

Uthiek Assessment: Vastgoedhandhaving

Dit gespreksverslag is het resultaat van het Uthiek Assessment bij deze casus en bestaat uit:

1. Algemene informatie: wie, wanneer, waarover?
2. Omschrijving casus: feitelijke informatie over de casus
3. Vragen vanuit team Uthiek: aannames en verwonderingen over de casus vanuit team Uthiek in de vorm van vragen, met antwoorden van de deelnemers
4. Analyse mbv Utrechts waardenmodel: welke Uthiek waarden en dilemma's spelen een belangrijke rol bij deze casus?
5. Adviezen: wat geeft team Uthiek de deelnemers mee aan adviezen?

Bij elk van deze onderdelen staat een reactieveld weergegeven, waarbij de deelnemers hun reactie kunnen weergegeven bij de tekst. Of ze zich herkennen in de inhoud, het er mogelijk niet mee eens zijn of nog extra aanvullingen of opmerkingen hebben.

1. Algemene informatie

- Datum: 18-11-2021
- Casus: Vastgoedhandhaving
- Betrokken OO: VTH
- Betrokken IPM'er: 5.1.2E
- Deelnemers casus: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

- Deelnemers team Uthiek: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
- 5.1.2e

2. Omschrijving casus

Sinds 2016 zijn we als gemeente bezig met een aanpak voor vastgoedhandhaving. Dit is ontstaan n.a.v. vragen vanuit de gemeenteraad die wilden dat er iets ging gebeuren als reactie op twee grote huisjesmelkers die toen actief waren in de stad. Deze twee mensen zijn ook veelvuldig in het nieuws geweest. We zijn vanaf dat moment gestart met een datagedreven aanpak, om op basis van verschillende soorten bronnen een indicatie te krijgen of en waar er sprake zou zijn van vastgoedhandhaving in de stad. De vastgoedhandhaving aanpak heeft de volgende doelen:

- effectiever bestrijden van onrechtmatig gebruik van vastgoed
- optreden tegen slecht verhuurderschap
- voorkomen dat de gemeente ondermijnende criminaliteit met vastgoed faciliteert

Deze doelen willen we bereiken door:

- een intensieve integrale aanpak voor een selectie van huisjesmelkers
- slimme, datagedreven handhaving

Bij deze aanpak zijn alle adressen in Utrecht het eerste vertrekpunt. Vervolgens ontstaat er, mbt de datagedreven werkwijze, een selectie van adressen waar verdere inspectie zal plaatsvinden. Hiervoor is een set van indicatoren vooraf bepaald die ten grondslag liggen aan de selectie. De indicator bestaat uit een formule. De data voor deze formules halen we uit informatiebronnen.

Voorbeelden van deze informatiebronnen zijn Kadaster, Kamer van Koophandel, WOZ en Squit (ons eigen systeem bij VTH met bijv informatie over vergunningen). Data uit deze informatiebronnen wordt ververst in het datamodel, met output in het dashboard. VTH werkt ook samen met Veiligheid op moment dat er bij een adres sprake is van criminele activiteiten. Dat gebeurt op basis van afstemming met elkaar, en het is niet zo dat de databronnen van VTH en Veiligheid met elkaar worden gedeeld. Dit mag niet vanuit de privacywetgeving.

In het dashboard Vastgoedhandhaving wordt de benodigde informatie (op basis van de indicatoren) gepresenteerd. De data in dit dashboard wordt wekelijks ververst. Op basis van de informatie in het dashboard is er een multidisciplinair team dat op basis van deze informatie de juiste vervolgactie bepaalt.

Dit team bestaat ondermeer uit data analisten VTH, inspecteurs VTH en juristen. Voorbeeld van een indicator is dat er meer dan twee alleenstaanden op een adres woonachtig zijn, maar dat er geen omgevingsvergunning aanwezig is.

Binnen de vastgoedhandhaving aanpak gaat het dus om adressen, maar afhankelijk van de praktijk op een adres komen netwerken in beeld. Het netwerk kan uit één of meerdere eigenaren bestaan. De eigenaar kan een organisatie of persoon zijn. Het is noodzakelijk om hen in kaart te brengen omdat zij een overtreding ongedaan kunnen maken.

Dit onderwerp werd voorheen de 'aanpak huisjesmelkers' genoemd binnen onze organisatie. Later is bewust gekozen om te kiezen voor de term 'vastgoedhandhaving' omdat deze de lading beter dekt mbt de werkwijze en de verschillende doelen van de aanpak.

3. Vragen vanuit team Uthiek

a. Worden binnen de aanpak Vastgoedhandhaving persoonsgegevens verzameld?

Zoals gezegd is een adres het vertrekpunt binnen de aanpak. Van daaruit wordt een netwerk in kaart gebracht en kunnen we ook op personen uitkomen. Binnen het proces kan het zijn dat we bij bepaalde personen nader gaan kijken wat er gaande is en of ze zich mogelijk schuldig maken aan overtredingen in de stad. In dat kader worden er dan persoonsgegevens verzameld. Dus we leggen deze personen in beginsel geen beperkingen op, maar starten een verkenning omdat we wel aanwijzingen hebben dat er sprake zou kunnen zijn van onrechtmatige activiteiten. Voormalige huisjesmelkers vastgoedhandhaving die hun leven verbeterd hebben (geen overtredingen meer), hebben ook het recht om vergeten te worden. Deze verkenning zal door de betrokkenen van de vastgoedhandhaving aanpak op korte termijn worden opgeleverd.

b. Wordt er gebruik gemaakt van een wijk- of buurtgerichte aanpak?

Nee, de scope van deze aanpak betreft de hele stad. En we acteren daar waar het nodig is, zonder vooraf bewust te kiezen voor bepaalde wijken of buurten.

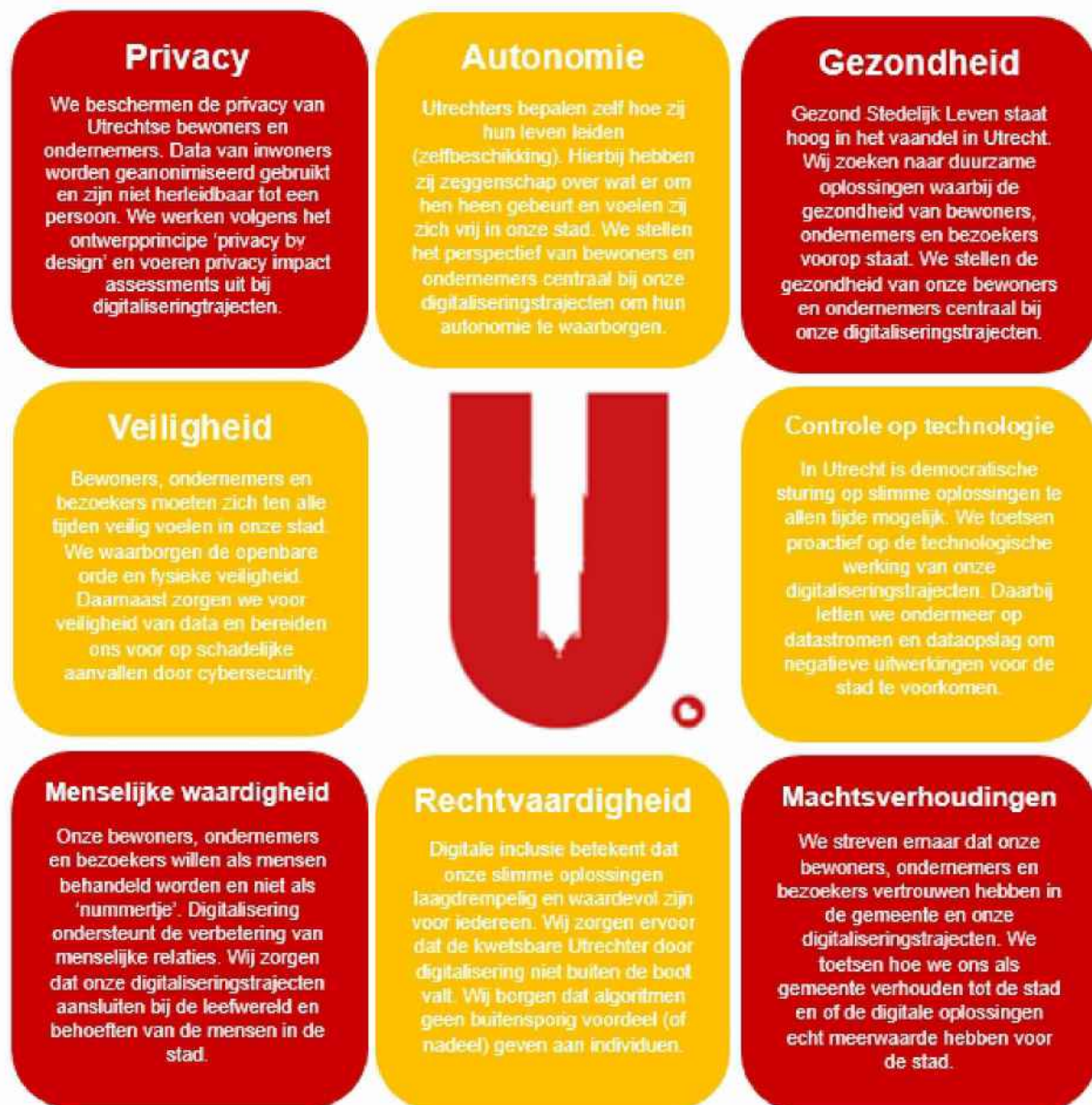
c. Zijn de indicatoren openbaar beschikbaar?

Nee, die maken we bewust niet openbaar. Het risico is dat we onze toezichhoudende taak als gemeente niet meer goed kunnen uitvoeren. Doordat we mogelijke kwaadwillenden in de kaart spelen met deze informatie.

d. Is er sprake van discriminatie en/of etnische profilering binnen deze aanpak?

Nee, in onze aanpak staan adressen dus in eerste instantie centraal. Wanneer we bij netwerken, bestaande uit een organisatie of personen uitkomen, maken we geen onderscheid tussen Utrechters op basis van afkomst en/of achtergrond.

4. Analyse mbv Utrechts waardenmodel



Privacy

We werken met indicatoren in deze aanpak. Het vertrekpunt in deze aanpak is altijd een adres, nooit een persoon. We houden wel gegevens bij van personen die onderdeel zijn van een netwerk, waarbij we nader onderzoek gaan uitvoeren.

Autonomie

Voor Utrechters die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning, nemen de kansen toe dankzij de vastgoedhandhaving aanpak. Zij hebben meer keuze op de huurmarkt, wanneer onrechtmatige praktijken op adressen worden gehandhaafd.

Gezondheid

Deze aanpak zal de gezondheid van huurders in Utrecht ten goede komen. Niet alleen huisjes worden uitgemolken, maar dat zal ook gelden voor huurders die de hoofdprijs betalen. Deze doelgroep zal minder stress en financiële zorgen hebben wanneer ze geen slachtoffer zijn van vastgoedhandhaving praktijken.

Veiligheid

Deze aanpak zorgt voor een meer veilige stad, doordat we willen voorkomen dat de gemeente ondermijnende criminaliteit met vastgoed faciliteert.

Controle op technologie

Binnen deze aanpak leiden indicatoren tot de benodigde informatie in het dashboard. Op basis daarvan bepaalt een multidisciplinair team de juiste vervolgactie. Daarbij neemt een medewerker dus een besluit, en niet een algoritme.

Menselijke waardigheid

Het feit dat medewerkers zelf bepalen wat de juiste vervolgactie is en de benodigde context kunnen meewegen in dit besluit, draagt bij aan de menselijke waardigheid.

Rechtvaardigheid

Dankzij deze aanpak stellen we meer veilige en betaalbare huurwoningen beschikbaar voor kwetsbare huurders. Daarnaast gaat het om kwetsbare huurders die mogelijk afgeperst worden door vastgoedhandhaving. Dankzij het huurteam hebben we soms contact met deze doelgroep en kunnen we ze helpen. Dit maakt echter geen primair onderdeel uit van de vastgoedhandhaving aanpak.

Machtsverhoudingen

Dankzij deze oplossing versterken we de positie van onze bewoners die een huurwoning zoeken, doordat er sprake is van een eerlijker systeem op de woningmarkt.

5. Adviezen

- Zorg dat er een goeie verkenning wordt uitgevoerd mbt het bewaren van persoonsgegevens. Waar moeten we aan voldoen (gelet op privacy en archivering) en wat vinden we zelf belangrijk? Gelet op het recht om vergeten te worden.
- Bespreek de uitkomsten van dit Uthiek Assessment met relevante betrokkenen, zowel binnen VTH als bij andere OOs en mogelijk met bestuur.