

Raadsinformatiebrief

Nr. :
Reg.nr. : 11.1202
B&W verg. : 6 december 2011

Onderwerp:
Afronding pilot Handhavingsaanpak Veemarktkwartier

1) Status

In het licht van de actieve informatieplicht informeren wij uw raad over de stand van zaken met betrekking tot de beleidsuitvoering.

2) Samenvatting

De pilot handhavingsaanpak Veemarktkwartier is gestart om een halt toe te roepen aan wo-ningsplitsing en kamerverhuur in het Veemarktkwartier en daarmee de druk op de leefomge-ving te verminderen. Inmiddels zijn alle 170 adressen gecontroleerd. De resultaten zijn zicht-baar in de wijk. Wel is de aanpak zeer arbeidsintensief en moet de gemeenten in veel geval-len de handhavingsaanpak doorzetten (juridisch traject). In het handhavingsprogramma 2012 zullen wij deze aanpak selectief inzetten in zogenaamde 'multi-probleemgebieden'.

3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : W.G. Amesz
Tel. : 06-50521340
E-mail : w.amesz@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

In juni 2009 heeft het college besloten tot een handhavingspilot Veemarktkwartier. Dit naar aanleiding van regelmatige meldingen van mogelijk illegale kamerverhuur en woningsplitsing en de gevolgen daarvan voor de leefbaarheid van de buurt. In geval van ernstig overlast werd indien mogelijk, handhavend opgetreden, maar er was geen sprake van een integrale en intensieve gebiedsgerichte aanpak.

Samen met de bewoners is een pilot gestart om een halt toe te roepen aan woningsplitsing en kamerverhuur in het Veemarktkwartier en daarmee de druk op de leefomgeving te verminderen. Voor de gemeente was de pilot ook van belang om een beeld te krijgen welke handhaving capaciteit voor dit onderwerp nodig is, hoe integraal samengewerkt kan worden en welke conclusies voor een aanpak elders in de stad getrokken kunnen worden.

De pilot is, op een aantal lopende zaken na, inmiddels tot een afronding gekomen. De gemeenteraad is via de raadsinformatiebrieven over het programma en jaarverslag Handhaving jaarlijks over de voortgang van de pilot geïnformeerd. Met deze raadsinformatiebrief willen wij u ter finale rapporteren over de afronding van de pilot. Dit laat onverlet dat er blijvende aandacht moet bestaan voor nieuwe ontwikkelingen in het Veemarktkwartier.

5) Inhoud

Algemene problematiek

In de woningvoorraad vinden regelmatig, illegaal wijzigingen plaats die gevolgen kunnen hebben voor de leefbaarheid, veiligheid en de voorraad zelfstandige woningen. Het gaat het om kamerbewoning, woningsplitsing en ander overlastgevend gebruik van woningen. Als gevolg hiervan kunnen de volgende problemen zich voordoen :

- gezinswoningen, waaraan een grote behoefte is, worden zonder vergunning of enige (handavings)controle aan de woningvoorraad onttrokken en omgezet in kamers of onzelfstandige woonruimte;
- (brand) onveiligheid indien niet wordt voldaan aan de eisen van de bouwregelgeving;
- een grotere druk op de openbare ruimte door toename van het aantal auto's, fietsen en afvalzakken;
- problemen t.a.v. van hygiëne bij overbewoning;
- verminderde leefbaarheid en sociale cohesie. Kamerbewoners kunnen zich minder verbonden voelen en minder betrokken zijn bij de buurt(gemeenschap), omdat de woonsituatie meestal van tijdelijke aard is. Dit kan leefbaarheidsproblemen tot gevolg hebben: fout parkeren, niet op orde houden van de voortuin, vuilnis niet correct aanbieden, geluidsoverlast etc.
- Een niet actuele en juiste GBA waar veel werksoorten, bijv. belastingen, studiefinanciering, sociale zaken etc. last van hebben.

Het handhaven van de regels ten aanzien van kamerverhuur en woningsplitsing is een arbeidsintensief werk waar meerdere gemeentelijke afdelingen bij betrokken zijn. Signalen vanuit de samenleving, die bij de verschillende afdelingen binnenkomen, worden niet altijd allemaal opgepakt. Alleen in gevallen waarbij sprake is van ernstige overlast of onveiligheid wordt handhavend opgetreden. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van het piepsysteem: we maken gebruik van overlastsignalen van bewoners.

Doel van de handhavingspilot Veemarktkwartier

1. verbetering van de handhaving door een integrale aanpak op de onderwerpen woningvoorraad, leefbaarheid en (brand) veiligheid;
2. een beeld te krijgen van zowel het aantal omzettingen in kamerverhuur als het aantal (fysieke) woningsplitsingen en het samenvoegen van zelfstandige woningen;
3. een beeld krijgen van de gevolgen voor de brandveiligheid en leefbaarheid;
4. de handhaving vanuit de verschillende wetten, verordeningen en afdelingen te stroomlijnen;
5. illegale situaties aan te pakken;
6. verbetering van de basisregistratie Personen (GBA)

Werkwijze

Een projectgroep bestaande uit medewerkers van de afdelingen bouwen (bouwinspecteur en een juridisch medewerker), brandweer, wonen, bevolking, belastingen en politie kwam regelmatig bij elkaar. Een pandenlijst was de basis voor afspraken, vervolgaanpak en stand van zaken. Indien uiteindelijk na gemeentelijke handhaving alles in orde was werd een woning afgeboekt op de lijst "afgewerkte panden". Als goed startpunt voor de te bezoeken woningen werd gebruik gemaakt van informatie van bevolking/GBA panden met meerdere bewoners. Deze lijst werd aangevuld met adressen met overlastsignalen van bewoners uit het Veemarktkwartier. Een keer per half jaar werd er een informatief overleg over de voortgang gehouden met het bestuur van de bewonersvereniging het Veemarktkwartier. Nieuwe signalen van deze bewoners werden mee teruggenomen naar de projectgroep en ook via de email was er regelmatig contact met de bewoners. De handhavers binnen de pilot hielden elkaar tussentijds goed op de hoogte.

Eerste ervaringen

Tijdens de huisbezoeken aan het Veemarktkwartier werd door de medewerkers van de brandweer en bouwen geconstateerd dat er nog veel meer kamerbewoning moest zijn dan uit het genoemde basismateriaal bleek. Dat betekende dat het aantal te bezoeken panden van 20 al gauw moest worden uitgebreid. Uiteindelijk is ervoor gekozen om, mede in verband met de rechtsgelijkheid, alle woningen in het Veemarktkwartier te controleren (Oude Engelseweg, Kalverstraat, Koestraat, Parallelweg, Ossenstraat en Vaars).

De aanpak van de aangetroffen problemen vroeg om een integrale inzet. Deze inzet bleek tijdrovend en intensief. Veel woningeigenaren willen zolang mogelijk hun eigen gang blijven gaan. Woningeigenaren blijken niet gemakkelijk bereikbaar, houden zolang mogelijk afspraken af voor bijvoorbeeld een woninginspectie. Na een eerste bezoek is dikwijls nog een tweede of derde controlebezoek nodig. Zijn de brandvoorzieningen waarvoor men is aangeschreven na een bepaalde gegeven periode inderdaad aangebracht? Is de woning alsnog volgens de afgegeven bouwvergunning aangepast? Veel verhuurders zoeken zolang het kan ontsnappingsruimte om aan de verplichtingen te ontkomen. Na een eerste huisbezoek betekent het in veel gevallen aanschrijven en de handhavingsaanpak doorzetten tot en met het geheel doorlopen van een juridisch traject. Een aantal huisbazen moet de hete adem van daadwerkelijk handhaven voelen om de opgelegde maatregelen uit te voeren. Reden hiervan is uiteraard het grote financiële belang.

Tijdens de pilot kwam het beleid van wonen m.b.t. kamerverhuur en woningsplitsing na een bezwaarschrift onder schot te liggen. Door het college is daarop besloten dat woningeigenaren waar vóór 1995 al kamerverhuur bestond en waar daarna steeds onafgebroken kamerverhuur is gebleven, geen kamervergunning nodig hebben voor die woningen,

Voor het afgeven van een bouwvergunning geldt als één van de toetsingscriteria: voldoende parkeerruimte. In het Veemarktkwartier is daarom - ook vanwege een mogelijk vervolg juridisch traject - door de gemeente tweemaal een parkeertelling gehouden en gerapporteerd "Parkeerbilans Veemarktkwartier". Conclusie is dat in het Veemarktkwartier de parkeerdruk hoog tot zeer hoog is.

Extra woningbouw of woningsplitsing leidt tot grotere behoefte aan parkeercapaciteit en parkeerdruk en is dan ook niet wenselijk. Een aanvraag om een bouwvergunning voor kamerbewoning is daarom geweigerd.

Op 5 juli 2011 heeft de gemeenteraad het voorbereidingsbesluit voor een deel van Boschveld (Veemarktkwartier) vastgesteld. Mede naar aanleiding van de eerste resultaten van de pilot wordt in het geactualiseerde bestemmingsplan een passage opgenomen waardoor uitbreiding van de kamerverhuur en woningsplitsing kan worden voorkomen. Bestaande legale kamerverhuur valt onder het overgangsrecht. Hierdoor heeft de gemeente een sterkere (juridische) basis voor de handhavingsaanpak.

Capaciteit en integraliteit

De handhavers die de huisbezoeken afleggen hebben een arbeidsintensief werk. Vaak moeten de bezoeken ook in de avonduren plaatsvinden omdat dan de mensen thuis zijn. Huisbezoeken die niets opleveren kunnen dan worden voorkomen. Maar ook het aanschrijven en reageren op huis-eigenaren die zich niet aan de wettelijke voorschriften (huisvestings-verordening) kost extra inzet en uithoudingsvermogen. In het vervolg hierop geldt dit eveneens voor de juridische afdeling. De handhavingsaanpak binnen deze pilot maakt dus duidelijk dat het geen werk is dat er zo maar even bij gedaan kan worden. Zoals aangeven is het intensief en tijdsrovend werk en de aanpak geeft ook nogal wat spin-off in het vervolgtraject: gezamenlijk huisbezoek, onderzoeksrapportage, aanschrijven, controle, dwangsom opleggen, controle, vaak weer aanschrijven, juridisch traject (bezwaarschriften, andere aanpak, bezwaarschriftencommissie etc.). Deze handhavingsaanpak moet dan ook in de toekomst (gebieds)gericht worden ingezet met een beperkte intensiteit.

Concrete resultaten

Het Veemarktkwartier kent 170 adressen. Hiervan moeten nog 3 adressen worden bezocht. Van 17 adressen loopt de procedure nog. Bij de lopende zaken gaat het met name om handhaving op het gebied van brandveiligheid en het ontbreken van een bouwvergunning. Dit betekent dat van 150 adressen de controles zijn afgerond en in orde bevonden of door een handhavingprocedure in orde zijn gemaakt.

De integrale werkwijze tussen de onderdelen Burgerzaken, Wonen, Bouwen, Brandweer, Politie etc. heeft een aantal positieve neveneffecten opgeleverd. Zo is de gemeentelijke basisregistratie geactualiseerd én is de informatie aan bewoners verbeterd, bijvoorbeeld bij de gegrondverklaring van een bezwaarschrift

Door handhavend op te treden is een tussenetage zonder daglicht en geen of nauwelijks voorzieningen ontruimd. De aanwezige 16 Polen zijn binnen één week vertrokken. Noodzakelijke brandvoorzieningen aangebracht in tot nu toe acht woningen. Tot dusver zijn acht woningen weer in oorspronkelijke staat van eengezinswoning teruggebracht. Twee gevallen van onveilige kamerverhuur zijn gewijzigd naar appartementen (bijvoorbeeld van 15 personen kamerverhuur normaliseren naar 6 koopappartementen).

Bovenal zijn de bewoners van het Veemarktkwartier (bewonersvereniging Veemarktkwartier) tevreden en positief over de resultaten en over de aanpak. Met de bewoners is afgesproken dat signalen van nieuwe, illegale kamerbewoning en/of splitsing direct zullen worden opgepakt. Hierdoor worden nieuwe negatieve ontwikkelingen direct in de kiem gesmoord.

Conclusies

Hoe nu verder? Het staat buiten kijf dat deze actieve manier van werken meerwaarde heeft voor de wijze van handhaving in 's-Hertogenbosch. Ook is duidelijk dat deze aanpak nooit 100% stadsbreed toegepast kan worden. Het werk geeft hiervoor teveel spin-off en de specifieke pro-

blematiek is ook niet gelijk over de stad verdeeld. Deze wijze van integrale handhaving zal op ad hoc basis selectief toegepast moeten worden in 'multi-probleem gebieden'.

Binnenkort wordt het integrale handhavingsprogramma 2012 door ons college vastgesteld en aan de gemeenteraad aangeboden. Hierin zullen de gebieden (buurten/wijken) worden benoemd waarbij integrale, gebiedsgerichte handhaving selectief zal worden toegepast. Naast signalen van de bewoners zelf gaat het daarbij om een analyse van de veiligheidsmonitor en het programma "Schone en Veilige wijken".

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

Ter inzage: