met onze ketenpartners. Hiervoor stellen we een convenant op. De meerwaarde van de samenwerking bestaat uit het integraal beoordelen van de casuïstiek en het leren en door ontwikkelen van een integrale aanpak voor Nieuwegein. De manier waarop we gezamenlijke doelen willen bereiken zijn:

- Uitwisseling van signalen;
- Integraal handhavings- of casusoverleg;
- Samenwerking met de rijksdienst voor identiteitsgegevens in het kader van de LAA;
- Het mogelijk toepassen van de wet aanpak woonoverlast bij herhaling van excessen in het woon- en leefklimaat;
- Het nemen van (publiekrechtelijke en privaatrechtelijke) maatregelen op basis van geconstateerde bevindingen;
- Het veilig en rechtmatig uitwisselen van persoonsgegevens van personen die betrokken zijn bij de aanpak.

Algemeen:

- We wisselen onderling gegevens uit per e-mail waarbij we Zivver gebruiken;
- We doen administratief onderzoek door middel van bestandsvergelijkingen. Hierbij worden geen persoonsgegevens uitgewisseld;
- We nemen maatregelen op basis van eigen constateringen.

Casusoverleg:

In geval van complexe problematiek die meerdere partners raakt, wordt een casusoverleg georganiseerd. Afhankelijk van de inhoud van het signaal kan de samenstelling van het casusoverleg verschillen.

Samenwerkingsoverleg

We stellen een gestructureerd overleg in met partners (4x per jaar) waarin we de ervaringen van de uitvoering van het samenwerkingsconvenant bespreken. Voor dit overleg wordt een agenda opgesteld. Van het overleg wordt een actiepuntenlijst bijgehouden. Vast punt in dit overleg zijn werkafspraken om te kijken we dit kunnen optimaliseren om onze gezamenlijke doelen te bereiken.

9. Privacy en gegevensdeling

De verwerking van persoonsgegevens vindt plaats volgens de AVG en is vastgelegd in het privacyverklaring Aanpak adreskwaliteit, huurmisstanden en beschermen woonvoorraad Nieuwegein. Dit maakt integraal onderdeel uit van dit beleid.

Gegevensuitwisseling vindt plaats voor zover dat noodzakelijk is voor de in deze beleidsregel gestelde doelen. Gegevens worden niet langer bewaard dan noodzakelijk, conform de Archiefwet. Betrokkenen hebben recht op inzage, correctie en bezwaar. Bij gegevensdeling met externe partijen worden passende verwerkersovereenkomsten of convenanten gesloten.

Voor gegevensdeling worden privacy protocollen gevolgd, waaronder het Landelijk model privacy protocol ondermijning en protocol huisbezoek toezichthouder BRP.



10. Monitoring, evaluatie en rapportage

De uitvoering wordt jaarlijks gemonitord op effectiviteit (aantal onderzoeken, correcties BRP, opgelegde sancties. Dit wordt vastgelegd in het jaarlijks curriculum van de aanpak.

Beleid wordt zo nodig aangepast op basis van wetgeving, jurisprudentie of maatschappelijke ontwikkelingen. De gemeenteraad wordt periodiek geïnformeerd.

Deze beleidsregel wordt in ieder geval elke vier jaar integraal opnieuw door het gemeentebestuur vastgesteld of zo veel eerder als dat wettelijk gezien nodig is of bestuurlijk gewenst is.

11. Slotbepalingen

Deze beleidsregel treedt in werking op 7 juli 2026 op de dag na de publicatie.

De beleidsregel kan worden aangehaald als: Beleidsregel aanpak adreskwaliteit, huurmisstanden en beschermen woonvoorraad Nieuwegein 2026.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 7 juli 2026.

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester



Bijlagen:

1. Werkproces Aanpak adreskwaliteit, huurmisstanden en beschermen woonvoorraad Nieuwegein
2. Privacyverklaring Aanpak adreskwaliteit, huurmisstanden en beschermen woonvoorraad Nieuwegein

Bijlage 1 Werkproces Aanpak adreskwaliteit, huurmisstanden en beschermen woonvoorraad Nieuwegein

Het werkproces heeft als doel om adres- en woonfraude te voorkomen en tegen te gaan. Dit wordt bereikt door middel van een binnengemeentelijke samenwerking waarbij toezicht wordt gehouden en wordt gehandhaafd onder de verschillende wetgevingen zoals de Omgevingswet, de Huisvestingswet 2014, Besluit bouwwerken leefomgeving, de Huisvestingsverordening, de Wet basisregistratie personen, de Wet goed verhuurderschap, de Wet Betaalbare Huur, artikel 174a Gemeentewet, de Opiumwet, de leegstandwet, Landelijke Aanpak Adreskwaliteit. De aanpak richt zich op het voorkomen en tegengaan van adres- en woonfraude, bevorderen van adreskwaliteit in de BRP en het bevorderen van de leefbaarheid en veiligheid.

De gemeente heeft uiteenlopende wettelijke taken en bevoegdheden die van belang zijn in het zorgdragen voor een rechtvaardige verdeling van woningen, en om ondermijnende activiteiten zoals adres- en woonfraude in kaart te brengen en vroegtijdig te kunnen signaleren en interveniëren. De gemeente kan bijvoorbeeld verschillende bestuursrechtelijke instrumenten inzetten om barrières op te werpen tegen ondermijnende activiteiten om deze te voorkomen of verminderen.

Stap 1. Ontvangst van het signaal

Het signaal komt binnen bij het adres- en woonfraudeteam (collega's adresonderzoek, Toezichthouders Bouw, Toezichthouders BRP, BOA's, projectleider woonfraude, handhavingsjurist)

Wat krijg je	Van wie	Hoe
Signaal: - Vrije invulvelden - Algemene persoonsgegevens: naam/adres. Signaal uit gemeentelijke bronnen: - Leegstand van woningen; - Meer dan 5 personen; verschillende achternamen, ouder dan 18; - Veelverhuizers; - Briefadressen; - Overbewoning; - Panden met dubbele bestemming; - Leegstaande kantoren in combinatie met inschrijvingen in de BRP - Overzicht van woningen die eigendom zijn van vastgoedeigenaren of uitzendbureaus. (Kadaster)	Anoniem, inwoner, intern, Ketenpartners, Gemeentelijke bronnen (BRP, BAG)	Online, e-mail, telefoon, Terugmeldvoorziening, gemeentelijke medewerkers, zaakstelsel, interne mailbox

Weging

Er wordt beoordeeld door de medewerkers van woonfraudeteam of er:

1. Sprake lijkt van adres- en woonfraude aan de hand van een van de onderstaande volgende categorieën;
2. Of het betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Nieuwegein;
3. En een taak/bevoegdheid is van de gemeente.

Type woonfraude	Sub type	Verschijningsvorm
1. Onrechtmatige inschrijving (o.a. Wet BRP, LAA)	a) Bewust niet ingeschreven, hoofdverblijf op een ander adres b) Bewust wel ingeschreven, hoofdverblijf op een ander adres	1. VOW 2. Briefadres fraude 3. Schijnbewoning 4. Schijnverlating 5. Spookbewoning/leegstand
2. Onrechtmatige onder en doorverhuur	Zonder toestemming iemand anders in de woning laten wonen (al dan niet tegen betaling of onder dwang)	6. Onrechtmatige (door)verhuur 7. Toeristische verhuur
3. Onrechtmatige verhuur	a) Overtreding hospitasituatie	8. Overbewoning



(o.a. Bouwbesluit en hvo.)	b) Geen splitsingsvergunning c) Geen omzettingsvergunning d) Overtreding opkoopbescherming e) Overtreding Wet goed verhuurderschap f) Overtreding Wet betaalbare huur	9. Illegale kamerverhuur 10. Illegaal splitsen 11. Overtreding hospitaregeling 12. Overtreding opkoopbescherming 13. Overtreding Wet goed verhuurderschap 14. Overtreding Wet betaalbare huur
4. Onrechtmatig gebruik (o.a. omgevingsplan, hvo, Gemeentewet, Opiumwet,	a) Illegale/malafide praktijken (hennepcultuur / prostitutie / arbeidsmigranten) b) Overtreding bestemmingsplan (gebruik huur en koopwoning als bedrijfsruimte of bedrijfsruimte als woning)	15. Ondermijning 16. Missstanden huisvesting arbeidsmigranten 17. 'Huisjesmelkers' 18. Panden dubbele bestemming 19. Illegaal onttrekken

Ja? Dan door naar stap 2. Nee, dan niet in behandeling.

Stap 2. Analyse en beoordeling van het signaal

Na ontvangst wordt het signaal beoordeeld door het adres- en woonfraudeteam op een aantal kenmerken/indicatoren om de geldigheid en urgentie van het signaal te beoordelen. Onder andere de volgende vragen worden beantwoord:

- Is het signaal voldoende concreet? Zijn er specifieke details die wijzen op mogelijke woonfraude?
- Is het signaal van recente datum?
- Heeft het signaal betrekking op adres- en of woonfraude?
- Van wie is het signaal afkomstig?
- Zijn er eigen waarnemingen van gedragingen?
- Zijn er vaker meldingen over het adres of de persoon gedaan?

Als het signaal voldoende concreet is en er sprake lijkt van adres- en woonfraude, wordt het signaal verder onderzocht. Is het signaal te weinig concreet dan wordt het niet verder in behandeling genomen. Na de tweede weging van het signaal volgt een beslismoment bij het adres- en woonfraudeteam:

- Er gebeurt niets met het signaal. Het signaal wordt niet in behandeling genomen;
- Een signaal wordt naar een gemeentelijk onderdeel gestuurd dat de regie vervolgens voert;
- Of er volgt een vervolgonderzoek.

Aan het eind van deze stap is vastgesteld of het signaal zwaar genoeg is om er een nadere analyse op te verrichten. In de beleidsregels Aanpak toezicht op adreskwaliteit, huurmistanden en beschermen woonvoorraad, het protocol Toezichthouder BRP en modelprotocol Ondermijn staan de indicatoren uitgeschreven. Alleen in dat geval komt de volgende stap in beeld.

Stap 3: Vooronderzoek en verzamelen van informatie

Controleer persoonsgegevens

- Identiteit van de vermeende overtreder/betrokkene;
- Indien bekend of relevant de identiteit van de verhuurder/eigenaar;

Controleer adresgegevens

- Het adres van de vermeende overtreder;
- Een beschrijving van de overtreder;
- Datum van inschrijving op het adres;
- Aantal ingeschreven personen op het adres;
- Vorige adressen (in geval van adresfraude);

Indien noodzakelijk: informatie over woning en huur

- Eigendomsgegevens van de woning (wie is de eigenaar);
- Zijn alle benodigde vergunningen aanwezig?
- Worden de vergunningen nageleefd? Bijvoorbeeld hoeveel kamers zijn er vergund en hoeveel daadwerkelijk aanwezig, verhuurd?

Indien noodzakelijk:

- Uitvraag bij collega's en/of ketenpartners.

Het beeld wordt zo compleet mogelijk gemaakt. Na het verzamelen van de verschillende gegevens worden het doel en de aanpak bepaald.

Wat doe je ermee?	Middelen	Wie
Verrijken van het signaal in open bronnen	Eventueel raadplegen adres in google	Woonfraudeteam
Verrijken van het signaal in gesloten bronnen	Sharepoint of e-mail, Raadplegen BRP, Kadaster	Woonfraudeteam

Wat geef je door?	Aan wie	Hoe
Signaal	De betrokken gemeentelijke medewerkers	Via e-mail, Zivver
Signaal	Extern	E-mail, zivver

Stap 3 : Huisbezoek + rapport

Als door middel van (externe) inlichtingen en contact met de burger onvoldoende informatie achterhaald kan worden, wordt een huisbezoek afgelegd. Een huisbezoek kan informatie opleveren die niet op een andere manier wordt gekregen.

Het formulier dat gebruikt wordt, is informatieblad huisbezoek (zie bijlage: informatieblad huisbezoek) Het huisbezoek wordt gedaan door de toezichthouder en/of de toezichthouder BRP.

Tijdens het huisbezoek volgen we het protocol huisbezoek toezichthouder BRP (zie bijlage: Protocol Huisbezoek Toezichthouder BRP)

Afhankelijk van het verloop en de uitkomst van het huisbezoek wordt er via het informatieblad door de toezichthouders teruggekoppeld of wordt er door de toezichthouders een constateringsrapport opge maakt.

Relevante gegevens:

- Informed consent; (alleen met informed consent wordt het huisbezoek gedaan.) Via verklaring voor toestemming huisbezoek of in constateringrapport vastgelegd.
- Bewonersverklaring
- Vragenlijst adresonderzoek
- Brief huisbezoek/ brief huisbezoek LAA
- Als van toepassing: aangifte adreswijziging, toestemmingsverklaring voor inschrijven;
- Rapport van huisbezoeken en interviews;
- Foto's van de woonsituatie;
- Gegevens van medebewoners (Namen en geboortedata van alle personen woonachtig op het adres);
- Verhouding tussen de bewoners;
- Bewijzen van woonactiviteiten (koken, slapen, alles, voor zover relevant) ;
- Eventueel bankgegevens die de woonlasten tonen
- Bewijs van postbezorging op het adres;

Inkomensgegevens en uitkeringsgegevens (bij WGV)

- Werkgeversinformatie;
- Arbeidscontracten, huurcontracten.
- Inkomensverklaringen en salarisstroken, machtiging voor samenvoegen bed/brood

Veiligheid, kwaliteit, leefbaarheid.

Wat is de waarneming tijdens het bezoek ten aanzien van de veiligheid, kwaliteit en leefbaarheid:

- Zijn de constructieve elementen van de woning in goede staat en volgens de bouwvoorschriften uitgevoerd?
- Is de kwaliteit van de woning conform de normen en specificaties?
- Zijn er voldoende veiligheidsmaatregelen getroffen in de woning?
- Zijn er rookmelders/brandblussers aanwezig in het pand?
- Zijn de vluchtwegen vrij?
- Zijn alle brandveiligheidsvoorzieningen volgens voorschriften geïnstalleerd en goed werkend en onderhouden?
- Is er sprake van correcte afvalscheiding en verwerking door de huurders?

Eventueel andere aanvullende gegevens die de overtreding ondersteunen.

Na het onderzoek wordt er zo nodig een constateringsrapport opgemaakt.

**Stap 4: Juridische beoordeling**

Het constateringsrapport wordt juridisch beoordeeld om te controleren of de melding in strijd is met de huisvestingswet, huisvestingsverordening, Omgevingsplan, beleidsregels, Wet Goed Verhuurderschap, wet BRP en/of andere relevante wet- en regelgeving. Er wordt bekeken of handhaving haalbaar is of er dat er een vervolconstatering nodig is.

Stap 5: Besluitvorming handhaving

Op basis van het vooronderzoek en de juridische beoordeling wordt een besluit genomen over de verdere afhandeling van het dossier. Er volgt hoor en wederhoor. Als er sprake is van een overtreding wordt besloten welke handhavingsmaatregelen moeten worden genomen.

Om op te treden tegen overtredingen staan een aantal middelen ter beschikking. Voor de toepassing van deze middelen gelden specifieke regels. Iedere situatie is maatwerk.

Deze middelen zijn gericht op het herstel van de situatie, het voorkomen van de een toekomstige overtreding/ en of het bestraffen van een overtreding. Middelen kunnen zijn:

- Het geven van een waarschuwing,
- Last onder dwangsom,
- Last onder bestuursdwang
- De bestuurlijke boete,
- Sluiting/ beheerovername

Stap 6: Handhaving

We geven per brief aan wat ons voorgenomen handhavingsbesluit is. Eventueel bieden we de kans om gedrag te wijzigen/ te herstellen via waarschuwing of last.

De verhuurder/eigenaar wordt op de hoogte gebracht van de handhaving en krijgt de mogelijkheid om te reageren of bezwaar te maken.

Monitoring en afsluiting**Stap 7: Follow-up en Monitoring**

We monitoren de voortgang van de actie. We controleren of de verhuurder/eigenaar zich aan de opgelegde maatregelen houdt. We documenteren de opvolging en afhandeling. Zo nodig Als het nodig is volgen follow-upacties om ervoor te zorgen dat de vermeende overtreding adequaat wordt aangepakt en opgelost.

Stap 8: Afsluiting en Rapportage

Het signaal wordt afgesloten nadat de handhavingsactie is voltooid en de vermeende overtreding is opgelost. Een rapportage wordt opgesteld waarin de resultaten van het handhavingsverzoek worden samengevat en eventuele vervolgacties worden aanbevolen.

Bijlage 2 Privacyverklaring Aanpak adreskwaliteit, huurmisstanden en beschermen woonvoorraad Nieuwegein

De gemeente Nieuwegein controleert de veiligheid van panden en woningen in de stad. Zij onderzoekt de kwaliteit van inschrijvingen in de Basisregistratie Personen en of eigenaren, huurders en verhuurders van woningen zich houden aan de regels voor wonen en het gebruik van panden. In dit kader worden persoonsgegevens verwerkt. In deze verklaring leggen wij uit hoe en waarom wij dat doen, welke rechten u heeft en hoe u deze kunt uitoefenen.

Voor welke doelen verwerken wij persoonsgegevens?

De gemeente verwerkt persoonsgegevens in het kader van de aanpak van woonfraude en verkeerd gebruik van panden met de volgende doelen;

- Het waarborgen van de juiste adresgegevens in de BRP;
- Het tegengaan van adresfraude, illegale bewoning en oneigenlijk gebruik van woonruimte;
- Het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid en het naleven van regelgeving;
- Het toezicht houden op verhuurders en het naleven van de Wet Goed Verhuurderschap;
- Het handhaven van de regels omtrent bewoning, gebruik en leegstand van panden.

Welke persoonsgegevens verwerken wij?

Afhankelijk van de situatie kunnen wij de volgende gegevens verwerken:

- Adres woning en historie van inschrijving in de BRP
- Naam, geboortedatum, geslacht
- Gegevens over personen die ingeschreven staan op het adres van de woning
- Informatie over feitelijke bewoning en gebruik van een pand
- Het dossier van de gemeente met eerdere gevallen van illegaal gebruik van de woning
- Observaties en foto's van handhavingsbezoeken

Soms verwerken wij ook de volgende gegevens:

- Contactgegevens van de eigenaar van de woning (naam, adres);
- Gegevens van woningcorporaties of verhuurders;
- Informatie uit andere basisregistraties (WOZ, BAG, Kadaster)
- Informatie over u uit een melding van illegaal gebruik van de woning;
- Informatie van het internet, zoals bijvoorbeeld advertenties waarin illegale activiteiten worden aangeprezen;
- (Politie)gegevens uit eerdere onderzoeken en/of maatregelen;
- Vergunningen die u hebt aangevraagd over het gebruik of aanpassingen aan de woning;
- Informatie in het kader van de Wet Goed Verhuurderschap.

We verwerken deze gegevens alleen als dat nodig is.

Waarom wij uw gegevens mogen verwerken?

De gemeente heeft de taak om voor de veiligheid en leefbaarheid van de burgers van Nieuwegein te zorgen. Wij bewaren de gegevens voor dit doel maximaal 5 jaar.

Met wie delen wij uw persoonsgegevens?

De gemeente deelt de gegevens alleen met andere partijen wanneer dat noodzakelijk is voor de uitvoering van wettelijke taken of met uw toestemming. Wij kunnen uw gegevens delen met deze partijen:

- Veilig Thuis
- Het outreachteam of Geynwijs
- Politie en justitie
- Woningcorporaties
- Belastingdienst
- Nederlandse arbeidsinspectie
- Regionaal Informatie en Expertisecentrum. Maar alleen als er in de woning criminele activiteiten zijn ontdekt.

Wij delen uw gegevens alleen als dat nodig is. Met externe partijen worden, indien nodig verwerkers-overeenkomsten of convenanten afgesloten.

Hoe beveiligen wij uw gegevens?

De gemeente heeft technische en organisatorische maatregelen genomen om persoonsgegevens te beveiligen tegen verlies of onrechtmatig gebruik.

De maatregelen vallen onder de Baseline Informatiebeveiliging Overheid (BIO) waaraan de gemeente moet voldoen.

Hoelang bewaren wij uw persoonsgegevens?

De gemeente bewaart persoonsgegevens niet langer dan noodzakelijk voor het doel waarvoor ze zijn verzameld of zolang dat wettelijk verplicht is. Na deze periode worden gegevens uw gegevens verwijderd.

Wat doen we met uw gegevens?

Wij krijgen een melding bijvoorbeeld uit de buurt. Soms zien toezichthouders iets waardoor zij denken dat de woning misschien niet goed wordt gebruikt.

Wij kijken of we onderzoek moeten doen. Daarvoor bekijken we gegevens die wij al hebben. Bijvoorbeeld uit de basisregistratie personen of vergunningen. We doen onderzoek bij de woning. We maken daarvan een rapport. We kunnen daarvoor foto's maken van en in de woning. We beoordelen of er sprake is van een overtreding. De eigenaar van het pand kan een maatregel of een boete krijgen. Wij verwijderen uw gegevens na 5 jaar.

Meer informatie

Wilt u meer informatie over uw rechten, zoals het recht van inzage, het recht om vergeten te worden en het recht om bezwaar te maken tegen verwerking? Bekijk dan de [algemene privacyverklaring](#) van de gemeente Nieuwegein.

