

# Onrechtmatige bewoning vermindert leefbaarheid

CHRIS STUART EN  
JASPER VAN DER WAL

Aanpak onrechtmatige bewoning moet naar  
afdeling Wezijn

Onrechtmatige bewoning staat in de schijnwerpers. Onlangs riep de Tweede Kamer middels een aantal moties de minister op om het fenomeen fors tegen te gaan. Tegelijkertijd kwam een rapport uit van de VROM-inspectie dat ervoor pleitte dat sociale verhuurders en gemeenten alerter tegen onrechtmatig wonen optreden. Chris Stuart en Jasper van der Wal gingen medio 2004 voor de SEV met deze problematiek aan de slag en delen die conclusie. Zij presenteren vier stellingen.

**O**nrechtmatige bewoning geeft problemen. Het moet afgelopen zijn met huisjesmelkerij en overbewoning. Met wietplantages en doorverhuur tegen woekerprijzen. Het gedrag van onderverhuurders en huisjesmelkers mag niet meer lonen. Het fenomeen wordt erg eenzijdig benaderd. Met vier stellingen willen wij dit onder de aandacht brengen.

Stelling 1: De aanpak van onrechtmatige bewoning is kernonderdeel van stedelijke vernieuwing.

Stedelijke vernieuwing is naast een fysieke ook een sociale opgave. Daarom moet men bij onrechtmatige bewoning direct aan de slag met overlastreductie, laten zien dat het beter gaat met de wijk en zo het ver-

trouwen winnen van bewoners. Het stedelijke vernieuwingsbeleid in Nederland richt zich op het revitaliseren van achterstandswijken door aan te sturen op differentiatie, imagoverbetering en verbetering van het woonmilieu. Daarvoor is een aantal wijken geselecteerd waar extra aandacht en inzet wordt gepleegd in het kader van de 50-wijkenaanpak. Onrechtmatig wonen manifesteert zich vooral in deze wijken. Wijken die slecht scoren op inkomensontwikkeling, werkgelegenheid, sociale problematiek, woongenot en leefbaarheid. Aanpakken van onrechtmatige bewoning lijkt dus een zinvol instrument voor de verbetering van de meest urgente achterstandswijken, maar helaas maken professionals in de stedelijke vernieuwing er niet optimaal gebruik

van. In onze ideale aanpak van stedelijke vernieuwing bepleiten wij een evenwicht tussen fysieke, toekomstgerichte ingrepen, het ontwikkelen van sociaal kapitaal en de bestrijding van onrechtmatige bewoning. Dit betekent meer aandacht voor het laatste. In sommige gevallen kan men hiermee zelfs volstaan.

Stelling 2: Onrechtmatige bewoning komt in vele gedaanten voor.

Een willekeurige bovenwoning van een willekeurige verhuurder. In Groningen wonen hier drie studenten. Eenzelfde woning in Den Haag wordt bewoond door achttien mensen die bij toerbeurt slapen in de weinige kamers die het huis telt. In een Amsterdamse woning wordt een man door een vriend uit de brand geholpen. Die vriend woont samen in Amstelveen en heeft zijn huisje in Amsterdam aangehouden. De relatie zou eens stuklopen. In Deventer, ten slotte, wordt een bovenwoning misbruikt als drugspand. Bovenstaande voorbeelden maken duidelijk dat onrechtmatige bewoning een verzamelbegrip is voor heel verschillende zaken. Niet ieder probleem is even problematisch. En waar met name sociale verhuurders kampen met onrechtmatige doorverhuur, is het fenomeen drugspand vooral in de par-

ticuliere huursector te vinden. Niet dat wij hiermee bepaalde groepen verhuurders of huurders willen stigmatiseren. Maar iedere situatie behoeft een andere, specifieke aanpak.

Stelling 3: Er kan veel meer met het bestaande instrumentarium.

Soms werken gemeente en verhuurders slecht samen. Bijvoorbeeld: een gemeente wil onrechtmatige bewoning tegengaan en moet daarvoor samenwerken met de verhuurders. De woningcorporatie verhuurt al haar woningen en krijgt de huur iedere maand netjes overgemaakt. Zij ziet dus geen reden een arbeidsintensieve klus als het bestrijden van onderhuur op te pakken. Ook gemeenten werken niet altijd mee. Een woningcorporatie krijgt van de gemeente geen inzage in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). De gemeente beroept zich hierbij op privacywetgeving. Vaak is onbekendheid met de mogelijkheden van de Wet GBA hieraan debet. Deze wet biedt met de artikelen 96 en 100 voldoende mogelijkheden informatie aan derden te verstrekken. Het is goed mogelijk om door middel van protocollering en afspraken zorgvuldig met de persoonsgegevens om te gaan. Zelfs particuliere verhuurders kunnen gebruikmaken van GBA-gegevens. Zij laten daartoe hun huurgegevens vergelijken met de GBA-gegevens. De gemeente geeft dan aan of hun gegevens correct zijn.

Het is dus niet altijd nodig om wet- en regelgeving in te zetten, ook met afspraken is veel te bereiken. Zo startten de gemeente Dordrecht en woningcorporatie Woondrecht in 2002 het project Inwoning. Wanneer de hoofdhuurder een of meerdere kamers aan anderen kosteloos beschikbaar stelt, is er sprake van inwoning. Dat verschilt wezenlijk van doorverhuur (hoofdhuurder woont zelf niet in woning) en onderhuur (geld in ruil voor gebruik woning). In bepaalde Dordtse wijken liep inwoning de spuigaten uit en zorgde het voor veel overlast. Iedere uitkeringaanvra-

ger die een sociale huurwoning als adres opgeeft waar bovendien iemand anders staat ingeschreven, moet nu toestemming tot inwoning bij de corporatie aanvragen. Dit levert een beter inzicht op in het informele inwooncircuit en reduceert de overlast en de ongecontroleerde inwoning. De effecten van het project zijn dermate positief dat alle Dordtse corporaties nu meedoen.

In Rotterdam is een soortgelijk project van start gegaan, waarbij burgers zich in bepaalde gebieden niet meer zomaar bij de gemeente kunnen inschrijven. Eerst wordt gecontroleerd of op het bewuste adres alles volgens de regels en voorschriften is. Blijkt bijvoorbeeld dat er te veel mensen op het adres staan ingeschreven, dan wordt inschrijving geweigerd. Verder zijn er instrumenten in voorbereiding die extra mogelijkheden bieden om onrechtmatigheden tegen te gaan. Zo is de wet Victor/Victoria aangescherpt. Met behulp van deze wet kunnen gemeenten panden sluiten van waaruit de openbare orde wordt verstoord of verstoord dreigt te raken. Een gemeente kan panden nu ook aanschrijven wanneer er sprake is van misbruik van de woning. Ook heeft het Rijk de Verzamel- en uitzonderingswet in voorbereiding, die het mogelijk maakt maatregelen te nemen om de instroom van kansarme mensen in bijzonder problematische stadswijken tegen te gaan.

Stelling 4: De aanpak van OB moet uit de hoek van de nieuwe flinkheid.

Onrechtmatige bewoning wordt momenteel bestreden om een onwettige situatie tegen te gaan, terug te keren naar een rechtmatige situatie en de regels te handhaven. De focus moet echter niet alleen liggen op het straffen van overtreders van wetten en regels. Onderhuurders, Oost-Europese seizoensarbeiders en uitgeprocedeerde asielzoekers doen voor de Nederlandse wet niets verkeerd wanneer zij onrechtmatig wonen. Zo wonen zij omdat er in het rechtmatige circuit geen mogelijkheden

zijn. Huisjesmelkers, onderverhuurders en dubieuze bemiddelbureaus overtreden de wet en treffen blaam. Misschien moeten we de term onrechtmatig wonen daarom veranderen in onrechtmatig verhuren en dáár de nieuwe flinkheid op loslaten.

Onrechtmatige bewoners onttrekken zich veelal aan de sociale verbanden in de buurt. Omdat ze in een illegale situatie zitten, lopen ze immers het risico ontdekt te worden. Zou het niet goed zijn om deze mensen de kans te bieden om normaal in de wijk te wonen en hun bijdrage aan de samenleving te leveren? Om zo van onrechtmatige bewoners gewone buurtbewoners te maken? Moet de aanpak van onrechtmatige bewoning naar de afdeling Welzijn?

Vanouds ligt de aanpak van onrechtmatig wonen dicht op het bouw- en woningtoezicht. Het eindpunt van die aanpak ligt in het realiseren van wat is bepaald in de Bouwverordening en de Woningwet. Wij pleiten ervoor dat de aanpak daar niet eindigt. Er treden neveneffecten op, zoals een verhoogde kwetsbaarheid en mogelijk dakloosheid van de bewoners en de verplaatsing van het probleem naar andere gebieden en woningen. Beter is het om oplossingen te bieden voor degenen die in een onrechtmatige situatie terecht zijn gekomen. Dat betekent bijvoorbeeld herhuisvesting bij de sluiting van een pand. Ook vormen van shortstay-wonen, pensions en begeleid wonen behoren hiertoe. Dit vergt zowel een kortetermijnstrategie – wat doen we met de neveneffecten van dit project? – als een voor de lange termijn: hoe realiseren we voldoende woningaanbod voor de onderkant van de markt?

Chris Stuart is projectmedewerker bij Stichting Wijkalliantie en Jasper van der Wal doet interim klussen in de volkshuisvesting. Samen werkten zij bij de SEV aan het programma "Onrechtmatig wonen". Onlangs verscheen de SEV-publicatie "Aanpak onrechtmatige bewoning: handreiking voor gemeenten, corporaties en particuliere verhuurders".