

Aan de gemeenteraadsfractie van:  
GBWP  
T.a.v. A.Yilmaz en B.Sahin  
p/a Griffie BERGEN OP ZOOM  
brief gepubliceerd via RaadsInformatieSysteem



Uw kenmerk	Ons kenmerk	U24-000453	Datum	7 februari 2024
Uw brief	Beh. door		Doorkiesnr.	
Onderwerp: Aanpak Spookwoningen in de gemeente Bergen op Zoom	Afdeling	Vastgoed en Grondzaken	Bijlage(n)	

Beste heren Yilmaz en Sahin,

In uw brief van 11 januari 2024 stelt u ons vragen over: aanpak spookwoningen in de gemeente Bergen op Zoom.

Hieronder leest u uw vragen en onze antwoorden:

#### Vragen

1. Is het college op de hoogte van de, zoals in het onderzoek genoemde, circa 180 spookwoningen in de gemeente Bergen op Zoom?

#### Antwoord:

Nee, wij zijn niet op de hoogte dat er circa 180 spookwoningen in de gemeente Bergen op Zoom zijn. Het zijn woningen die onderdeel zijn van de totale woningvoorraad. Uiteraard weten we dat er, net zoals elders in Nederland, sprake is een percentage spookwoningen binnen onze gemeente.

2. Kan de gemeente een heldere verklaring geven voor de status van deze woningen?

#### Antwoord:

Enkele mogelijke verklaringen voor onverklaarbaar energieverbruik in vermeende leegstaande woningen zonder inschrijving in de basisregistratie personen:

- Illegaal gebruik; het is mogelijk dat dat woningen illegaal worden gebruikt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij krakers, illegale bewoners of activiteiten zoals het kweken van planten.
- Technische storing; er kan sprake zijn van een technische storing in de energiemeters of elektrisch systeem van de woning. Dit kan leiden tot een onjuiste meting van het energiesysteem.
- Automatische systemen; sommige woningen hebben geautomatiseerde systemen. Deze systemen kunnen energie verbruiken, zelfs als er geen geregistreerde bewoners zijn.
- Onbevoegd gebruik; het is mogelijk dat anderen onbevoegd toegang hebben tot de woningen en daar gebruik van maken zonder officiële registratie. Dit kan variëren van tijdelijke gebruik door daklozen tot criminele activiteiten.
- Het registratie systeem; de basisregistratie personen komt niet overeen met de werkelijkheid omdat de burger zich niet inschrijft/uitschrijft. Waardoor bepaalde woningen niet correct worden gemarkeerd als leegstand.
- De bewoner is niet verplicht om zich in te schrijven, omdat hij minder dan vier maanden in Nederland verblijft. Bijvoorbeeld bij tijdelijke arbeidsmigranten.

3. Indien deze woningen niet bekend zijn bij het college, welke stappen ziet het college om dit in kaart te brengen?

Antwoord:

Het in kaart brengen van spookwoningen is lastig en tijdrovend. Er zijn verschillende benaderen en technieken die wij en andere autoriteiten kunnen toepassen om een beter beeld te krijgen van de situatie. Enkele voorbeelden van methoden zijn: energieverbruik analyse, satelliet- en luchtfoto's, samenwerking met nutsbedrijven, informatie basisregistratie personen vergelijken met andere gegevensbronnen, buurtonderzoek, inschakelen van buurtteams.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft sinds oktober 2022 een online instrument beschikbaar gesteld voor gemeenten om spookwoningen sneller te kunnen signaleren.

4. Hoe monitort de gemeente momenteel spookwoningen en welke handhavingsmaatregelen zijn er genomen om onregelmatigheden aan te pakken?

Antwoord:

Er wordt niet actief gemonitord op spookwoningen. Ontvangen meldingen en signalen worden opgepakt. Dit kunnen zowel interne als externe meldingen zijn. Intern worden ook signalen door het systeem gegenereerd. Dit is bijvoorbeeld het geval bij veel verhuizers, te veel inschrijvingen op één adres en ambtshalve bekende adressen waar een aantekening bij is geplaatst. Dit gebeurt bijvoorbeeld wanneer een woning is gesloten op grond van de Opiumwet. Afhankelijk van een ontvangen signaal worden handhavingsmaatregelen genomen. Denk hierbij bijvoorbeeld inschrijvingen / uitschrijvingen in / uit de BRP naar aanleiding van BRP-controles, aan woning sluitingen na aantreffen van drugs of aan handhaving van het bestemmingsplan bij strijdig gebruik van de woning.

5. Welke initiatieven onderneemt de gemeente om de registratie van huurders te controleren, en hoe kunnen huiseigenaren ondersteund worden bij het verifiëren van de legitimiteit van hun huurders?

Antwoord:

De gemeente heeft geen rol in de registratie van huurders en ook niet bij het verifiëren van de legitimiteit van huurders. De gemeente registreert bewoners op het adres waar zij verblijven / woonachtig zijn.

6. Is er sprake van regionale samenwerking en uniformiteit in beleid en handhaving om een waterbedeffect te voorkomen?

Antwoord:

Er is geen regionale samenwerking met betrekking tot de aanpak van spookwoningen. De gemeente werkt wel op diverse terreinen samen met buurgemeenten, bijvoorbeeld als het gaat om de uitvoering van het Damoclesbeleid (binnen politie district de Markiezaten). Ook is de aanpak van adresonderzoek in de gemeenten (nagenoeg) gelijk.

7. Hoe staat het met het innen van belastingen op spookwoningen? Is hiervan OZB geïnd of kan dit alsnog met terugwerkende kracht bewerkstelligd worden?

Antwoord:

Voor elke woning wordt aan de eigenaar van de woning jaarlijks een aanslag OZB opgelegd, of deze nu bewoond is of niet, de geregistreerde eigenaar ontvangt de OZB aanslag en dient deze te betalen.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met mevr. P.M.M. de Waal, bereikbaar via [p.m.m.dewaal@bergenopzoom.nl](mailto:p.m.m.dewaal@bergenopzoom.nl).

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



mr. Drs. Ing. M. van Vliet

burgemeester,



drs. M. Mulder MSc