

ZWART WIT BOEK

KAMERVERHUUR HEERENVEEN

Mogelijk gemaakt door:

De inwoners en SP Heerenveen

Heerenveen september 2018



INHOUDSOPAVE

SAMENVATTING	3
DEEL I.....	4
KAMERVERHUUR.....	4
WAT IS KAMERVERHUUR?	5
RECHTEN KAMERVERHUUR.....	6
KAMERVERHUUR IN HEERENVEEN	7
BURGEMEESTER FALKENAWEG 31.....	8
LINDEGRACHT 23	14
FOK 15	18
HERENWAL 185	21
LEEUWARDERSTRAATWEG 220	22
SCHOTERLANDSEWEG 2, 2A EN WOLVEGASTERWEG 1	24
DEEL II	26
ROL GEMEENTE	26
VERGUNNINGEN EN HANDHAVING	27
KLACHTBEHANDELING.....	28
DEEL III	29
KAN HET ANDERS?	29
BOUWSTENEN VOOR EEN NIEUW EN SOCIAAL KAMERVERHUURBELEID.....	30
WONEN EN ZORG	33
DEEL V.....	37
VOORSTELLEN EN AANBEVELINGEN OP EEN RIJTJE.	37
BIJLAGEN	40
BIJLAGE 1: Bronnen.....	40
BIJLAGE 2: EHV Panden specificatie	41
BIJLAGE 4 : Brief bewoners.....	42
BIJLAGE 5: Collegenbrief	44
BIJLAGE 6: Brieven Stichting Bewonersforum Centrum Heerenveen	47

SAMENVATTING

Bezig zijn met kamerbewoning in Heerenveen is bezig zijn met de bewoners in die kamers en de omwonenden. Wie zijn de bewoners en hoe leven zij? Bij deze vragen zijn indringende en bijzondere verhalen verteld. Naast het wonen komen ook andere domeinen aan de orde zoals zorg maar ook arbeids(migratie) en inkomen.

In dit Zwart-Witboek wordt de zwarte kant van het huidige kamerverhuur in Heerenveen belicht én wordt in het witte deel een nieuw perspectief aangedragen. Van een doorgeslagen vrije markt voor kamerverhuur, met dunne vergunningen en onvoldoende handhaving, naar bouwstenen voor een nieuw verhuurbeleid, nieuwe impulsen voor zorg en wonen en doorontwikkeling van huisvesting arbeidsmigranten. In totaal vijftientig voorstellen! Het Zwart-Witboek eindigt met bijlagen waaronder bronvermelding.

Dit Zwart-Witboek is tot stand gekomen na gesprekken met tientallen bewoners, ex-bewoners, voormalige eigenaar en omwonenden. Daarnaast is gesproken met ambtenaren van de afdeling vergunningen en handhaving, verhuurders en een makelaar. Tot slot is informatie verkregen via internet en het kadaster.

Wij willen vooral hierbij de (ex-)bewoners én omwonenden van de woningen waar kamers zijn verhuurd bedanken voor hun inbreng. Sommigen hebben al jaren hun beklag gedaan bij politie en gemeente en voelen zich niet gehoord. Zo hebben Mariska van der Veen en Cilia de Jong al jaren geprobeerd om met de gemeente te overleggen hoe het anders kan en hebben zij uiteindelijk 2 juli 2018 voor de gemeentelijke commissies ROM en SaZa hun verhaal gedaan, met het verzoek om mee te mogen denken voor beter beleid en hiervoor concrete ideeën te mogen inbrengen. Hiervoor zijn zij verder (nog) niet gevraagd.

Door middel van dit Zwart-Witboek hopen de SP en de betrokkenen dat de gemeente Heerenveen nu fatsoenlijk en eerlijk kamerverhuurbeleid gaat voeren en handhaven en de bewoners en omwonenden serieus gaat nemen. Wij zullen hiervoor een groot aantal voorstellen doen, met als doel:

- 1.** fatsoenlijke kamerbewoning;
- 2.** wonen en zorg voor kwetsbare inwoners zal in Heerenveen verbeterd moeten worden. Meer plaatsen voor begeleid en beschermd wonen zullen in overleg met zorginstellingen en woningbouwcorporaties gerealiseerd moeten worden.
- 3.** voldoende capaciteit voor handhaving en vergunningen.

DEEL I

KAMERVERHUUR

Heerenveen trekt steeds meer nieuwe bevolkingsgroepen aan, zoals studenten, alleenstaanden, echtscheiders en tijdelijke werknemers, met soms andere leefstijlen en woonwensen dan 'traditionele gezinnen'. Deze groepen zijn op zoek naar kleinere en goedkopere woningen of een kamer. Daarnaast hebben afgelopen de jaren forse bezuinigingen plaatsgevonden in de WMO, waardoor directe (ambulante) zorg verminderd is en heeft de ontwikkeling van extramuralisering in de zorg (het streven om buiten de muren van een instelling gelijkwaardige zorg te verlenen) gezorgd voor extra druk op het beschikbare bestand van kamerbewoning. De woningvoorraad, die zich lange tijd vooral richtte op de gezinnen, is nog niet volledig "ingericht" op deze nieuwe doelgroepen. Er zijn voor deze doelgroepen nog weinig betaalbare mogelijkheden / alternatieven in de gemeente. Het reguliere aanbod van kleine en goedkope woningen en kamers is beperkt.

Een alternatieve manier om toch in deze huisvesting te voorzien is het huren van een kamer in een "verkamerde woning". Dit zijn vaak eengezinswoningen die, per kamer, verhuurd worden aan (meestal) éénpersoonshuishoudens. In deze "verkamerde" woningen worden één of meerdere voorzieningen, zoals de badkamer, toilet en/of de keuken gedeeld met andere huisgenoten. In principe biedt deze manier van huisvesting mensen een goede mogelijkheid om op een betaalbare manier te wonen in de gemeente.

Om huisjesmelkerij, uitbuiting van arbeidsmigranten, tekorten aan zorg en (dodelijke) incidenten te voorkomen is een verantwoord en fatsoenlijk kamerverhuurbeleid in de gemeente Heerenveen noodzakelijk.

WAT IS KAMERVERHUUR?

Er zijn verschillende definities van kamerverhuur. Zo hanteert Brandveilig Gebouw.Nu (landelijk portal over brandveiligheid in gebouwen) dat het om kamergewijze verhuur gaat van minimaal vijf kamers. De grens is op vijf gelegd, omdat uit een onderzoek van TNO uit 2003 bleek dat bij vijf of meer 'huishoudens' de kans groter wordt dat bewoners elkaar niet meer waarschuwen in geval van brand. De gemeente Den Haag hanteert de regel dat op één adres aan maximaal drie personen een kamer verhuurd mag worden zonder dat een vergunning noodzakelijk is. Bij vier kamers is een omzettingsvergunning nodig. Indien sprake is van verhuur van één kamer en de verhuurder blijft zelf ook in de woning wonen, dan is sprake van een hospitakamer. Hiervoor gelden andere regels.

Het voorstel is om in de gemeente Heerenveen de volgende definitie te hanteren:

"Bij kamerverhuur is sprake van het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden. De huurder is ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie en er is geen sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding."

RECHTEN KAMERVERHUUR

Wie een huis of kamer huurt heeft recht op huurbescherming. Het gaat hierbij om:

1. Maximale huur die is bepaald door het puntensysteem (zie voorbeeld kader)
2. Er is sprake van een huurcontract en een opzegtermijn van drie maanden
3. Om de huurder tegemoet te komen bij een all-in huurprijs bepaalt de wet dat de huurder aan de Huurcommissie kan verzoeken de huurprijs en het voorschotbedrag voor de servicekosten afzonderlijk vast te stellen. De servicekosten moeten ieder jaar verrekend worden.
4. De verhuurder is verplicht de woonruimte in goede staat van onderhoud aan de huurder aan te bieden. Noodzakelijke reparaties zijn voor de verhuurder. Een lamp vervangen of een slot repareren is voor de huurder.
5. Veel huurders hebben in de gesprekken verteld dat de huur te hoog is, maar dat zij niet naar de huurcommissie durven te stappen, omdat zij verwachten dat er problemen ontstaan met de verhuurder.
6. Het voorstel in het kader van vergunningenbeleid is dan ook:

Voor het verkrijgen van een vergunning voor kamerbewoning worden de rechten van kamerbewoner, waaronder huur op basis van puntensysteem, afrekening servicekosten en goede staat van onderhoud, als voorwaarde gesteld.

Puntensysteem

Vanuit de landelijke overheid is een puntensysteem voor onzelfstandige woningen. Wat mag een kamer kosten:

	Punten
Woonkamer twintig vierkante meter	100
Punten verwarmde vertrekken	15
Gemeenschappelijke keuken voor maximaal 5	
Wooneenheden	4
Toilet	2
Wastafel`	2
Douche of bad	3
Fietsenberging 8 m2	3
Buitenruimte 20 m2	6
Er is een cv en alle radiatoren in tenminste het hoofdwoonvertrek hebben een thermostaatknop	3
Totaal aantal punten	138
Maximale huurprijs (kale huur)	€ 287,16

[\(tabel Maximale huurprijs onzelfstandige woningen per 1 juli 2018 \(pdf 123 kB\)\)](#)

KAMERVERHUUR IN HEERENVEEN

In Heerenveen wordt beperkt kamers verhuurd. Volgens het college gaat het om 73 kamerverhuurpanden. Volgens de afdeling vergunningen en handhaving zijn de belangrijkste verhuurders de woningbouwverenigingen, zorginstellingen en particulieren. Een overzicht van de (particuliere) verhuurders is niet aanwezig bij de afdeling vergunningen en handhaving.

In zijn algemeenheid is de indruk dat kamerverhuur onder verantwoordelijkheid van zorginstellingen en woningbouwverenigingen goed verloopt. Eén van de bekendere en grotere particuliere kamerverhuurder is Dhr. Eizema van Eizema Heerenveen Vastgoed BV, (hierna te noemen EHV).

Met EHV is geen contact gezocht vanwege de vele klachten, die wij tijdens onze gesprekken met (ex)bewoners en omwonenden te horen kregen en omdat er door de gemeente (inclusief burgemeester) ook al gesprekken met EHV zijn gevoerd. Op de vraag of EHV behoort bij de grotere verhuurders kon men op de afdeling vergunningen en handhaving geen antwoord geven.

EHV is verantwoordelijk voor de verhuur van kamers in minimaal 10 panden (zie bijlagen) en streeft volgens eigen zeggen in de LC (5-5-2018 zie bijlagen) naar twintig panden. Op dit moment verhuurt EHV in zeven panden in Heerenveen kamers. De panden in Heerenveen hebben tezamen in ieder geval minstens zesentwintig kamers.

Afgelopen half jaar heeft de SP zich vooral gericht op klachten van (ex) bewoners en omwonenden van kamerverhuur in het algemeen en veelal van bewoners en omwonenden van EHV in het bijzonder. De SP heeft geluisterd naar de ervaringen van deze mensen en daarnaast is er veel gesproken over hoe het anders kan. Allereerst willen we de situatie van kamerbewoners van een aantal panden van EHV beschrijven en vervolgens ook de situatie van de kamerbewoners in panden van andere eigenaren.

Foto's ter ondersteuning van de probleem analyse van de betreffende panden zijn te vinden in de bijlage

BURGEMEESTER FALKENAWEG 31

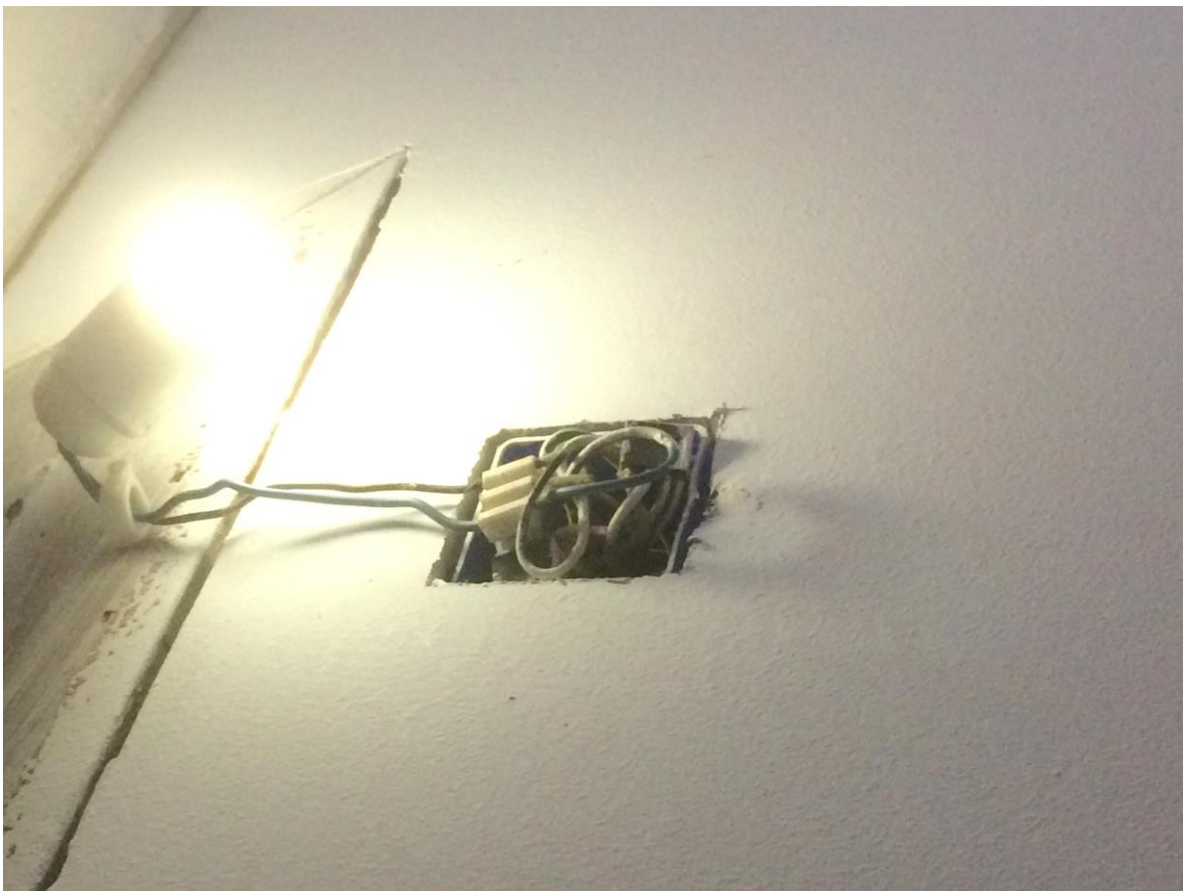
(4 kamers) tegenover adres waar 3 BV's van EHV gevestigd zijn:

Dit pand was vanaf 2005 in eigendom van mevr. S. (bekend bij onderzoeker en toestemming verleend). Zij heeft verklaard dat EHV eind 2015 naar aanleiding van haar financiële problemen het pand voor haar wilde verhuren aan kamerbewoners. De afspraak was, dat hij het pand zou opknappen en een aantal kamers zou verhuren. Mevr. S. zou haar eigen plek behouden. Al snel bleek volgens haar, dat er meerdere kamers verhuurd werden, veel meer dan de afspraak was. Hij heeft de sloten vervangen waardoor, ze de woning niet meer in kon. Inmiddels is de woning verkocht aan een kennis van EHV en gaat de verhuur/beheer van kamers door, ondanks klachten en aansporingen van de gemeente. In de overeenkomst tussen Mevr. S en EHV (kopie is bij ons in bezit) staat dat de huur (à € 900,-) die betaald wordt door EHV contant zal worden voldaan per eerste van de maand. Deze ongebruikelijke regeling heeft helaas geen stand gehouden (de betalingen werden niet altijd voldaan) waardoor Mevr. S. nog meer in de problemen is gekomen. Inmiddels is ons bekend geworden, dat dit pand een nieuwe eigenaar heeft. Die het pand inclusief de huurder heeft gekocht.

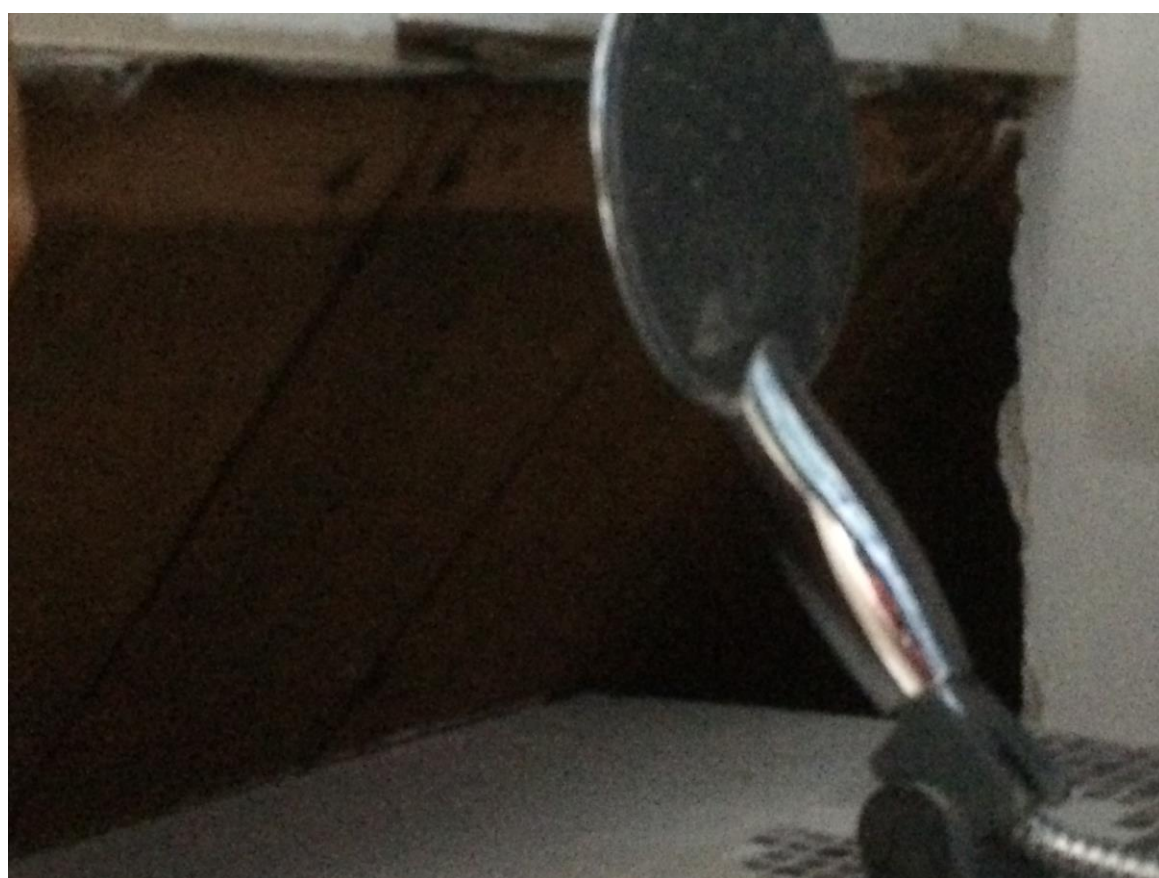
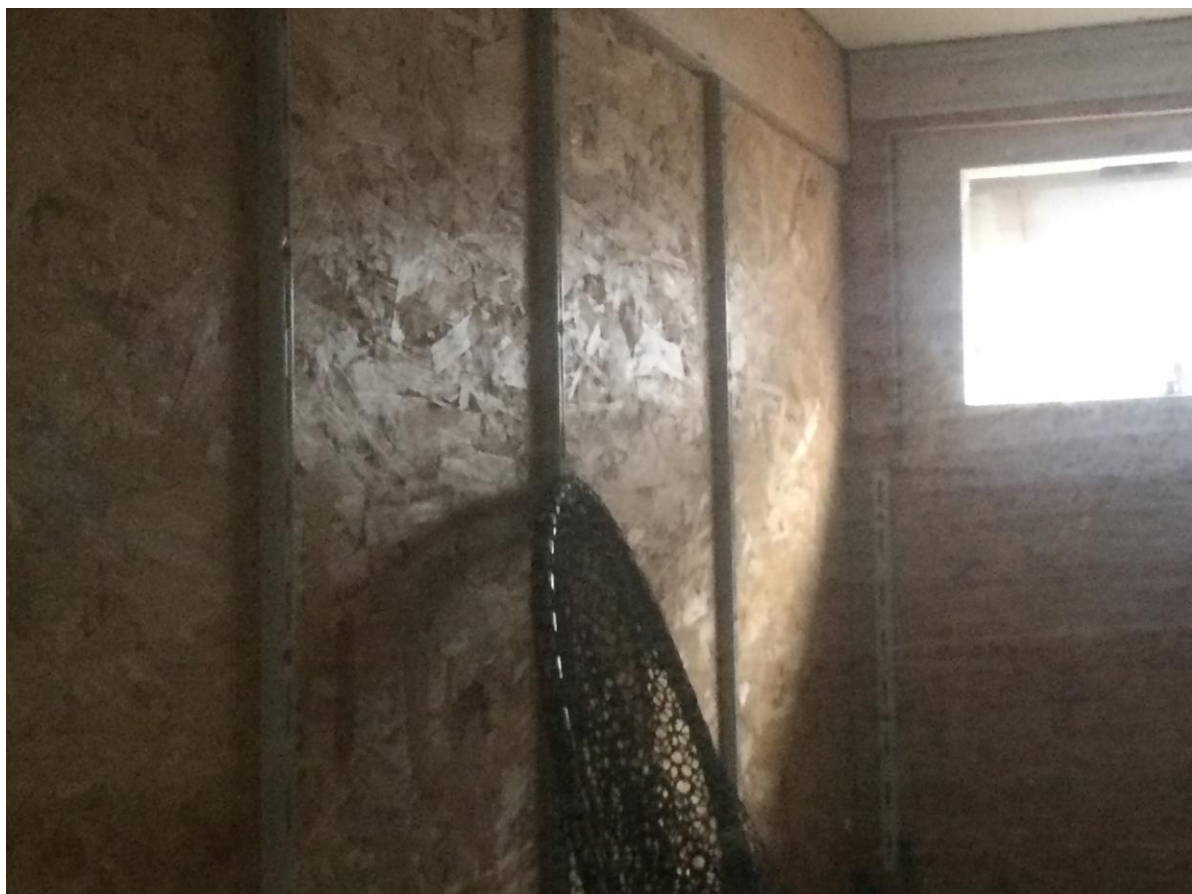
In de gesprekken met omwonenden komen de volgende klachten en signalen naar voren:

- 1.** Zorgen over brandveiligheid
- 2.** Jarenlange gebreken in onderhoud ook na sommaties van gemeente (zie foto's hieronder).
- 3.** Dakgoot is al twee jaar niet in orde waardoor aangebrachte poortdeur verweert vanwege vallend regenwater (zie foto's hieronder).
- 4.** Onvoldoende voorzieningen voor afval
- 5.** Ook afgelopen jaar nog politie geweest
- 6.** Signalen van drugshandel en drugsgebruik
- 7.** Onbehoorlijk, grensoverschrijdend en intimiderend gedrag naar burenen
- 8.** Zorgen over match bewoners en de onvoldoende staat van privacy in het pand
- 9.** Burenen van het pand zijn verhuisd, gaan verhuizen en overwegen om te verhuizen









Doet de gemeente niets? Zeker wel. Bij het pand aan de Burg. Falkenaweg 31 is een vergunning verleend per 28-2-2017. In de loop van het jaar blijkt dat van bouwkundige aanpassingen geen of onvoldoende sprake is. De gemeente stuurt een aanmaningsbrief waarin EHV gemaand wordt om acht gebreken van het pand op te lossen, met een dwangsom van € 6000,-. Helaas nog steeds zijn gebreken te zien.

Falkenaweg 31 Woonden twee 50 plussers (man en vrouw). Beide chronisch ziek en zwakbegaafd. Mensen die het niet alleen kunnen .

Daarnaast nog twee mannelijke bewoners met hun vriendin. Zes personen momenteel terwijl er vier zijn toegestaan. Dhr. Eizema vraagt 100 euro per kamer meer op het moment dat er een partner bij komt. De andere bewoner is onder behandeling van ggz en crimineel.(speed dealer). Eigenaresse is doodsbang 'S nachts wordt er veel gedronken en gebruikt. Mevr. belt uit angst aan bij de burens dat ze weg wil.

Men heeft kleine kamertjes en enkel de keuken als gezamenlijke ruimte.

I.v.m. angst voor anderen wordt er na elkaar gekookt of 's nachts.

De bewoners mogen van Dhr. Eizema niet open doen voor taxateurs of gemeente.

Zelfs de eigenaresse van Falkenaweg 31 kon haar eigen woning niet meer in doordat de sloten vervangen zijn door Dhr. Eizema.

Mevrouw X

LINDEGRACHT 23

In dit pand van drie verdiepingen bevinden zich 11 kamers, waarvan negen kamers gemiddeld 15 m² (huur € 550,- inclusief) en twee iets grotere kamers ongeveer 20 m² (huur inclusief € 720,- inclusief). Totale huuropbrengsten € 6390,- per maand.

Signalen en constatering:

1. 1 keuken (zie foto's hier onder).
2. 2 douches beschimmeld en slecht onderhouden (zie foto's hier onder).
3. Systeemplafonds in gang met veel kapotte delen.
4. Geluidsisolatie is zo onvoldoende dat op een kamer op de eerste verdieping alles te horen is wat naast, onder en boven gebeurt.
5. Ventilatie is onvoldoende, o.a. door kleine ramen, waardoor nare geuren ontstaan (zie foto's hier onder).
6. Geen jaarlijkse afrekening van servicekosten.
7. Onvoldoende afwerking elektriciteit in keuken (zie foto's hier onder).









FOK 15

(4 kamers en 1 appartement)

Dit pand is sinds 2007 in het bezit van EHV. De koop ging gepaard met groot achterstallig onderhoud. Zo staat in de koopakte te lezen: *Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onderhavige onroerende zaak is gebouwd omstreeks 1920, wat betekent dat de eisen die aan bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Hij aanvaardt alle daarmee verband houdende tekortkomingen van het gekochte, in het bijzonder wat betreft de leidingen, lozingen, daken, hout- en schilderwerk en eventuele in het gekochte aanwezige installaties voor zover die een belemmering zouden kunnen zijn voor het normale gebruik van het perceel en vrijwaart de verkoper van aansprakelijkheden.* Zo is er ook asbest aanwezig: "5.4.3. Aan verkoper is **wel bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.**" (Kadaster: hypotheekacte)

In gesprekken met bewoners en omwonenden komen de volgende signalen naar voren:

1. Op dit moment rustig, maar geen zekerheid (vanwege wisselingen) of dat blijft
2. Bijna tien jaar overlast gehad van kamerbewoners en gemeente deed weinig of niets
3. Twee dodelijke incidenten met kamerbewoners (heeft in de LC gestaan)
4. Graag voor iedere kamerbewoner een eigen voordeurbel
5. Kamerhuurders hebben geen parkeervergunning
6. Langdurig verblijf van familie of gasten
7. Onderhoud is onvoldoende (zie foto's hieronder)
8. Eén keuken en één douche op 5 bewoners.
9. Minimaal investeren maximaal renderen
10. Alcohol- en drugsgebruik is fors
11. Kamerhuurders krijgen geen verrekening van servicekosten





HERENWAL 185

(3 kamers en appartement)

Tekst van een omwonende:

"Huisafval wordt pas sinds kort verzameld in container. Daarvoor werd het huisvuil in een ruimte verzameld en daarna één keer per week door de verhuurder opgehaald.

Soms zijn er mensen die de Herenwal 185 als postadres lijken te gebruiken. Zij betalen

€300,- voor het adres aan EHV"

Mevrouw Y



Trambaan 1 - 21
8441 BH Heerenveen
bch.heerenveen@gmail.com
SNS Bank 86.51.38.443

(KvK 01107879)

Beste Tjeerd van der Zwan,

Op 10 april van dit jaar hebben vertegenwoordigers van wijkbelang Noord en het bewonersforum Centrum Heerenveen een bijeenkomst met u en de veiligheidsadviseur van de gemeente gehad over kamerverhuur in woonhuizen in de plaats Heerenveen. Wij maakten ons ernstige zorgen over de veiligheid van de bewoners van deze panden en hun omgeving.

Er zijn toen geen toezeggingen gedaan door u. Er is echter wel afgesproken dat er zou worden nagedacht over een aanspreekpunt bij de gemeente en wij zouden op de hoogte gehouden worden van het denken en doen in de gemeente.

Wij hebben vanaf het gesprek op 10 april niets meer van de gemeente mogen horen. Ons verzoek is of dit alsnog kan gebeuren.

Met vriendelijke groeten,

Namens bewonersforum Centrum Heerenveen.

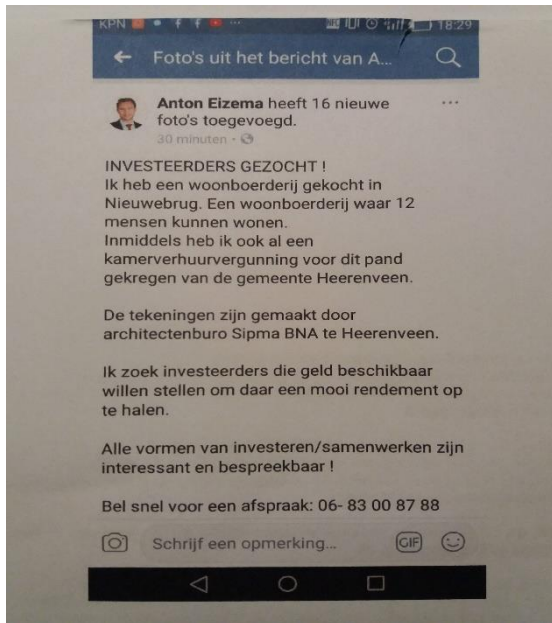
Marco Hasselaar, secretaris
Heerenveen, 16 november 2017

LEEWARDERSTRAATWEG 220

Dit pand in Nieuwebrug heeft twaalf kamers. Bij dit pand opereert EHV anders. Hier doet hij zich voor als eigenaar en zoekt investeerders. Tijdens de hoorzitting 16 juli 2018 op het gemeentehuis in Heerenveen, bleek echter dat er geen sprake was van eigenaarschap! De voorzitter van de commissie concludeerde dan ook dat hier onnodig veel onrust wordt veroorzaakt in een kleine dorpskern en dat een negatief advies over de vergunningsverstrekking aan de gemeente Heerenveen wordt gegeven. Helaas heeft de

gemeente besloten de aanvrager EHV nog zes weken de tijd te geven om investeerders te vinden.

Bron: Facebook



SCHOTERLANDSEWEG 2, 2A EN WOLVEGASTERWEG 1

Eigenaar van dit pand, of beter panden, is sinds 2011 de firma SBA HOLDING B.V. uit Tilburg, die deze panden heeft aangeschaft voor € 1.500.000,-. Deze BV is gelieerd aan landelijk uitzendbureau SBA Flex, ook hier in Heerenveen gevestigd. De SBA Holding zorgt voor huisvesting voor arbeidsmigranten. Het pand/locatie is een samenvoeging van drie panden waar, volgens de burens, tussen de twintig en dertig vooral Poolse arbeidsmigranten wonen.

Volgens de Stichting Normering Flexwonen voldoet Sbaflex via de zuster BV Flexwonen aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten en staat zij ingeschreven in het Register Normering Flexwonen (bron: <http://www.normeringflexwonen.nl/norm/default.aspx>).

De klachten van omwonenden zijn vooral gericht op de overlast 's avonds en vooral in het weekend. Deze klachten variëren van luidruchtigheid tot en met politie-ingrijpen. Ook het onderhoud aan de buitenkant laat te wensen over, waardoor het afbreuk doet aan de omgeving op een gezichtsbepalende plek. Naar onze mening zou een gesprek met de eigenaar over het onderhoud en de overlast een positief signaal zijn naar de omwonenden. Aan de overkant is het café, waarboven ook arbeidsmigranten wonen. Volgens de café-eigenaar betalen zij € 100,- per week per bed (soms twee bedden op één kamer). Wel is er volgens de café eigenaar meer toezicht gekomen en is het brandveilig.





DEEL II

ROL GEMEENTE

In dit hoofdstuk gaan wij in op de rol die de gemeente Heerenveen momenteel vervuld ren aanzien van het kamerverhuur beleid. Wij hebben geluisterd naar de problemen waar (ex)bewoners en omwonenden tegen aan zijn gelopen en wij geven een aantal aanbevelingen, die deels ook uit de gesprekken met deze mensen naar voren zijn gekomen. Wij hebben hierbij onderscheid gemaakt tussen de verschillende rollen van de gemeente. Ten eerste de rol van de gemeente ten aanzien van vergunningen en handhaving en ten tweede de rol van de gemeente in de afhandeling van klachten

VERGUNNINGEN EN HANDHAVING

Zoals het college in haar brief van juli j.l. 31 juli 2018 (zie bijlagen) schreef is de handhaving betreffende het kamerverhuur achtergebleven. Hierbij zou beperkte mankracht de voornaamste rol spelen. De SP ziet ook het laissez-faire beleid als oorzaak van incidenten. Een duidelijk beleid met gecertificeerde aanbieders voorkomt ook veel onrust. Er wordt vooral voor een bouwkundige invalshoek gekozen. Het ontbreekt hierbij aan een kader van regels omtrent fatsoenlijk kamerverhuur.

Wat tijdens het contact met de afdeling vergunning en handhaving vooral is opgevallen, is dat geen concrete overzichten zijn van kamerverhuurders. Daarnaast valt op dat bij het bouwkundig toezicht regels gebruikt worden waar wij in dit Zwart-Wi boek ernstige vraagtekens bij hebben. Zo kan de kwaliteit van een woning en of kamer beoordeeld worden volgens normen uit het verleden. De beoordeling is dan 'op rechtens verkregen niveau', dat wil zeggen een woning met bouwjaar 1960 hoeft voor de beoordeling van kwaliteit niet beoordeeld te worden met de huidige normen maar met de normen van 1960!

Ons lijkt dit een ongewenste invalshoek.

De Gemeente Groningen heeft een oplossing in de strijd tegen wanpraktijken bij het studentenverhuur. Ze wil misstanden op de kamerverhuurmarkt aanpakken met een nieuw vergunningstelsel.

Verhuurders van kamers of appartementen hebben vanaf 1 januari volgend jaar een vergunning nodig voor de verhuur en bemiddelen. Met dit nieuwe instrument wil de gemeente de strijd tegen wanpraktijken door kamerverhuurders en bemiddelingsbureau's intensiveren. De vergunning kan namelijk worden ingetrokken bij slecht gedrag, zoals bedreiging en intimidatie. Dat is hard nodig, want de meeste verhuurders doen het goed en hebben het beste met de huurders voor, maar er zijn uitzonderingen. Sommige verhuurders gaan stelselmatig over de schreef. "Het gedrag van een beperkte groep verhuurders is onacceptabel, ze zorgen voor een negatief beeld over alle verhuurders." zegt wethouder Roeland van der Schaaf over hen. De nieuwe vergunning wordt per adres afgegeven.

Omroep Groningen

De opstellers van het Zwart-Witboek doen dan ook het voorstel om dit aan te passen naar:

"Rechtens de huidige kwaliteitstandaarden die nu gelden in de bouw."

KLACHTBEHANDELING

Opvallend gegeven tijdens de gesprekken met tientallen omwonenden is, dat zij aangeven dat zij niet serieus zijn genomen in hun klachten en adviezen. Bewoners geven aan dat zij het gevoel hebben dat zij zich wel aan allerlei gemeentelijke (bijvoorbeeld bouwkundige) regels dienen te houden en dat een kamerverhuurder hier gemakkelijk mee weghkomt. In plaats van dat de gemeente de klachten en adviezen serieus neemt en het ziet als 'gratis' advies hebben de bewoners het gevoel afgescheept te worden en dat de drempels (administratief) voor een klacht verhoogd worden. Ook zijn er voorbeelden waarbij klachten niet beantwoord zijn.

Veel omwonenden hebben aangegeven niet zozeer tegen het kamerbewonen te zijn, maar zij hebben het gevoel dat zij geen medezeggenschap, laat staan betrokkenheid, kunnen tonen bij het proces van een pand dat een vergunning krijgt voor kamerbewoning. Wanneer er sprake is van aanhoudende klachten in verband met overlast (nadat die uiteraard in eerste instantie bij de verhuurder worden neergelegd) merken zij dat de gemeente niet thuis geeft.

Dit heeft o.a. geleid tot vroegtijdige verhuizingen van bewoners en van wantrouwen richting de gemeente, hetgeen resulteert in houding van "ik meld niet meer, want het heeft toch geen zin"! Dit is ontoelaatbaar! De gemeente geeft hierbij een verkeerd signaal aan de inwoners van Heerenveen, terwijl juist het luisteren naar die inwoners voorop moet staan.

Daarom doen de opstellers van dit Zwart-Witboek het volgende voorstel:

"Er komt een centraal meldpunt klachten kamerbewoning die jaarlijks rapporteert aan de commissie ROM en gemeenteraad."

DEEL III

KAN HET ANDERS?

Dit hoofdstuk bestaat uit drie delen. In het eerste deel willen we bouwstenen aandragen voor een nieuw en sociaal kamerverhuurbeleid. In het tweede deel willen we voorstellen doen in verband met zorg en wonen. Het derde deel bestaat uit een beschrijving van de problemen met kamerbewoning van arbeidsmigranten en oplossingsrichting

BOUWSTENEN VOOR EEN NIEUW EN SOCIAAL KAMERVERHUURBELEID

1. De woning voor verhuur

De SP pleit voor een ondergrens van verhuur van kamers voor panden met een WOZ-waarde tot en met € 170.000,- . Onder deze prijs mag geen kamerverhuur plaatsvinden. Dit heeft te maken met de beperkte voorraad van dergelijke zelfstandige woningen.

2. ***Er moet altijd een vergunning voor verhuur vooraf aanwezig zijn.***

Indien een pand zonder vergunning van de gemeente omgezet is naar kamerbewoning zal een bestuurlijke boete worden opgelegd aan de eigenaar of verhuurder van het pand.

3. ***De verhuurder heeft een verklaring van goed gedrag een z.g. VOG-verklaring***

Dit heeft alles te maken met het feit dat verhuurder dicht bij het privé domein van mensen opereert. In het kader van een veilig woonklimaat is dit een verantwoorde en proportionele vereiste.

4. ***De gemeente kijkt expliciet naar de gevolgen voor de omgeving***

Bij het belang van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu gaat het met name om de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand. Hierbij wordt o.a. advies ingewonnen bij de politie, de wijkraad, wijkvertegenwoordiger gemeenteraad, afdeling toezicht en handhaving.

Voordat de vergunning wordt afgegeven, zullen twee toetsen moeten plaatsvinden:

a) *De fysieke toets*

De om te zetten zelfstandige woonruimte dient zélf aan een aantal fysieke eisen in het kader van de leefbaarheid te voldoen (o.a. bouwkundige kwaliteit en parkeren). Hierbij moet gedacht worden aan luchtgeluidsisolatie (NEN 5077), parkeernormen, bouwkundige eisen, technische installaties (NEN 3140), brandveiligheid, waarborg privacy, fietsparkeergelegenheid per kamer en er is geen sprake van tijdelijk verblijf (logies).

a) *De leefbaarheidstoets*

Indien de om te zetten zelfstandige woonruimte, naar het oordeel van de Commissie Omzetting Woonruimte, in een qua leefbaarheid kwetsbare omgeving ligt, wordt ook een uitgebreide leefbaarheidstoets van de directe omgeving van de betreffende woonruimte uitgevoerd. In dit deel worden aspecten van de leefbaarheid in een straat, buurt of wijk en mogelijke impact daarop door de te verlenen vergunning onderzocht en gewogen.

5. **Locaties aanwijzen**

De gemeente wijst wijken en gebieden aan waar kamerbewoning kan plaatsvinden. Doel van deze regeling is te zorgen voor een spreiding van de kamerverhuurpanden, zodat door een redelijke geografische spreiding van de kamerverhuurpanden niet teveel druk op de leefbaarheid van bepaalde wijken, buurten en straten ontstaat. Ook kan gedacht worden aan een percentage van woningen (b.v. één of vijf procent) in bepaalde wijken waar kamerbewoning mag plaatsvinden.

6. **Goed verhuurderschap**

De gemeente Heerenveen wil dat de verhuur op een sociale en fatsoenlijke manier plaatsvindt. Dit houdt o.a. in:

1. alle vergunningen zijn van tevoren verleend
2. Er zijn huisreglementen
3. Voorzieningen voor huisvuil zijn getroffen
4. Een beheerder is aanspreekbaar voor bewoners en omwonenden
5. De kamers verkeren in goede staat van onderhoud
6. Er zijn schriftelijke huurcontracten
7. De hoogte van de huur wordt bepaald door het landelijk kamerpuntensysteem van de overheid. Gemeubileerde verhuur kan deze puntentelling niet omzeilen
8. Er is toezicht op veiligheid en hygiëne

7. **Er komt een centraal aanmeldpunt, beheerd door gecertificeerde (SKW) aanbieders, dat kamerbewoning aanbiedt**

Dit centrale aanmeldpunt stelt in ieder geval regels op die betrekking hebben op brandveiligheid en geluidswering. Verder is er een lijst van woon- en leefregels. Zo moet één bewoner aangesteld worden als aanspreekpunt voor de gemeente, moet het tussen 22.00 en 8.00 uur stil zijn, en mogen tuinen en balkons niet gebruikt worden voor opslag van spullen.

8. **Intrekking van vergunning**

Een vergunninghouder kan de vergunning kwijtraken door verschillende redenen. De gemeente moet daarom een centraal meldpunt hebben voor klachten voor kamerbewoners. Belangrijkste redenen voor intrekking zijn:

1. Bij een x-aantal gemelde en erkende overlastmeldingen bij de centrale meldpost wordt de vergunning ingetrokken
2. Wanneer 'goed verhuurderschap' stelstelsmatig en bij herhaling wordt overtreden
3. Na negatief resultaat integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibop).
4. Onderhoud van het pand, zowel in het pand als de buitenkant is onvoldoende.
5. Onderhoud aan de buitenkant is vooral ook voor omwonenden (vaak eigenaren van een woning) van belang, omdat zij niet willen dat door achterstallig onderhoud aan verhuurpand het aanzicht van de straat verslechtert en de waarde van woningen daalt.

9. **Alle bestaande vergunningen zullen aan het nieuw beleid moeten worden getoetst**

Indien er niet aan de voorwaarden wordt voldaan, krijgt de verhuurder drie maanden de tijd de nodige aanpassingen te doen om aan de voorwaarden te voldoen. Indien dit na drie maanden niet is gebeurd, vervalt de vergunning en wordt het pand gesloten.

WONEN EN ZORG

Een deel van de bewoners komt in de kamerbewoning terecht vanwege financiële problemen door b.v. echtscheidingen en/of verlies werk, maar ook er is ook een groep die hierin terecht komt door chronisch psychische aandoeningen, verslavingsproblematiek of betrokkenheid bij geweld in afhankelijkheids-situaties. De omvang van de groep kamerzoekers/bewoners is niet bekend. Wél is bekend, dat de gemeente de kwetsbare doelgroep regelmatig actief verwijst naar o.a. EHV door bijvoorbeeld de borg rechtstreeks te betalen. Vaak wordt men verwezen naar de opvang in Burgum en /of Leeuwarden. Echter, deze voorzieningen zitten vol en hebben recent aangegeven dat ze willen dat de gemeente Heerenveen het zelf lokaal gaat oplossen. In de kamers van EHV wonen veel mensen met psychische problemen die daar niet de zorg krijgen die ze nodig hebben. Gewone woonruimte is er niet, dus men wordt gedwongen richting huisjesmelkers. Bijna alle kamerbewoners hebben een uitkering van € 996. Daar komt bij dat bijvoorbeeld EHV tussen de € 550 en € 710 huur vraagt. Dit betekent dat er opnieuw financiële problemen dreigen met alle risico's van dien.

Door bezuinigingen op de zorg (WMO), extramuralisering en een krappe woonmarkt met steeds hogere huren zijn diverse groepen mensen steeds meer uitgesloten van een goede woonzorgvoorziening. Omdat onvoldoende op deze ontwikkelingen is ingesprongen zijn bijvoorbeeld huisjesmelkers in het gat gesprongen om hier een verdienmodel uit te halen, ten koste van bewoners, die op deze manier geen adequate zorg ontvangen in een omgeving die eerder stress-verhogend is dan stress-remmend. Ook voor omwonenden geeft dit geen veilig gevoel.

Uit voorgaande is duidelijk naar voren gekomen dat wonen en zorg vraagt om een aparte benadering. Het is hierbij van belang dat onderzocht wordt welke aanvullende zorgbehoefte, boven de huidige voorzieningen, in de gemeente Heerenveen aanwezig is als het gaat om wonen en zorg.

Een aantal voorstellen voor zorg en wonen:

1. Gezien de huidige woningnood en het tekort aan begeleid wonen in Heerenveen zou een tijdelijke locatie met een aantal containerwoningen kunnen worden gerealiseerd (bv AZC-terrein).
2. Maak een soort van Tellepark voor de GGZ-doelgroep. Een deel van deze doelgroep zal nooit in een gewone wijk kunnen functioneren. Het is zaak om goede huisvesting te regelen, waardoor men weer kan opstarten. Echter, dit moet wel in samenhang met voldoende zorg gerealiseerd worden.
3. Niet elke doelgroep kan samen in één huis geplaatst worden. Hier moet zorgvuldig mee worden omgegaan, zodat een bepaalde groep kwetsbare mensen niet het slachtoffer wordt omdat zij in een woning terecht komen met mensen die (mis)gebruik van hen maakt.
4. Aedes: Bewoners met verward gedrag moeten de juiste zorg krijgen en hun burens moeten zonder overlast prettig kunnen wonen. Woningcorporaties dringen aan op betere afstemming en informatie-uitwisseling tussen gemeenten, zorg, welzijn, politie en corporaties. Alleen samen is het mogelijk om overlast aan te pakken en mensen de juiste begeleiding te bieden.
5. De koppeling met flexwonen kan maatschappelijk veel opleveren, ook voor de publieke eigenaren van vastgoed. Wel dient certificering van kamerbewoning en/of flexwonen gegarandeerd te zijn. Een goed voorbeeld van certificering is Samen Kwaliteit Waarborgen (SKW), ontwikkeld bij het expertisecentrum Flexwonen. Deze vorm van certificering geeft houvast bij het waarborgen van kwaliteit. SKW ontwikkelt en verstrekt certificaten voor de sectoren bouwen, wonen, zorg en lokale overheid. In de gemeente Heerenveen moet een lijst komen van de leegstaande vastgoedportefeuille, waarbij wordt onderzocht of huisvesting van diverse doelgroepen met een spoedvraag, zoals uitstromers uit instellingen, gescheiden mensen, studenten, starters, arbeidsmigranten en statushouders, een oplossing kan zijn. De gemeente kan het vastgoed al dan niet tijdelijk en soms via derden inzetten voor deze spoedvraag.
6. Samenwerking tussen verschillen partijen – gemeente Heerenveen, wijkteams, corporaties, zorgorganisaties en informele netwerken – is noodzakelijk om deze opgaven goed aan te pakken

Kamerverhuur arbeidsmigranten

Knelpunten in de huisvesting aan arbeidsmigranten zijn o.a.:

- 1.** Inzicht in het aantal arbeidsmigranten en daarmee in de omvang van de huisvestingsbehoefte.
- 2.** Problemen met omwonenden, onder meer als gevolg van kamerbewoning in de kernen en het sociaal isolement van arbeidsmigranten. Tegelijkertijd worden incidenten soms uitvergroot, waardoor negatieve beeldvorming kan ontstaan. Ook lijkt soms onvoldoende onderkenning van het economische belang van arbeidsmigranten.
- 3.** Huisvesting die niet aan de regelgeving/bestemmingsplan voldoet. Het betreft bijvoorbeeld illegale kamerbewoning in woonkernen en de bewoning van recreatiewoningen.
- 4.** Onvoldoende samenwerking tussen betrokken partijen (gemeenten, huisvesters en werkgevers).
- 5.** Tekort aan locaties en belemmerende regelgeving voor het realiseren van locaties.
- 6.** Kwaliteit van de huisvesting, waaronder de ligging van de huisvesting ten opzichte van de werklocaties en de bereikbaarheid daarvan en wensen van arbeidsmigranten zelf, bijvoorbeeld geen kamer of voorzieningen willen delen.

Maatregelen

De gemeente Heerenveen gaat inzetten op:

- 1.** het in stand houden van het huidige voorzieningenaanbod. Extra huisvestingsaanbod wordt gerealiseerd in zowel kleinschalige locaties (zoals het toestaan van kamerbewoning) als grootschalige locaties (zoals kantoorpanden en woonunits) die voldoen aan het SNF-keurmerk of vergelijkbaar.
- 2.** Bij het realiseren van extra huisvestingsaanbod moeten gemeenten en woningcorporaties meer aandacht hebben voor huisvestingsmogelijkheden voor verschillende doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten.
- 3.** verbetering van de registratie van arbeidsmigranten, onder meer door de registratie eerste verblijfsadres (REVA).
- 4.** het voorkomen van misstanden, onder meer door het verbeteren van de informatievoorziening aan arbeidsmigranten en het betrekken van omwonenden bij de plannen voor huisvesting van arbeidsmigranten in de wijk.
- 5.** Er is een Register Normering Flexwonen (RNF), waar uitzendbureaus of werkgevers die arbeidsmigranten (veelal tijdelijk) in dienst hebben, moeten staan ingeschreven. Aanvullend zal ook voor deze woningen het niveau van het onderhoud van het pand, in het kader van het straatbeeld mee worden gewogen bij de beoordeling van een vergunning.

Het is een gemeenschappelijk vraagstuk, waarbij verschillende belangen spelen en dat om een gezamenlijke oplossing vraagt.

DEEL V

VOORSTELLEN EN AANBEVELINGEN OP EEN RIJTJE.

In dit deel, sommen we al onze aanbevelingen en voorstellen nogmaals op, hierdoor is het mogelijk om de voorstellen en aanbevelingen in één oogopslag te bekijken dan wel te vergelijken.

KAMERVERHUUR

De volgende definitie hanteren voor kamerverhuur in het algemeen:

1. Bij kamerverhuur is sprake van het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden. De huurder is ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie en er is geen sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding.

Het voorstel in het kader van vergunningenbeleid:

2. Voor het verkrijgen van een vergunning voor kamerbewoning worden de rechten van kamerbewoner, waaronder huur op basis van puntensysteem, afrekening servicekosten en goede staat van onderhoud, als voorwaarde gesteld.

Het voorstel in het kader van de klachtenbehandeling:

3. Er komt een centraal meldpunt klachten kamerbewoning die jaarlijks rapporteert aan de commissie ROM en gemeenteraad.

KAN HET ANDERS?

1. Geen kamerverhuur in panden met WOZ-waarde onder € 170.000,=.
2. De verhuurder heeft VOG-verklaring.
3. De wet BIBOB wordt toegepast bij het verlenen van een vergunning voor kamerverhuur.
4. De gemeente kijkt expliciet naar gevolgen voor omgeving.
5. Er wordt zowel een fysieke als leefbaarheidstoets uitgevoerd.
6. Er worden locaties aangewezen waar kamerverhuur mag plaatsvinden (spreiding).
7. De verhuur vindt op een sociale en fatsoenlijke manier plaats (goed verhuurderschap).
8. Er komt een centraal aanmeldpunt voor aanbieden kamerbewoning.
9. Vergunning kan worden ingetrokken bij overtredingen van verhuurregels.
10. Vergunningen die reeds zijn afgegeven worden allemaal getoetst aan nieuw kamerverhuurbeleid.

WONEN EN ZORG

Onze voorstellen zijn:

1. Tijdelijke locatie met containerwoningen om de eerste nood op te vangen.
2. Soort van Tellepark voor GGZ-doelgroep.
3. Er wordt duidelijk gekeken welke mensen samen in een huis worden geplaatst.
4. Aedes: Bewoners met verward gedrag wordt de juiste hulp geboden (begeleid wonen).
5. Er komt een "leegstandslijst" met geschikte panden voor tijdelijke bewoning.
6. Goede samenwerking tussen de verschillende instanties is noodzakelijk.

ARBEIDSMIGRANTEN

Onze voorstellen zijn:

1. In stand houden van huidig voorzieningenaanbod en waar nodig extra aanbod.
2. Meer aandacht voor huisvestingsmogelijkheden arbeidsmigranten.
3. Verbetering van registratie van arbeidsmigranten.
4. Voorkomen van misstanden door o.a. informatievoorziening aan arbeidsmigranten en betrekken omwonenden.
5. Uitzendbureaus en werkgevers van arbeidsmigranten staan ingeschreven bij Register Normering Flexwonen.
6. Woningen voor huisvesting arbeidsmigranten zijn fatsoenlijk onderhouden en passend bij het straatbeeld. Dit wordt meegewogen bij het verlenen van de vergunning.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: Bronnen

Dit Zwart-Witboek is tot stand gekomen door:

- Interviews en gesprekken met meer dan dertig bewoners en omwonenden.
- Bezoeken aan de panden Burg. Falkenaweg 31 en 25, Lindergracht 23, Fok 15, Herenwal 185 in Heerenveen, Leeuwarderstraatweg 220 in Nieuwebrug en Schoterlandseweg 1 en 2 Oudeschoot.
- Gesprek met de afdeling vergunningen en handhaving van de gemeente Heerenveen op 10 augustus 2018
- Hoorzitting in verband met vergunning Leeuwarderstraatweg 220 Nieuwebrug met advies om de vergunning aan dhr. Eizema in te trekken wegens onrust en het niet in eigendom hebben van het pand.
- Mariska van der Veen en Cilia de Jong. Zij hebben zowel schriftelijke informatie verstrekt, ingesproken voor commissie ROM en SAZA vergadering op 2 juli 2018 en er hebben nog aparte gesprekken/contacten plaatsgevonden.
- Onderzoek kamerverhuurbeleid andere gemeenten.
- Contacten met juridische adviseurs.
- Krantenartikel Leeuwarder Courant: Denk groot en wordt rijk; d.d. 05-05-2018.
- Informatie rijksoverheid over kamerverhuurbeleid.
- Gesprek met HuurdersBelangenVereniging Heerenveen.
- Internet.
- Domiwonen; Dhr. P. de Jong.

BIJLAGE 2: EHV Panden specificatie

Panden met kamergewijze verhuur door EHV

adres	beheerder/verhuurder	eigenaar/verhuurder	aantal kamers
Burgemeester Falkenaweg 31	x		4
Burgemeester Falkenaweg 25		x	3
Fok 15		x?	4 + appartement
Herenwal 185 (huurt van Dhr. G. de Ruiters)	x		3 kamers + appartement
Lindegracht 23 (huurt van Dhr. G. de Ruiters) hoort bij Kerstraat 34,36	x	-	11
Kerkstraat 34	x		1
Kerkstraat 36	x		1
De Veldschans	x		
Marwei 37 Delstrahuizen			9
Park Frank en Vrijhof 54 Gemeente Fryske Marren			
Hoofstraat West en hoofdstraat oost nr 19 en 21 Noordwolde		x	4 appartementen en 1 woonhuis
Hoofdstraat West 9 Noordwolde		x	onbekend
Groengrijpstraat 38 Sneek	x		3

BIJLAGE 4 : Brief bewoners

brief bewoners

Denk groot en word rijk, zo luidde de kop van het artikel in de Leeuwarder Courant d.d. 5mei.

Een lovend artikel over Anton Eizema, neergezet als weldoener die kwetsbare groepen in de samenleving helpt aan huisvesting.

Dat burens meestal niet staan te juichen als hij een pand opdeelt voor kamerverhuur is zwak uitgedrukt. Wij zijn één van die burens en zijn zeer verontrust over de situaties die hij creëert. Twee voorbeelden uit de praktijk op verschillende locaties.

"Een van de huurders, er wonen er drie, kwam naar me toe met de vraag of wij ook overlast hebben. Wij hebben een aantal zaken al met ze besproken, over lawaai op straat s avonds, luid getoeter en frituren op de stoep met een vriendengroep. De huurder gaf aan dat een van de andere huurders regelmatig door het lint gaat. Wij horen inderdaad

regelmatig vrij veel lawaai door de muren maar dit schijnt ook vaak overdag te gebeuren en dan zijn wij niet thuis. Deze jongen gaf aan geen contact met hem te kunnen krijgen als hij zo'n bui heeft en het eng te vinden. Er woont ook nog een jong meisje. Ik heb hem aangegeven ga naar je verhuurder en meld dit. Hij gaf direct aan nee dat doe ik niet ik los het zelf wel op. Ook gaf hij aan dat de man drugs gebruikt".

"Een van de huurders heeft contact gezocht bij mij (buur) omdat ze het niet meer uithield in de woning. 's Nachts feesten in huis, met veel drank, drugs, overlast door geluid en troep en vreemde mensen over de vloer, werd haar te veel. Ze leeft als vrouw op een klein kamertje in een huis met drie andere huurders (mannen) die ze niet kent en waar ze bang voor is. Op initiatief van iemand van de huurbelangenvereniging is er een bijeenkomst geweest met de *meitinker* om te kijken of er iets voor haar gedaan kon worden. Deze bijeenkomst heeft in mijn huis plaatsgevonden en niet op het gemeentehuis. Ze wilde graag de situatie waarin ze leeft laten zien aan de *meitinker*. Ze voelt ze zich niet veilig in haar huis, vindt het er verschrikkelijk smerig en de verhuurder vertrouwt ze niet. Pijnlijk duidelijk werd dat niemand wat voor haar kon doen, omdat haar situatie niet urgent is".

Dit zijn geen incidenten, in meerder huizen van Eizema zijn dit soort situaties orde van de dag. Helaas een vicieuze cirkel. Huurders willen wel praten over hun situatie, maar niet met de verhuurder Eizema, ze zijn bang voor hem.

Wie huren er eigenlijk een kamer in Heerenveen? Waar ligt de behoefte? Je kunt grofweg vier groepen huurders in Heerenveen onderscheiden: de arbeidsmigranten, de studenten, de spoedzoekers en een moeilijk te definiëren groep 'probleemgevallen'. Kamerverhuurbeleid is er in de gemeente Heerenveen (nog) niet. Ze zijn er wel mee bezig sinds 2011. Doordat woningbouwverenigingen een wachtlijst hebben (krapte op de huizenmarkt) of aan bepaalde mensen niet meer wil verhuren, ontstaat er een markt voor Eizema. Hij helpt vooral spoedzoekers en probleemgevallen uit de brand door ze een kamer aan te bieden. Soms zelfs met hulp van de gemeente.

Het lijkt nobel maar het is misdadig.

De huizen, die Eizema voor mensen die in de problemen zitten verhuurt, zijn heel divers. Ze worden goedkoop verbouwd tot een aantal kamers van minimale omvang. Het is al gebeurd voordat je het door hebt. Alles binnen de *regels van veiligheid en overlast*. Gemeente Heerenveen geeft zelfs vergunningen af.

Vervolgens worden er mensen in gezet die een torenhoge huur betalen. Soms wel de helft van hun uitkering. De mensen kennen elkaar niet, hebben uiteenlopende problematieken en zijn afhankelijk van elkaar. Zo moeten ze voorzieningen zoals de keuken, toilet en badkamer delen. Een werkster komt regelmatig schoonmaken en de tuin onderhouden. Je kunt je voorstellen welke (groeps)processen en ellende dit met zich meebrengt.

Wat is veiligheid, wat is overlast

Onze ervaring is dat de mensen in het huis geen rekening houden met elkaar. Er ontstaat overlast en onveiligheid. Maar wat is dat overlast en onveiligheid. Kun je dat definiëren in brandblussers, rookmelders en vierkante meters? Mensen ergeren zich aan elkaars gedrag en zijn bang voor elkaars gedrag. Klagen doen ze niet want wat gebeurt er dan. En je wilt wel blijven wonen. Een alternatief heb je niet. Dat Eizema aangeeft geen klachten te krijgen snappen wij helemaal.

Deze bewoners die in de problemen zitten of problematisch gedrag hebben, komen door deze werkwijze niet meer uit de problemen. Problemen worden alleen maar groter. En 'uit de brand geholpen huizenbezitters' zien hun huis achteruitgaan en kunnen er niets meer aan doen omdat ze vast zitten aan een contract.

Denk groot en word rijk. Maar ten koste waarvan?

Als je 'mensen in de problemen' wilt helpen dan zijn er andere zaken nodig. We hebben als gemeenschap de plicht om voor deze mensen te zorgen. Ieder mens heeft zijn eigen problematiek en zorg nodig. De gemeente heeft hierin ook een zorgplicht. Met Eizema samenwerken helpt misschien op de korte termijn om een tekort op te lossen maar op de lange termijn krijg je de problematiek dubbel en dwars terug. Eizema is financieel gedreven. Prima, dat mag, maar niet over de ruggen van de zwakkeren die een makkelijke prooi zijn. Makkelijk omdat ze geen langetermijnvisie hebben maar een oplossing voor nu nodig hebben. Het maatschappelijk belang is in het geding. Hier hoort een andere oplossing. Deze mensen verdienen een menswaardige woonruimte om het leven weer op orde te krijgen met de begeleiding waar ze recht op hebben.

En wij, wij voelen ons niet meer veilig in ons eigen huis wetende wat er zich naast ons afspeelt of af kan spelen.

Daarnaast voelen wij een grote verantwoordelijkheid voor deze mensen die in 'beschamende omstandigheden' wonen. We willen graag helpen maar aan deze problematiek wagen wij ons niet. We doen wat we kunnen:

corrigeren waar mogelijk en trekken aan de bel bij overlast.

Deze kwetsbare 'probleemgevallen' groep verdient begeleiding en een veilig thuis om weer een plek in de maatschappij te krijgen. Het bij elkaar 'stoppen' van teveel mensen met uiteenlopende problematieken is onmenselijk en onveilig. Hier profiteert slechts één persoon van, de verhuurder.

Graag gaan wij met u in gesprek over de volgende vragen:

- Is de problematiek die wij hierboven schetsen bij u bekend? Wat is uw visie op de door ons geschetste woonsituatie van deze bewoners?

- Waar liggen uw ambities als het gaat om huisvesting (kamerverhuur) van 'probleemgevallen'?

- Urgentie. We hebben kennisgenomen van de motie van VVD, CDA, PvdA en FNP waarin het college verzocht wordt het beleid met betrekking tot kamerverhuur verder te ontwikkelen en het doorontwikkelde beleid voor eind 2018 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Komt dit beleid voor u 'op tijd' gezien de problematiek die speelt? Gaat dit beleid gelden per terugwerkende kracht?

- Hoe kunnen en mogen wij participeren in het bespreken van dit 'taai' vraagstuk (thema) met alle partijen (vanuit alle invalshoeken) om tot win-win oplossingen te komen?

- Wat verstaat u onder veilig wonen en geen overlast ervaren?

- Onze ervaring met deze problematiek de afgelopen jaren is dat we niets voor elkaar krijgen. Wat is voor ons zinvol om te ondernemen?

- Gezien alle bezwaren die er liggen tegen de vergunningsaanvragen van Eizema, waarom toch steeds weer een vergunning afgeven?

Voor 15 minuten spreektijd hebben we natuurlijk veel te veel vragen. Graag gaan we maandag 2 juli met u in gesprek en hopen dat de vragen die niet aan bod komen, of de vragen die niet gesteld zijn maar wel relevant zijn, op een later moment mondeling of schriftelijk worden behandeld.

Met vriendelijke groet,

Mariska van der Veen

Cilia de Jong

Nb. Alle formele stappen die wij, ondergetekenden, ondernomen hebben zijn bekend bij de afdelingen vergunningen en handhaving.

BIJLAGE 5: Collegebrief

Gemeenteraad Heerenveen

uw brief van: ons kenmerk: bijlage(n): datum:
 - 18.3002855 - 31 juli 2018

Onderwerp:
 Kamerverhuur

Geachte Raadsleden,

Tijdens de raadsvergadering op 18 juni 2018 heeft uw raad een motie (Vreemd aan de orde van de dag) aangenomen. Naar aanleiding van deze motie heeft het college u het volgende toegezegd:

- Na de zomer (september) geeft het college in/aan de raad terug wat (er aan handhaving) tot nu toe is gedaan en geregeld en laat het college de raad weten waar nog (knel)punten zitten en hoe deze op korte termijn aangepakt kunnen worden;
- Eind 2018/begin 2019 komt het beleid integraal kamerverhuur in de raad.

Met deze brief informeren wij u over het eerste punt. Alvorens hiertoe over te gaan geven wij u eerst informatie over het begrip kamerverhuur en kamerverhuur in relatie tot het bestemmingsplan.

Begrippen

Kamerverhuurpanden komen in vele soorten en maten voor. Een pand wordt aangemerkt als kamerverhuurpand wanneer deze wordt bewoond, of bewoond gaat worden, door meerdere alleenstaanden. Ongeacht de grootte hebben kamerverhuurpanden de volgende kenmerken:

1. De aard van het verblijf;
 Er wordt permanent gewoond, Als gevolg van de permanente bewoning staan de bewoners meestal ingeschreven in het BRP op het adres van het pand of behoren zij daar te worden ingeschreven, maatgevend is dit echter niet.
2. De aard en inrichting en gebruik;
 Elke bewoner heeft de beschikking over een privédoomein (wooneenheid) van één of meerdere ruimten. Daarbij maakt elke bewoner veelal gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals toilet-/badruimte en keuken e.d.
3. De aard van de bewoning;
 Bij een kamerverhuurpand hebben de bewoners niet een duurzame gemeenschappelijke huishouding ofwel: ze leven niet in gezinsverband. Voor elke bewoner of groep bewoners is sprake van een apart huurcontract, een onderhuursituatie of een andere overeenkomst dan wel onderlinge verhouding op grond waarvan de bewoner (of bewoners) het exclusieve gebruiksrecht van één of meerdere ruimten heeft (hebben).

Kamerverhuur in relatie tot bestemmingsplan.

Kamerverhuur in onze gemeente is in de huidige situatie op basis van het bestemmingsplan alleen toegestaan in het centrum van Heerenveen en op die locaties die middels een ontheffing gelegaliseerd zijn.

Handhaving: wat is er toe nu toe gedaan?

Wij hebben in onze gemeente circa 73 kamerverhuurpanden. 75% hiervan is niet conform het bestemmingsplan.

In afwachting van het kamerverhuurbeleid hebben wij alleen bestuursrechtelijk opgetreden in situaties waarbij sprake is van (aanhoudende) aantoonbare overlast. In de periode 2013 tot heden hoefden wij slechts in 5 gevallen bestuursrechtelijk op te treden.

Naast de beperkt beschikbare capaciteit op de afdeling handhaving en de gemeentelijke handhavingsprioriteiten (i.c. veiligheid en gezondheid) is er in onze gemeente dus ook een maatschappelijke behoefte aan kamerverhuur zonder dat er sprake is van overlast. Middels het te formuleren kamerverhuurbeleid willen wij hierop inspelen.

De strijdigheid met het bestemmingsplan is veelal de grondslag geweest om daadkrachtig te kunnen optreden bij de betreffende 5 kamerverhuurpanden waar hiervan sprake was. In die gevallen is de eigenaar of exploitant aangeschreven de kamerverhuur/bewoning te beëindigen en beëindigd te houden. Met resultaat. In de periode 2013 tot heden is in slechts 5 gevallen bestuursrechtelijk opgetreden. Afhankelijk van de situatie is gekozen voor de toepassing van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang. Slechts in één geval heeft de eigenaar van een overlast gevend pand niet binnen de gestelde begunstigingstermijn de kamerbewoning ongedaan is gemaakt, waarna het pand door ons is verzegeld, waardoor bewoning niet langer mogelijk was. Dit heeft geleid tot een gerechtelijke procedure, waarbij de bestuursrechter ons in het gelijk heeft gesteld. Het pand in kwestie is vervolgens executoriaal verkocht, gewisseld van eigenaar, opgeknapt en inmiddels weer voor reguliere bewoning in gebruik.

Handhaving begint overigens altijd eerst met de vraag of de situatie te legaliseren is. In een aantal gevallen is de eigenaar of exploitant recentelijk in de gelegenheid gesteld, de bewoning te formaliseren middels een aanvraag omgevingsvergunning. In die gevallen genoten en genieten omwonenden rechtsbescherming. Het besluit om kamerbewoning in een pand toe te staan is namelijk vatbaar voor bezwaar en beroep.

Zorg en veiligheid: wat is er tot nu toe gedaan?

Naast bovengenoemde activiteiten zijn er vanuit het Sociaal Domein (zorg en veiligheid) goede afspraken gemaakt met enkele verhuurders, bewoners en omwonenden.

Kamerverhuurders van enkele overlastgevende panden zijn vorig jaar uitgenodigd op het gemeentehuis. Het doel van het gesprek was het stoppen van de overlast. Er zijn afspraken gemaakt over het verplaatsen van enkele notoire overlastgevers, toezicht en het netjes houden van de panden en de omgeving. In frequent rechtstreeks contact met elkaar is men hier vervolgens op aangesproken. En met resultaat.

Ook is intensief gesproken met omwonenden van overlastpanden. Medewerkers van de gemeente zijn bij mensen thuis geweest. Er zijn afspraken gemaakt over het melden van overlastsituaties met het oog op dossieropbouw. Omwonenden hebben ook de beschikking gekregen over rechtstreekse telefoonnummers van medewerkers, zodat ook weekends en 's avonds via snel contact kon worden ingegrepen. Hierbij kan gedacht worden aan het vergen van de verhuurder op de gemaakte afspraken of de inzet van extra toezicht door de politie. Met de komst van gemeentelijke BOA's in de openbare ruimte, krijgen we in de nabije toekomst een extra mogelijkheid overlastsituaties adequaat te beteugelen.

Er is tevens extra ingezet op zorg en begeleiding van individuele bewoners van overlastgevende panden. Vanuit het sociaal team hebben gemeente en hulpverleningsinstanties ingezet op gedragsverandering. In andere gevallen is gezocht, soms met dwang en drang, naar meer passende woonruimte en begeleiding. Deze individuele gevallen worden – in samenwerking met betreffende zorgaanbieders – blijvend gemonitord.

Conclusies

De vijf structurele overlastlocaties zoals die vorig jaar in beeld waren zijn aangepakt. Van de omwonenden van de betreffende adressen krijgen wij dan ook geen meldingen meer. Op dit moment krijgen wij bij de gemeente – rechtstreeks of via de politie - ook niet structureel signalen van aanhoudende overlast over bepaalde andere kamerverhuur locaties. Wel hebben wij momenteel wij twee adressen in Heerenveen aangeschreven om verandering te brengen in de geconstateerde situatie. In één geval dient het achterstallig onderhoud te worden aangepakt. In het andere dient de bewoning ongedaan te worden gemaakt.

Overlast wordt nog wel ervaren rondom de huisvesting van arbeidsmigranten. Hier is extra aandacht en toezicht voor. In gesprekken met eigenaren en uitzendorganisaties wordt momenteel gesproken over een structurele oplossing voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

Indien u of inwoners van de gemeente Heerenveen wel signalen hebben van structurele overlast of zorgen over het welzijn van individuen, is het zaak hier melding van te doen bij de gemeente. Zowel op het gebied van handhaving/veiligheid als vanuit het sociaal domein zijn er genoeg mogelijkheden om hier voortvarend mee aan de slag te gaan.

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen of wilt u een melding doen? Neem dan contact op met J. Knossen door te bellen naar (0513) 617 639 of met A. Dillema, bereikbaar op (0513) 617 668.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

Jeroen van Leeuwestijn

Tjeerd van der Zwan

BIJLAGE 6: Brieven Stichting Bewonersforum Centrum Heerenveen

Beste Tjeerd van der Zwan,

De Bewoners Platforms Noord en het Centrum willen graag een gesprek met u, iemand van de afdeling Veiligheid en met de wijkmanager Marc Jense. Wij maken ons zorgen over de leefbaarheid en veiligheid van mensen met verward gedrag in onze woonomgeving.

Onderwerp van gesprek zou dan moeten zijn hoe we omgaan met de diverse soorten kamerbewoning; bewoners die in een project 'begeleid wonen' een kamer huren, bewoners die een kamer via de commerciële verhuur, huren en die veel overlast veroorzaken. Er zijn al diverse incidenten geweest waarbij helaas twee doden zijn gevallen. Ook maken we ons zorgen over diverse instellingen die naast elkaar of bij elkaar wonen.

Voor ons is niet duidelijk wat de rol van de gemeente, de brandweer en handhaving is. Wie neemt de regie op zich? Welke afspraken zijn er, zijn er hoe dan ook wel afspraken? Is er een aanspraakpunt voor omwonenden?

Wat wij voor ogen hebben, is dat er een goede analyse van de huisvestigingsproblematiek wordt gemaakt, zodat er een protocol zou kunnen worden opgesteld en dat het voor iedereen duidelijk wordt wat wel en niet gewenst is. Ook zal er een aanspreekpunt voor omwonenden aangesteld moeten worden.

Kunnen we op zeer korte termijn een datum plannen? Onze voorkeur gaat uit naar een tijdstip na 16.00 uur i.v.m. de werkzaamheden van de bestuursleden.

Vriendelijke groet,
BCH, februari 2017



Trambaan 1 - 21
8441 BH Heerenveen
bch.heerenveen@gmail.com
SNS Bank 86.51.38.443

(KvK 01107879)

Beste Tjeerd van der Zwan,

Op 10 april van dit jaar hebben vertegenwoordigers van wijkbelang Noord en het bewonersforum Centrum Heerenveen een bijeenkomst met u en de veiligheidsadviseur van de gemeente gehad over kamerverhuur in woonhuizen in de plaats Heerenveen. Wij maakten ons ernstige zorgen over de veiligheid van de bewoners van deze panden en hun omgeving.

Er zijn toen geen toezeggingen gedaan door u. Er is echter wel afgesproken dat er zou worden nagedacht over een aanspreekpunt bij de gemeente en wij zouden op de hoogte gehouden worden van het denken en doen in de gemeente.

Wij hebben vanaf het gesprek op 10 april niets meer van de gemeente mogen horen. Ons verzoek is of dit alsnog kan gebeuren.

Met vriendelijke groeten,

Namens bewonersforum Centrum Heerenveen.

Marco Hasselaar, secretaris
Heerenveen, 16 november 2017