



**gemeente  
Schiedam**

# Aanpak Woonoverlast

**Evaluatie 2019**

**Uitvoeringsprogramma 2020-2021**

Of we vinden de weg of we maken er één

24-02-2020  
Versie 1.0  
L.J. Penders

## Bestuurlijke samenvatting

Woonoverlast is van alle tijden. In de kadernota Integrale Veiligheid 2016 is Woonoverlast één van de prioriteiten van het veiligheidsbeleid. Woonoverlast is een ingrijpende vorm van overlast die rechtstreeks het woongenot van bewoners en de leefbaarheid in wijken aantast.

In januari 2018 is een Regisseur Woonoverlast door de gemeente Schiedam aangesteld. Opdracht van de Regisseur Woonoverlast is het implementeren van de nieuwe Wet aanpak Woonoverlast, het implementeren van de artikel 10 screening op grond van de Wet bijzondere Maatregelen Problematiek, het versterken van de Aanpak Woonoverlast en de Aanpak Huisjesmelkers.

Begin 2019 is er een eerste evaluatie geweest over de aanpak van woonoverlast in 2018. Nu is ook 2019 geëvalueerd. We zien daarin dat de positieve lijn uit 2018 is doorgezet en dat de aanpak zich verder ontwikkeld heeft.

In 2019 is de indicator woonoverlast licht gestegen, van 6,6 naar 6,7. Het is nog te vroeg om direct effect van de aanpak te zien, maar deze eerste stijging is een goed teken. Het aantal meldingen woonoverlast is meer dan verdubbeld. Bewoners weten het interventieteam woonoverlast beter te vinden. Het lijkt er ook op dat bewoners meer vertrouwen in de aanpak krijgen. Door de toename van meldingen en door de voortzetting / intensivering van de aanpak, krijgen we steeds meer zicht op woonoverlast, illegale bewoning, overbewoning en huisjesmelkerij.

Op basis van deze evaluatie wordt een aantal aanbevelingen gedaan die in het Uitvoeringsprogramma verder zijn uitgewerkt en opgenomen.

De aanpak begint steeds meer resultaten op te leveren en het is daarom van belang om zowel de aanpak Woonoverlast als de aanpak van Huisjesmelkers verder te ontwikkelen. Daarbij is het belangrijk om informatie gestuurd werken met het dashboard verder uit te werken en toe te passen. De noodzaak die bleek uit de vorige evaluatie om een BOA woonoverlast en een BOA woonfraude aan te stellen, kwam ook deze evaluatie weer naar voren en is als claim in de Zomernota opgenomen en verwerkt in het Uitvoeringsprogramma. Het toevoegen van deze twee BOA-functies zal de kwaliteit en het specialisme in het Interventieteam Woonoverlast verhogen en er voor zorgen dat de regisseur woonoverlast zich meer kan richten op de complexe woonoverlastdossiers en het door ontwikkelen van de aanpak.

Het nieuwe artikel in de APV dat huurdersuitbuiting en huisjesmelkerij moet tegengaan zal de komende jaren toegepast worden. Ook zal er gehandhaafd worden op de strengere regels van o.a. kamerverhuur op basis van de nieuwe huisvestingsverordening woonruimtebeheer 2020 met behulp van de bestuurlijke boete. De inzet van het huurteam heeft een goede rol gespeeld in de aanpak van woonoverlast. Aanbevolen wordt dan ook om deze inzet structureel te borgen.

In 2021 heeft Schiedam de ambitie de integraliteit van deze aanpak te versterken door samen te werken met de Landelijke Stuurgroep Interventieteams (LSI). Woonplus zal tegelijkertijd starten met haar woonfraude team om gezamenlijk adres en woonfraude op te sporen en daarmee samenhangende misstanden te voorkomen en terug te dringen.

Terugkijkend op de afgelopen twee jaar, zien we veel inzet, het toepassen van bestaande en nieuwe instrumenten en mooie resultaten die hoop geven voor de toekomst. Wel is het van belang dat we voldoende naar buiten brengen wat we als gemeente en partners doen aan de aanpak van woonoverlast. Zichtbaarheid is van belang om het vertrouwen van bewoners te versterken. Het ontwikkelen van een communicatiestrategie zal het komende jaar dan ook opgepakt te worden.

## Inhoud

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Bestuurlijke samenvatting</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1 Infographic evaluatie 2019</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2 Evaluatie 2018 - 2019</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 Aanpak in Schiedam: Gedrag  | 6         |
| 2.1.1 Meldingen woonoverlast  | 6         |
| 2.1.2 Woonoverlastdossiers  | 7         |
| 2.2 Preventieve aanpak woonoverlast gedrag  | 10        |
| 2.2.1 Buurtbemiddeling  | 10        |
| 2.2.2 Toepassen artikel 9 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (WBMGP) | 10        |
| 2.2.3 Toepassing Artikel 10 WBMGP   | 11        |
| 2.3 Aanpak in Schiedam: Gebruik   | 12        |
| 2.3.1 Handhaving artikel 10 Wbmgp   | 12        |
| 2.3.2 Neveneffecten toepassen en handhaven artikel 10 Wbmgp                               | 13        |
| 2.3.3 Ongewenste en illegale woonsituaties  | 13        |
| 2.4 Gemeentelijke organisatie   | 16        |
| 2.4.1 Regiegroep Woonoverlast   | 16        |
| 2.4.2 Regisseur Woonoverlast  | 17        |
| 2.4.3 Interventieteam Woonoverlast  | 17        |
| 2.5 Conclusie en aanbevelingen  | 17        |
| <b>3 Infographic integrale werkwijze woonoverlast</b>                                     | <b>19</b> |
| <b>4 Uitvoeringsprogramma woonoverlast 2020-2021</b>                                      | <b>20</b> |
| 4.1 Aanpak woonoverlast   | 20        |
| 4.2 Nieuwe instrumenten   | 21        |
| 4.3 Aanpak in Schiedam: Gedrag  | 23        |
| 4.4 Aanpak in Schiedam: GEBRUIK   | 25        |
| 4.4.1 Ongewenste en illegale woonsituaties  | 26        |
| 4.5 Gemeentelijke organisatie   | 28        |
| 4.5.1 Regiegroep Woonoverlast   | 28        |
| 4.5.2 Regisseur woonoverlast  | 28        |
| 4.5.3 Interventieteam Woonoverlast  | 29        |
| 4.6 Bijlage capaciteit mensen en middelen 2020  | 30        |

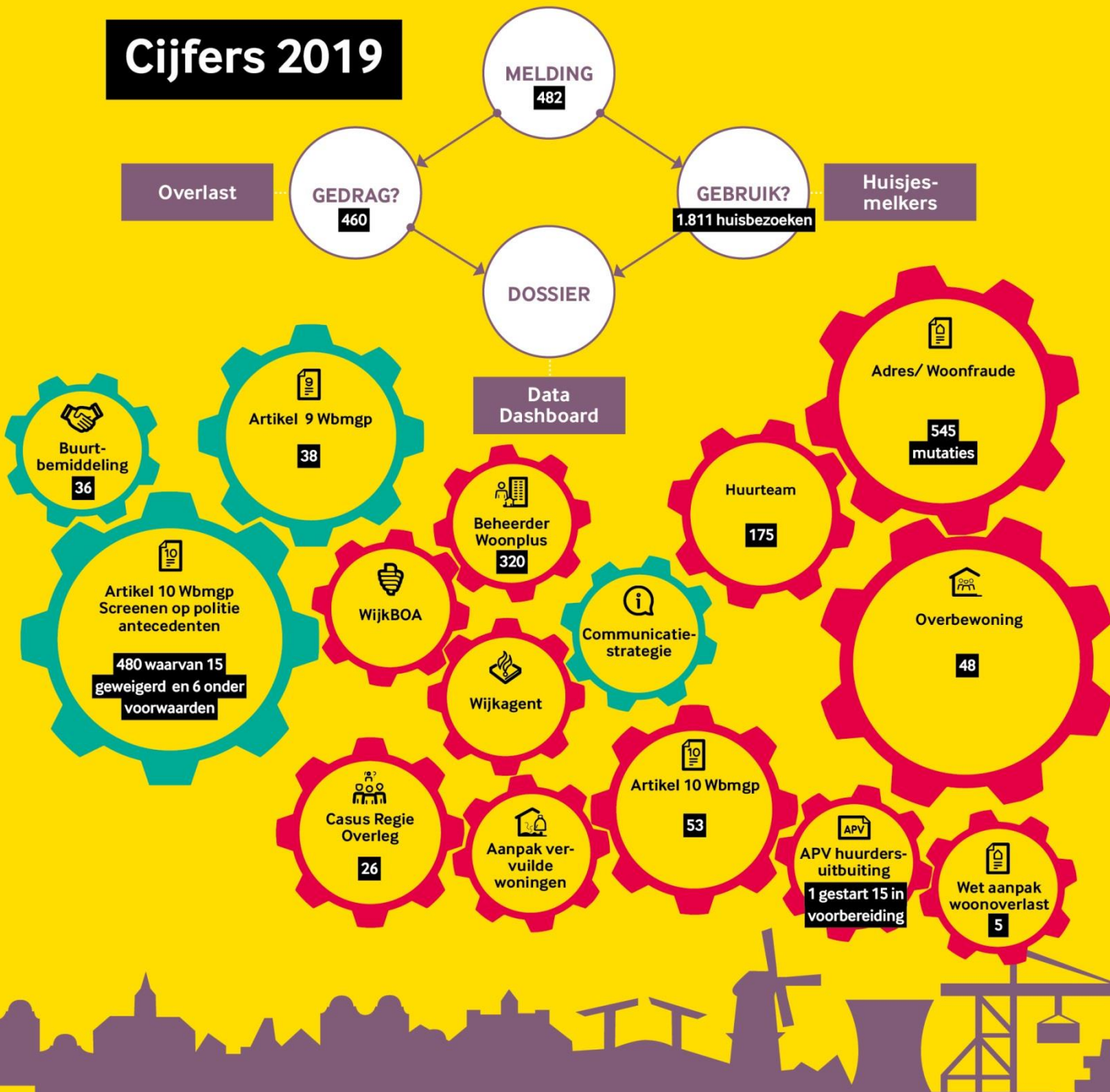


# Integrale aanpak Woonoverlast



Alle Schiedammers verdienen een prettige woonomgeving. Zij moeten zich veilig voelen in hun stad of buurt, en zeker in hun eigen huis. Woonoverlast helpt daar niet bij. Dat vraagt iets van de inwoners zelf, maar zij staan daarbij niet alleen. De gemeente Schiedam werkt samen met andere organisaties om woonoverlast en huisjesmelkerij te voorkomen én op te lossen.

## Cijfers 2019



## 2 Evaluatie 2018 - 2019

De gemeente Schiedam kijkt terug naar twee jaar intensivering van de aanpak woonoverlast met nieuwe wetgeving. Twee jaar is nog steeds erg kort om definitieve conclusies te kunnen trekken over de effecten van deze aanpak. Wel zien we een aantal positieve ontwikkelingen zoals het feit dat er meer meldingen worden gedaan bij het interventieteam woonoverlast. Kennelijk heeft het meer laagdrempelig maken van de meldingsmogelijkheden in combinatie met de intensivering van de aanpak hier een positief effect op.

Terugkijkend op de afgelopen twee jaar zien we dat de combinatie van instrumenten binnen deze aanpak een kritische succesfactor is. De inzet van Buurtbemiddeling, het weren van bewoners met een verleden van overlastgevend gedrag en het aanpakken van bewoners die moeilijk hun negatieve gedrag veranderen, zijn belangrijk voor het aanpakken van woonoverlast in en het leefbaarder maken van de wijken.

In 2019 is de handhaving op de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek geïntensiveerd. Voor de uitvoering van de Wbmgp wordt in 2020 separaat een lokale evaluatie, ten behoeve van de landelijke evaluatie aan het ministerie van BZK, opgesteld. De aanpak huurdersuitbuiting is opgenomen in onze algemene plaatselijke verordening en we hebben een aanzienlijke subsidie gekregen van het ministerie om hiermee aan de slag te gaan. De samenwerking met het huurteam en het dashboard huisjesmelkers zijn verder doorontwikkeld. Ook zijn er voor 2020 in de nieuwe Verordening beheer woonruimtevoorraad 2020 Schiedam strengere regels vastgesteld voor kamerverhuur en splitsingen. De belangrijkste wijziging is het vervallen van de vrijstelling voor drie personen kamerverhuur in de wijken West en Oost, alsmede het uitsluiten van een significant aantal buurten waar kamerverhuur dan wel splitsingen mogelijk zijn. Met deze instrumenten en de toepassing ervan zien we positieve beweging in de sociaal zwakkere wijken.

Concluderend kunnen we stellen dat we goed bezig zijn en dat het tijd wordt om door te pakken. Dit gaan we doen door de instrumenten verder met elkaar te verbinden en de implementatie door te ontwikkelen.

Daarbij blijft de Regisseur woonoverlast aangesloten bij landelijke en regionale overleggen om op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen en onderzoek te doen naar nieuwe instrumenten in de aanpak van woonoverlast en huisjesmelkers. Een voorbeeld van zo'n nieuw instrument is de "opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare koopwoningen."

Gemeenten krijgen hiermee de mogelijkheid om opkopen voor verhuur in bepaalde wijken te reguleren. Dit om te voorkomen dat degene die woningen willen kopen om erin te wonen het afleggen tegen beleggers die woningen kopen om ze vervolgens te verhuren. De gemeente Schiedam is aangesloten bij de werkgroep 'Goed verhuurderschap' van het ministerie van BZK. Waar verder na wordt gedacht over deze landelijke wetgeving waarmee lokaal gekozen kan worden om dit instrument in te zetten.

## 2.1 Aanpak in Schiedam: Gedrag

De overlast wordt gemeten aan de hand van de indicator Woonoverlast. De verschillende onderdelen van de indicator worden gemeten door middel van het bevolkingsonderzoek Leefbaarheid & Veiligheid.

Tabel indicator Woonoverlast bevolkingsonderzoek Leefbaarheid & Veiligheid

| Indicator Woonoverlast            | 2009 | 2012 | 2015 | 2017 | 2019 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|
| Overlast van groepen jongeren     | 5,5  | 6,0  | 6,2  | 5,8  | 6,3  |
| Geluidsoverlast door omwonenden   | 7,1  | 6,2  | 6,1  | 5,7  | 5,7  |
| Lawaai op straat                  | 6,3  | 6,3  | 6,3  | 5,8  | 5,9  |
| Overige overlast door omwonenden  | 7,7  | 7,1  | 7,1  | 6,6  | 6,6  |
| Andere vormen van geluidsoverlast | 7,2  | 7,2  | 7,2  | 6,6  | 7,0  |
| Overlast van zwervers / daklozen  | 9,1  | 9,2  | 9,2  | 9,1  | 8,8  |
| Totale score Woonoverlast         | 7,2  | 7,0  | 7,0  | 6,6  | 6,7  |

De indicator steeg van 6,6 naar 6,7. Na een forse daling in 2017 lijkt er nu weer een voorzichtige verbetering.

### 2.1.1 Meldingen woonoverlast

In 2019 is er op de website van de gemeente een button ‘**melden woonoverlast**’ toegevoegd op de gemeentelijke website waardoor het melden nog verder is vereenvoudigd.

Tabel meldingen woonoverlast 2018 en 2019

| Zaak type                             | Buiten Beter | Telefoon | Webformulier | Overige | Totaal 2019 | Totaal 2018 |
|---------------------------------------|--------------|----------|--------------|---------|-------------|-------------|
| Geluidsoverlast woning                | 5            | 21       | 130          | 9       | 165         | 83          |
| Illegale prostitutie                  | -            | 1        | -            | 2       | 3           | 3           |
| Niet ingeschreven bewoners            | 2            | 5        | 10           | 6       | 23          | 83          |
| Overbewoning en illegale kamerverhuur | 4            | 16       | 27           | 5       | 52          | 22          |
| Overige meldingen woonoverlast        | 17           | 50       | 120          | 8       | 195         | 18          |
| Vervuiling woning                     | 1            | 15       | 19           | 4       | 44          | 7           |
| Totaal                                | 34           | 108      | 306          | 34      | 482         | 215         |

N.t. Onder kolom ‘overige’ is inbegrepen WhatsApp, social media, balie, email en overig

We zien dat in 2019 net als in 2018 het meest gebruik gemaakt wordt van het webformulier dat terug te vinden is op [www.schiedam.nl](http://www.schiedam.nl).

We zien in 2019 met 482 meldingen een toename van het aantal meldingen t.o.v. 2018. In 2018 waren er 215 meldingen gedaan. Er werd net als in 2018 het meeste gemeld over geluidsoverlast woning en overige meldingen woonoverlast.

We hebben de indruk dat de toename van het aantal meldingen te maken heeft met het vereenvoudigen van de meldingsmogelijkheden, waardoor bewoners de gemeente beter weet te bereiken. De aanpak woonoverlast is de afgelopen twee jaar vanuit de gemeente meer geïntensiveerd en het is daardoor bekender bij bewoners dat zij makkelijker kunnen melden bij de gemeente en er ook daadwerkelijk wordt opgetreden. Ook dit kan een verklaring zijn voor de toename van het aantal meldingen.

## 2.1.2 Woonoverlastdossiers

In 2018 en 2019 zijn er door de Regisseur Woonoverlast in samenwerking met het interventieteam woonoverlast 170 woonoverlastdossiers behandeld.

In 2019 zijn er 60 nieuwe dossiers gestart t.o.v. 110 in 2018. Hieruit kan nog niet geconcludeerd worden dat het aantal zaken afneemt. Het aantal van 2018 betrof een nulmeting van bestaande en nieuwe dossiers van de voorgaande jaren. Dit geldt ook voor het aantal zaken met een zogenaamd **zorgcomponent**. Hierbij valt te denken aan zaken waarbij personen met verslavingsproblematiek of personen met verward gedrag betrokken zijn. De landelijke trend laat een toename zien van dossiers waarbij personen met verward gedrag zijn betrokken. Dit zijn vaak zeer complexe en langlopende dossiers die veel inspanningen vragen van de Regisseur Woonoverlast om ze op een goede constructieve manier, voor alle partijen, op te lossen.

In totaal zijn er in 2019 60 nieuwe dossiers gestart t.o.v. de 482 meldingen die zijn gedaan. Dit wordt verklaard doordat niet alle meldingen nieuwe dossiers, maar ook meldingen voor bestaande dossiers, zijn. Meldingen betreffen veel meldingen over lopende dossiers, 10 meldingen over een lopend dossier is hier een voorbeeld van. Het is voor een stevige aanpak van het dossier van essentieel belang dat bewoners zo veel en zo vaak mogelijk melding doen van woonoverlast.

Aantallen woonoverlast zaken 2018

|                                     | Aantal nieuw | Aantal afgerond | Casus regie overleg | Vervuilde woning | Zorgcomponent |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|---------------------|------------------|---------------|
| Centrum (binnenstad)                | 5            | 3               | 2                   | 2                | 4             |
| Centrum (tussen havens en grachten) | 2            | 2               | 0                   | 1                | 3             |
| Groenord en Kethel                  | 20           | 16              | 6                   | 2                | 9             |
| Nieuwland                           | 22           | 24              | 9                   | 5                | 10            |
| Oost                                | 27           | 26              | 2                   | 2                | 5             |
| West                                | 21           | 14              | 4                   | 3                | 6             |
| Woudhoek en Spaland/Sveaparken      | 5            | 6               | 0                   | 1                | 2             |
| Zuid                                | 8            | 8               | 0                   | 1                | 4             |
| <b>Totaal</b>                       | <b>110</b>   | <b>99</b>       | <b>23</b>           | <b>17</b>        | <b>43</b>     |

Aantallen woonoverlast zaken 2019

|                                     | Aantal nieuw | Aantal afgerond | Casus regie overleg | Vervuilde woning | Zorgcomponent |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|---------------------|------------------|---------------|
| Centrum (binnenstad)                | 3            | 6               | 2                   | 1                | 3             |
| Centrum (tussen havens en grachten) | 0            | 1               | 0                   | 0                | 1             |
| Groenoord en Kethel                 | 11           | 17              | 10                  | 0                | 6             |
| Nieuwland                           | 14           | 14              | 8                   | 2                | 4             |
| Oost                                | 12           | 16              | 3                   | 2                | 3             |
| West                                | 13           | 21              | 3                   | 3                | 4             |
| Woudhoek en Spaland/Sveaparken      | 5            | 3               | 0                   | 2                | 3             |
| Zuid                                | 2            | 3               | 0                   | 0                | 1             |
| <b>Totaal</b>                       | <b>60</b>    | <b>81</b>       | <b>26</b>           | <b>10</b>        | <b>25</b>     |

In 2018 zijn we begonnen met het tellen van de woonoverlastdossiers. Hierdoor zijn er in 2018 ook dossiers van eerdere jaren geteld als nieuwe dossiers waardoor 2018 niet als nulmeting gebruikt kan worden. Om te kunnen monitoren of het aantal nieuwe woonoverlastdossiers de aankomende jaren toe of afneemt worden de aantallen van 2019 gebruikt als nulmeting.

Het aantal meldingen is het afgelopen jaar meer dan verdubbeld. Lang niet alle meldingen leiden tot een nieuw woonoverlastdossier. Het intensiveren van de aanpak woonoverlast binnen de gemeente Schiedam, heeft geleid tot een stevig aantal handnavingsverzoeken en woonoverlastdossiers. Het aantal dossiers in 2019 lijkt lager dan in 2018, maar zoals hierboven gemaïld zijn de cijfers 2018 vertekend omdat hierbij alle lopende dossiers van voor 2018 zijn opgeteld.

### Casus Regie Overleg (CRO)

Het CRO is een belangrijk instrument in de aanpak van complexe woonoverlastdossiers. Binnen het CRO, onder het regionale convenant woonoverlast, mogen politie, woningcorporatie en gemeente gegevens delen. Een complex woonoverlastdossier wordt hierdoor multidisciplinair en zo effectief mogelijk opgepakt. Daarbij is er een gedeelde verantwoordelijkheid voor dossiers die als zeer prettig ervaren wordt. Binnen het CRO vindt tevens de afstemming plaats ten aanzien van het inzetten van instrumenten zoals de Wet aanpak woonoverlast.

In 2019 zijn er 26 dossiers tov 23 dossiers in 2018 geagendeerd binnen het CRO. Dit is een lichte stijging. We zien daarbij een lijn dat de complexiteit van dossiers toeneemt. Hoe complexer een dossier hoe meer capaciteit deze vraagt van de deelnemers van het CRO.

Op 1 januari 2020 zijn er nog 39 openstaande woonoverlastdossiers. Hiervan zijn er 13 geagendeerd bij het CRO in verband met de complexiteit van de casuïstiek.

Het regionale convenant woonoverlast dateert van 2016. Verschillende gemeentes, waaronder de gemeente Schiedam, politie en woningcorporaties zijn bij elkaar gebracht door de veiligheidsalliantie Rotterdam (VAR) om het convenant te herzien.



### Aanpak personen met verward gedrag en GGZ-problematiek'

De gemeente Schiedam (beleid en wijkteams) is samen met personen met verward gedrag, lokale zorg- en ondersteuningspartners (Pameijer, GGZ Delfland, Antes), politie en zorgkantoor DSW op zoek gegaan naar knelpunten in de zorg en ondersteuning aan mensen met verward gedrag. Deze werden m.n. zichtbaar in de ketensamenwerking bij mensen met verward gedrag en GGZ-problematiek. In 2019 zijn wij gestart met een pilot aanpak personen met verward gedrag. Met als doel in 2 jaar een sluitende aanpak voor 50 personen met verward gedrag en GGZ-problematiek die zich melden bij een wijkteam, wordt een projectleider en een Sociaalpsychiatrisch verpleegkundige aangesteld. De projectleider richt zich op vergroting van de inbreng van cliënten & naasten o.a. in casusbesprekingen en op verbetering van de ketensamenwerking. Het komt met regelmaat voor dat personen met verward gedrag ook woonoverlast veroorzaken. De regisseur woonoverlast is dan ook als ketenpartner aangesloten bij het casusoverleg.

### Wet aanpak Woonoverlast

In 2019 is er in 5 dossiers de handhaving gestart op grond van de Wet aanpak woonoverlast door middel van een bestuurlijke waarschuwing. In deze vier dossiers is de overlastgever uitgenodigd voor zienswijze. Twee van de vier zijn verschenen op zienswijze.

Bij twee dossiers heeft de waarschuwing het gewenste effect gehad. Bij de twee andere dossiers is de waarschuwing eind 2019 opgelegd en zal in 2020 blijken of verdere handhaving noodzakelijk is. In 1 dossier is de pandeigenaar in de vorm van een zienswijze een informele waarschuwing aangezegd. De pandeigenaar is verschenen en werkt goed mee aan het beëindigen van de woonoverlast.

Tabel toepassing Wet aanpak woonoverlast

|             | Waarschuwing | Gedragsaanwijzing | Overlast beëindigd | Dossier afgesloten |
|-------------|--------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>2018</b> | 2            | 0                 | 2                  | 2                  |
| <b>2019</b> | 5            | 0                 | 2                  | 2                  |

### Woningcorporatie

Landelijk zijn volgens de vereniging van woningcorporaties Aedes alle vormen van woonoverlast in de afgelopen twee jaar toegenomen. Het gaat onder meer over geluidsoverlast, vervuiling en agressief gedrag. De toename wijt Aedes aan huurders met psychische problemen, al dan niet gecombineerd met alcohol- of drugsverslaving. Doordat het aantal plekken in zorgcomplexen en GGZ-instellingen sterk gedaald is, wonen mensen met psychische problemen vaker zelfstandiger in wijken. Goede zorg en begeleiding van kwetsbare personen is essentieel bij het voorkomen en aanpakken van woonoverlast.

In Schiedam herkent Woonplus deze trend. In 2019 heeft Woonplus in totaal 320 dossiers opgepakt dit is een toename van 165 dossiers ten opzichte van 2018. Deze overlastmeldingen worden soms anoniem gemeld. Deze toename sluit aan bij het beeld geschetst door Aedes.

Ruim de helft van deze klachten zijn inmiddels opgelost of staan in nazorg. De overlast bestaat uit diverse klachten zoals geluidsoverlast, overlast, verwarde personen, vervuiling, hennep/ prostitutie etc. Woonplus behandelt veel van deze dossiers zelf af door bijvoorbeeld te bemiddelen of te waarschuwen. Als Woonplus de woonoverlast niet alleen kan oplossen schakelt zij met het interventieteam woonoverlast en in het geval van zeer complexe dossiers met de regisseur woonoverlast.

## Vervuilde woningen

In 2019 zijn in de Zomernota middelen gevraagd om de Rotterdamse werkwijze genaamd 'De Vieze Club' ten aanzien van het oplossen en tegengaan van vervuilde woningen en verzamelproblematiek in woningen in Schiedam te kunnen implementeren. Voor 2020 zijn financiële middelen toegekend die gebruikt zijn om te onderzoeken op welke wijze we deze methodiek kunnen implementeren binnen de gemeente Schiedam.

## 2.2 Preventieve aanpak woonoverlast gedrag

### 2.2.1 Buurtbemiddeling

Woonoverlast door bewoners is een van de grootste aantastingen voor de leefbaarheid. Om dit probleem op te lossen zet Schiedam intensief in om de relatie tussen bewoners te herstellen. Buurtbemiddeling vormt een essentieel onderdeel van de aanpak van woonoverlast. Buurtbemiddeling kan helpen de communicatie tussen buurtbewoners weer op gang te krijgen en bepaalde woonafspraken te maken.

De Regisseur Woonoverlast heeft halverwege 2018 een doorstart geïnitieerd voor Buurtbemiddeling. Dit resulteerde in een nieuwe gemotiveerde coördinator en een projectplan voor 2019-2021 waar zowel Woonplus als gemeente zich aan heeft gecommitteerd. Het jaar 2019 was een opstartjaar voor Buurtbemiddeling. In 2019 is gebleken dat het aantrekken van geschikte en gemotiveerde vrijwilligers nog een uitdaging is. Hier zal in 2020 en 2021 extra aandacht voor zijn. Er wordt bijvoorbeeld gewerkt aan een website voor Buurtbemiddeling waar burger maar ook die potentiële vrijwilliger snel en makkelijk in contact kan komen met Buurtbemiddeling.

In 2019 zijn in totaal 36 zaken door Buurtbemiddeling in behandeling genomen ten opzichte van de 19 zaken in 2018. In 2019 was met 24 meldingen van geluidsoverlast dit, net als in 2018, de grootste burenergebnis.

### 2.2.2 Toepassen artikel 9 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (WBMGP)

Artikel 9 van de Wbmgp biedt de mogelijkheid om potentiële huurders met bepaalde sociaal-economische kenmerken met voorrang te huisvesten.

Tussen medio maart 2019 en eind 2019 zijn 38 woningen aangeboden met de artikel 9 voorwaarden. De verhuringen zijn als volgt:

10 woningen zijn verhuurd aan **urgent** woningzoekenden, die voldoen aan de voorwaarden artikel 9 (beroep of student);

28 woningen zijn verhuurd aan **regulier** woningzoekenden, die voldoen aan de voorwaarden artikel 9 (beroep of student).

Artikel 9 van de wet Wbmgp is in 2018 nog niet toegepast. Het systeem van de Maaskoepel was hier nog niet op ingericht. Hierdoor was het voor de woningcorporatie nog niet mogelijk om artikel 9 in te zetten. Het kostte wat moeite om artikel 9 bij de diverse instanties ingeregeld te krijgen, maar we kunnen nu concluderen dat het werkt! Alle in 2019 op Woonnet Rijnmond met voorrang aangeboden woningen zijn aan een kandidaat met voorrang verhuurd.

### 2.2.3 Toepassing Artikel 10 WBMGP

Daar waar artikel 10 van de Wbmgp wordt toegepast, moeten potentiële huurders een huisvestingsvergunning aanvragen. Deze huisvestingsvergunning wordt pas verstrekt als de burgemeester een positieve woonverklaring afgeeft. Een woonverklaring wordt geweigerd als de potentiële huurder een verleden heeft van overlastgevend en/of crimineel gedrag.

Aantallen verwerkte woonverklaringen in het kader van de Wbmgp in 2018

| Wijken                  | Verstreekte woonverklaringen | Positief   | Negatief  | Onder voorwaarden |
|-------------------------|------------------------------|------------|-----------|-------------------|
| Oost                    | 139                          | 130        | 9         | 0                 |
| West                    | 59                           | 53         | 4         | 2                 |
| Groenord                | 49                           | 43         | 3         | 3                 |
| Nieuwland               | 55                           | 47         | 2         | 6                 |
| <b>Totaal</b>           | <b>302</b>                   | <b>273</b> | <b>18</b> | <b>11</b>         |
| <b>Waarvan Woonplus</b> | <b>110</b>                   | <b>97</b>  | <b>4</b>  | <b>9</b>          |

Aantallen verwerkte woonverklaringen in het kader van de Wbmgp in 2019

| Wijken                  | Verstreekte woonverklaringen | Positief   | Negatief  | Onder voorwaarden |
|-------------------------|------------------------------|------------|-----------|-------------------|
| Oost                    | 309                          | 303        | 6         | 0                 |
| West                    | 73                           | 68         | 5         | 0                 |
| Groenord                | 39                           | 32         | 2         | 5                 |
| Nieuwland               | 59                           | 56         | 2         | 1                 |
| <b>Totaal</b>           | <b>480</b>                   | <b>459</b> | <b>15</b> | <b>6</b>          |
| <b>Waarvan Woonplus</b> | <b>101</b>                   | <b>91</b>  | <b>4</b>  | <b>6</b>          |

Bij de verstrekte woonverklaringen die onder voorwaarden zijn afgegeven zijn er in 2019 geen overtredingen van de opgelegde voorwaarden geconstateerd.

Het aantal verwerkte woonverklaringen ligt in 2019 twee keer zo hoog als de verwachting was bij de invoering van de Wbmgp begin 2018. Ondanks dat de aanvragen met 41% zijn gestegen ten opzichte van 2018 zijn er minder negatieve vergunningen verstrekt. Dit komt doordat een groot deel van de aanvragen gehuisveste arbeidsmigranten betreft. Arbeidsmigranten hebben vaak geen verleden in Nederland en zijn derhalve niet bekend bij de Nederlandse politie. De toename van aanvragen van gehuisveste arbeidsmigranten komt door de handhaving op uitzendbureaus.

In 2019 is er twee keer bezwaar ingediend tegen het niet verstrekken van een vergunning. Eén bezwaar is tot hoorzitting gekomen en werd het bezwaar ongegrond verklaard. Het tweede bezwaar is behandeld eind januari 2020. Deze is afgewezen. Ook werd door de betrokkenen een voorlopige voorziening aangevraagd. Deze werd door de rechter afgewezen.

#### Positief neveneffect verwerken aanvragen Wbmgp

We zien dat uitzendbureaus hun gehuisveste medewerkers niet of onvoldoende registreren bij de gemeente door middel van inschrijven in de BRP. Dit is pas wettelijk verplicht bij verblijf langer dan vier maanden in Nederland. Met toepassing van de Wbmgp moeten uitzendbureaus er zorg voor dragen dat de gehuisveste medewerkers een huisvestingsvergunning aanvragen. Hierdoor krijgen we zicht op de huisvesting en hoge mutatiegraad van arbeidsmigranten die zich niet registreren.

## 2.3 Aanpak in Schiedam: Gebruik

### 2.3.1 Handhaving artikel 10 Wbmgp

In 2019 is er ingezet op het handhaven van het in gebruik geven van een woning zonder de vereiste huisvestingsvergunning. De handhaving richtte zich hierbij op (malafide) huiseigenaren en/ of bemiddelaars/ uitzendbureaus.

Bij de toepassing van artikel 10 Wbmgp is er op meerdere manieren gebruik gemaakt van handhavingsmaatregelen:

- Handhaven bestuurlijke boete. In 2019 is de verordening Wbmgp opnieuw aangeboden en goed gekeurd door de raad. Hierna is de handhaving met de bestuurlijke boete gestart. Met dit instrument gaat niet alleen een repressieve maar ook zeker een preventieve kracht uit. Het instrument heeft vaak een afschrikkende werking. In de uitvoering is er voor gekozen om eerst een waarschuwing op te leggen (laatste kans) alvorens er daadwerkelijk een bestuurlijke boete wordt uitgereikt.
- Last onder dwangsom: Er is in 2019 is op 18 adressen een last onder dwangsom opgelegd voor deze overtreding. Drie hiervan zijn verbeurd en betaald in 2019.
- Aanschrijven pandeigenaren: We constateerden in 2018 dat niet alle huiseigenaren zich houden aan de screening op grond van artikel 10 Wbmgp. In 2018 zijn **52 pandeigenaren** aangeschreven op het feit dat zij de woning al ter beschikking hadden gesteld, zonder dat de bewoner de daartoe vereiste vergunning had. In 2019 heeft het interventieteam woonoverlast direct een controle uitgevoerd als we dit constateerde. Dit leverde een aanzienlijke stijging op in de handhavingsaantallen. De meeste pandeigenaren zijn eerst nog officieel gewaarschuwd.

#### Positief neveneffect

In 2019 is een uitzendbureau vertrokken uit een pand gelegen in de wijk Oost wat voor de buurt al jaren bekend stond als een overlastgevend kamerverhuurpand. Inmiddels is er een nieuwe eigenaar die 1 gezin heeft gehuisvest en de andere twee woningen in het pand eerst gaat renoveren.

Tabel handhaving artikel 10 Wbmgp 2019

| Wijk      | Overtreding | Last onder dwangsom (LOD)/ bestuurlijke boete (BB) | Verbeuring dwangsom/bestuurlijke boete | Bestuurlijke waarschuwing |
|-----------|-------------|--|--|---------------------------|
| Oost      | 40          | 18 (LOD)<br>3 (BB)                                 | 3 (LOD)<br>1 (BB)                      | 40                        |
| West      | 11          | 2 (LOD)  | 0                                      | 11                        |
| Groenoord | 2           | 0  | 0                                      | 2                         |
| Totaal    | 53          | 20 (LOD)<br>3 (BB)                                 | 3 (LOD)<br>1 (BB)                      | 53                        |

In de wijk Oost werden de meeste overtredingen geconstateerd. Dit komt mede doordat bij het interventieteam woonoverlast de adressen in Oost bekend zijn waarbij er veel verloop is van bewoners dan wel sprake is van (illegale) onderverhuur. Dit zijn ook vaak adressen waarbij men zich niet houdt aan de vergunningsplicht op basis van de Wbmgp.

### 2.3.2 Neveneffecten toepassen en handhaven artikel 10 Wbmgp

In zowel 2018 en 2019 zagen we dat het inzetten van de Wbmgp niet alleen preventieve voordelen heeft, maar ook een aantal neveneffecten, die ons helpt in de strijd tegen huisjesmelkers of huisjesmelkersgedrag. In 2018 en 2019 zagen we dezelfde trends. Zo krijgen we meer zicht op adressen waar er teveel huur wordt gevraagd en situaties waarbij sprake is van een uitzendbureau of ander tussenpersoon bij het verhuren van de woning. De toepassing van artikel 10 heeft ook geleid tot meer zicht op verhuisbewegingen en de hoge omloopsnelheid ervan in een aantal panden.

De particulier verhuurde woningen zijn minder aantrekkelijk geworden voor partijen die particulier verhuren. Dit komt omdat elke huurder een huisvestingsvergunning nodig heeft, ook als dit om een arbeidsmigrant gaat die korter dan 4 maanden in Nederland verblijft (en dus niet verplicht is om zich in te schrijven in de BRP). Toetsing kost tijd en dat leidt tot huurdering. Er zijn professionele eigenaren die de woning hebben verkocht. Een kanttekening is dat een woning, na ongeveer een jaar te koop te hebben gestaan, werd opgekocht door een andere professionele investeerder.

#### Verdere positieve neveneffecten

In de wijk Schiedam Oost zit er veel druk op de leefbaarheid, onder andere veroorzaakt door arbeidsmigranten die worden gehuisvest door uitzendbureaus. Tijdens een regulier wijkoverleg voor de bewoners werden ambtenaren aangesproken door een bewoner die het volgende tegen ons zei: 'Ik dacht het zal allemaal wel met die Rotterdamwet van jullie. Maar het werkt. Ik zie dat er twee kamervehuurbedrijven zijn vertrokken van de Boerhaavelaan.'

### 2.3.3 Ongewenste en illegale woonsituaties

In 2019 is er door het huidige interventieteam in samenwerking met interne en externe partners als onder andere het team Vergunning & Handhaving, het Klant Contact Centrum, de brandweer, de belasting, Woonplus, de politie en de WOT's veel ingezet in de strijd tegen ongewenste en illegale woonsituaties. De informatie die zij hierbij genereren is van belang voor de Regisseur Woonoverlast.

Het is een wettelijk taak van de gemeente om haar basis registratiepersonen (BRP) zo goed als mogelijk op orde te hebben. Veel ketenpartners zijn afhankelijk van de juistheid van de gemeentelijke BRP. Bij een onjuiste BRP kan er fraude gepleegd worden met bijvoorbeeld sociale voorzieningen. Het interventieteam woonoverlast heeft een belangrijke rol in dit proces. Zij controleren woningen op de juistheid van bewoning ten opzichte van de administratieve werkelijkheid. Met het resultaat van deze bevindingen kan de afdeling burgerzaken van de gemeente Schiedam de BRP kloppend maken.

Meldingen van mogelijke ongewenste en illegale woonsituaties worden onder andere gedaan door politie, burgers, het KCC en het (voorheen) ministeriële project Landelijk Aanpak Adres kwaliteit (LAA). Na aanleiding van deze meldingen heeft het interventieteam woonoverlast in 2019 **1811** huisbezoeken afgelegd in het kader van controles op adres- en woonfraude.

In totaal leverde de huisbezoeken van het interventieteam woonoverlast **545 mutaties in de gemeentelijke BRP** op. Onderzoek uitgevoerd door het project LAA heeft aangetoond dat elke mutatie in de BRP 2800 euro per mutatie aan nationale en regionale baten oplevert. Deze baten zijn lokaal niet te specificeren.

Daarbij wordt er met deze huisbezoeken veel extra informatie opgehaald met betrekking tot zorgproblematiek, huurdersuitbuiting, informatie over verhuurbemiddelaars, slecht onderhouden woningen, pandeigenaren, kamerverhuur/ overbewoning en te hoge huren.

Zo zijn er **59 dossiers** op verdenking van overbewoning doorgezet naar het team Vergunning & Handhaving en **43 dossiers** doorgezet naar het huurteam. Deze dossiers zijn opgepakt en verder onderzocht door beide teams.

### Handhaving overbewoning

We spreken van ‘overbewoning’ als er minder dan 12 m<sup>2</sup> per persoon beschikbaar is of er sprake is van verkamering zonder vergunning, dan wel verkamering met minder dan 18m<sup>2</sup> per bewoner. Overbewoning betreft niet alleen een illegale situatie maar ook een gevaarlijke situatie. De kans op brand in een woning is aantoonbaar groter als er veel mensen op een kleine oppervlakte wonen. De bewoners en pandeigenaren brengen hiermee niet alleen zichzelf maar ook omwonende in gevaar. Dit is onacceptabel. Er wordt dan ook gehandhaafd op geconstateerde overtredingen. Hiervoor werkt het interventieteam woonoverlast intensief samen met het team Vergunning & Handhaving.

In 2019 is in 48 dossiers overbewoning geconstateerd en handhaving opgestart. Hiervan zijn reeds 35 dossier afgesloten en nog 13 in behandeling. In 2019 zagen we dat veelal het eerste aanschrijven (voornemen) van handhaven vaak voldoende was en de overbewoning werd opgelost. Dit is een positieve trend door het intensiveren van de aanpak. Echter zien we ook partijen die herhaaldelijk opnieuw overtredingen begaan. We zien dat het handhaven door middel van een herstelsanctie op deze partijen geen indruk maakt. Zij bezitten vaak ook een dusdanige woningvoorraad dat zij makkelijk een bewoner verplaatsen, waarmee zij mogelijk de ene situatie oplossen, maar er in een andere woning wederom overbewoning ontstaat. Hiermee ondermijnen zij de lokale wet- en regelgeving. Voor deze malafide partijen is een versterking van het handhavingsinstrumentarium met de bestuurlijke boete nodig.

### Verordening beheer woonruimtevoorraad

De druk op de woningmarkt en vele vraag naar woningen zorgen ervoor dat de woningvoorraad steeds intensiever gebruikt of bewoond wordt. Op een dusdanige manier, dat er de afgelopen jaren een onevenredige druk op de woning en woonomgeving ontstond. Vooral in wijken met woningen die een relatief lage WOZ waarde hadden, was het interessant om panden op te kopen, om vervolgens te verkameren of bouwkundig te splitsen. Veel panden zijn niet geschikt hiervoor en de intensievere bewoning heeft ook consequenties voor de leefbaarheid.

Eind 2019 is de nieuwe Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020 aangenomen door de raad, met strengere regels voor kamerverhuur en splitsen. 25 Buurten zijn op basis van een vastgestelde kwetsbare leefbaarheidssituatie aangewezen: hier is bouwkundig splitsen en kamerbewoning niet meer mogelijk. Voor de wijken Oost en West vervalt de vrijstelling als het gaat om kamerverhuur t/m 3 personen. Deze wijken gaan volledig op slot. Uiteraard raakt niemand zijn woning kwijt: bestaande kamerbewoning die op een legale manier voor 2020 plaatsvond, kan worden voortgezet door middel van een overgangssituatie. Er dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Hiermee krijgen we zicht op hoeveel pandeigenaren en/ of verhuurbemiddelaars gebruik maakten van deze vrijstelling. De vergunning wordt alleen verstrekt als er in de afgelopen zes maanden geen woonoverlast is geconstateerd in de betreffende woning en er aan overige eisen wordt voldaan, zoals het Bouwbesluit.

Bij het vaststellen van de nieuwe Verordening is de definitie ‘professionele investeerder’ vast gesteld.

Professionele investeerders zijn rechtspersonen of natuurlijke personen (met een bezit van (>vijf panden) die om woningen te kunnen (gaan) exploiteren in vastgoed investeren.

De praktijk laat zien dat je geen professionele investeerder hoeft te zijn om huisjesmelkersgedrag te vertonen.

### Huurteam

De afgelopen twee jaar heeft Huurteam Schiedam in opdracht van, en in samenwerking met de gemeente Schiedam misstanden op de particuliere huurmarkt bestreden. Regelmatig is er sprake van huisjesmelkersgedrag, waarbij te hoge huren worden gevraagd, het onderhoud niet in orde is, en/of huurcontracten onwettige bepalingen bevatten.

Het huurteam heeft in 2018 en 2019 in totaal 175 woningopnames gedaan. Het aantal is in 2019 iets hoger geweest dan in 2018.

Tabel woningopnames Huurteam 2018 en 2019

|               | Woningopnames | Niet mogelijk | Subtotaal | Vervolgtraject | percentage |
|---------------|---------------|---------------|-----------|----------------|------------|
| <b>2018</b>   | 82            | 12            | 70        | 58             | 82,9%      |
| <b>2019</b>   | 93            | 6             | 87        | 67             | 77,0%      |
| <b>totaal</b> | 175           | 18            | 157       | 125            | 79,6%      |

Door vrijblijvend informatie te verschaffen tijdens een woningopname krijgt de huurder inzicht in zijn situatie. Tijdens de woningopname controleert het huurteam op basis van de huurwetgeving de huurprijs en de servicekosten, de onderhoudssituatie, en het huurcontract. Indien er sprake is van misstanden kan de huurder het huurteam machtigen deze misstanden door middel van procedures aan te pakken. Wanneer de huurder het huurteam machtigt om één of meer procedures te starten, is er sprake van een vervolgtraject.

Het huurteam is onmisbaar gebleken als het gaat om het aanpakken van huurdersuitbuiting. Zij hebben veel kennis van de privaatrechtelijke betrekkingen tussen huurder en verhuurder. Daarbij leveren zij essentiële informatie voor één van de indicatoren van de ontwikkelde data-tool ‘Dashboard Huisjesmelkers’. In 2019 is gezamenlijk geconstateerd dat er nog kansen liggen zoals het huurteam proactief inzetten, door bijvoorbeeld gezamenlijk de woningen van een pandeigenaar te bezoeken die structureel te hoge huren vraagt. Het structureel maken van de samenwerking met het huurteam is hiervoor onmisbaar.

### Informatie gestuurd werken met het ‘Dashboard Huisjesmelkers’

In 2019 is er met een subsidie van BZK gebouwd aan een analyse data-tool het ‘Dashboard Huisjesmelkers.’ Met dit dashboard wordt er onderzoek gedaan naar het aantal Huisjesmelkers in Schiedam en Huisjesmelkers als fenomeen.

De benodigde private impact analyse (PIA) om deze data-tool AVG proef te maken is in 2019 afgerond. Te hoge huren, overbewoning, overtreding HVV, leegstand, hennepkwekerijen, prostitutie zijn voorbeelden van indicatoren die bij elkaar zijn gebracht in het dashboard huisjesmelkers.

Met deze analyse krijgen we zicht op de malafide partijen die in onze stad bewegen. Het dashboard heeft een signalerende functie, immers zo’n partij kan inmiddels zijn gedrag hebben verbeterd. Uit verder onderzoek zal blijken of de malafide partij nog steeds huisjesmelkers gedrag vertoont en zal worden beoordeeld of de aanpak huurdersuitbuiting toegepast kan worden.

Met de RBG data en het dashboard kan het informatie gestuurd werken verder door ontwikkeld worden. Er zijn analyses beschikbaar als het gaat om BRP leegstand en overbewoning. Met de huidige capaciteit van het interventieteam kan hier in 2020 en 2021 niet op ingezet worden.

### **Aanpak huurdersuitbuiting**

De aanpak van huurdersuitbuiting en onevenredige benadeling draagt bij aan de leefbaarheid in en kwaliteit van de stad. Halverwege 2019 is de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Schiedam uitgebreid met een afdeling waarin huurdersuitbuiting aangepakt kan worden. Deze afdeling is een instrument in de aanpak van Ondernijning en Woonoverlast.

Met deze bepaling kan de gemeente huisjesmelkers die bijvoorbeeld stelselmatig huurders uitbuiten of strafbare feiten (laten) plegen in hun panden aanwijzen als vergunningsplichtig. Met een vergunning aanvraag zal er een Bibob toets plaatsvinden, kunnen voorwaarden verleend worden en kan de vergunning ook weer ingetrokken worden. Met deze bepaling kan echt het verschil gemaakt worden. Een extra instrument waarmee we het malafide gedrag van deze huisjesmelkers kunnen stoppen. De gemeente Schiedam is de tweede gemeente in Nederland die een lokale juridische oplossing zoekt in de aanpak van huisjesmelkers. Het ministerie van Binnenlandse zaken is erg content met de proactieve en vooruitstrevende houding van de gemeente Schiedam. Zij kijken mee met de wijze waarop onze lokale oplossing verder wordt uitgerold en hebben om de gemeente te ondersteunen subsidie toegekend.

### **Ondernijning**

De samenwerking met het interventieteam ondernijning heeft in 2019 vorm gekregen maar kan nog verder gestroomlijnd worden. In het geval van RIEC casuïstiek waar dit bijvoorbeeld vastgoedeigenaren, bemiddelaars of uitzendbureaus betreft wordt deze casuïstiek gezamenlijk aangepakt. De kracht en het specialisme van beide interventieteams worden gebundeld om een zo effectief mogelijke interventie op te zetten. Bijvoorbeeld het aanwijzen als vergunningsplichtig op grond van de aanpak huurdersuitbuiting in de APV

Het RIEC en het interventieteam ondernijning zijn belangrijke partners in de aanpak van huisjesmelkers, malafide pandeigenaren en/ of bemiddelaars. De ambitie van gemeente en politie was om in 2019 een handhavingsknelpunt 'Vastgoed' te starten. Met zo'n handhavingsknelpunt kan eenvoudiger informatie gedeeld worden met externe partners als politie en belastingdienst. Hiermee willen we inzicht krijgen in de faciliteerders en huisjesmelkers die zich ook inlaten met ondernijnende criminaliteit en gemeentegrens overschrijdend opereren. Er bleek in 2019 geen ruimte voor een extra handhavingsknelpunt. Begin 2020 worden de huidige knelpunten beoordeeld en komt er mogelijk ruimte.

## **2.4 Gemeentelijke organisatie**

### **2.4.1 Regiegroep Woonoverlast**

In 2018 is er gestart met de regiegroep Woonoverlast. De deelnemers bestaan uit teammanagers van alle betrokken gemeentelijke teams en de regisseur Woonoverlast. De regiegroep Woonoverlast monitort de voortgang van de aanpak Woonoverlast. De commitment van alle teammanagers aan het uitvoeringsprogramma is belangrijk gebleken. Op deze manier houden we ondanks ons eigen expertise oog voor het gezamenlijke doel. Een fijne woonomgeving voor elke Schiedammer.



## 2.4.2 Regisseur Woonoverlast

De functie van de Regisseur Woonoverlast is in 2019 structureel gemaakt.

De Regisseur Woonoverlast heeft zich in 2019 bezig gehouden met:

- De implementatie van de het uitvoeringsprogramma 2019.
- De screening van artikel 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.
- De doorontwikkeling van de aanpak woonoverlast.
- De doorontwikkeling van de aanpak Huisjesmelkers.

Het resultaat van deze werkzaamheden leest u in deze evaluatie en het Uitvoeringsprogramma Woonoverlast 2020-2021

## 2.4.3 Interventieteam Woonoverlast

Om de overlast dossiers alsmede de in onze gemeente actief zijnde huisjesmelkers goed aan te kunnen pakken, is er behoefte aan professionalisering en specialisatie van het huidige interventieteam. Het interventieteam Woonoverlast heeft zich verder gespecialiseerd in de vaardigheden en competenties die nodig zijn om een goede aanpak te kunnen realiseren. In 2019 is wederom gebleken dat het huidige aantal medewerkers de groei en ambitie van dit programma niet past. Toename van (meer complexe) woonoverlast dossiers in combinatie met de doorontwikkeling van onder andere de aanpak huisjesmelkers en het informatie gestuurd werken op woonfraude laat in 2019 zien dat specialisme en capaciteit wordt gemist.

### Interventieteam ondermijning

In 2019 is er met onder andere de invoering van de aanpak huurdersuitbuiting meer behoefte ontstaan om nauwer samen te werken met de collega's van het interventieteam ondermijning. Aanpak van malafide vastgoedeigenaren, bemiddelaars en/of huisjesmelkers wordt afgestemd en samengewerkt. Door het combineren van elkaars kennis en netwerk zullen de beste resultaten worden behaald. Belangrijk is dat we deze samenwerking verder stroomlijnen in onder andere structurele overleggen tussen beide teams.

### Wijkboa

In Schiedam zijn wijkboa's actief. Dit zijn boa's die een specifieke wijk als aandachtsgebied hebben. Voor elke wijk is een boa aangewezen. Zij werken nauw samen met de wijkagenten en zijn zichtbaar in de wijk aanwezig. Wijkboa's voeren reguliere toezichttaken uit in de wijk, maar hebben ook aandacht voor specifieke problematiek in de verschillende wijken. In 2019 is de rol van de wijkBoa in deze aanpak woonoverlast van waarde gebleken. Echter is er wel bij de wijkboa behoefte gebleken om de werkzaamheden die onder andere vanuit dit programma gepaard gaan beter af te stemmen en waar nodig de wijkboa hiervoor extra op te leiden.

## 2.5 Conclusie en aanbevelingen

In 2019 is de indicator woonoverlast licht gestegen, van 6,6 naar 6,7. Het is nog te vroeg om direct effect van de aanpak te zien, maar deze eerste stijging is een goed teken.

Het aantal meldingen woonoverlast is meer dan verdubbeld. Bewoners weten het interventieteam beter te vinden. Het lijkt er ook op dat bewoners meer vertrouwen in de aanpak krijgen.

Door de toename van meldingen en door de voortzetting / intensivering van de aanpak, krijgen we steeds meer zicht op woonoverlast, illegale bewoning, overbewoning en huisjesmelkerij.

De inzet van de gemeente om huurdersuitbuiting, overbewoning, woonoverlast en huisjesmelkerij tegen te gaan is in 2019 onverminderd en onvermoeid voortgezet. Het handhavingsinstrumentarium is uitgebreid en tools om meer data gestuurd te kunnen werken zijn doorontwikkeld.

We krijgen door data analyse en samenwerking met onder andere de politie en het huurteam steeds meer zicht op de malafide partijen die misbruik maken van de meest kwetsbare bewoners en daarbij het bestuur ondermijnen. Het huurteam is een essentiële partner gebleken in het aanpakken van misstanden in de verhuur van woningen en het leveren van data voor het dashboard.

Een groot deel van de aanbevelingen uit de evaluatie van 2018 zijn in 2019 geïmplementeerd. We kunnen zeggen dat de zaadjes zijn gepland, het wordt nu tijd om deze te laten ontkiemen. De integraliteit van de aanpak moet nog verder ontwikkeld worden. Afgelopen jaren is gebleken dat alle instrumenten een significante bijdrage leveren in de aanpak. De volgende stap is om deze nog meer met elkaar te verbinden door informatie gestuurd te werken, slim samen te werken en extra capaciteit. Het moet duidelijk worden dat er binnen onze gemeente geen ruimte is voor malafide praktijken en dat hier direct fors op ingezet als we het toch constateren.

Om dit te kunnen doen is uitbreiding van capaciteit onontbeerlijk. Na twee jaar ervaring is duidelijk geworden dat uitvoering van het Programma werkt maar dat extra gespecialiseerde capaciteit onvermijdelijk is om in het huidige tempo door te kunnen gaan. Net als in 2018 is gebleken dat met de huidige capaciteit van het interventieteam woonoverlast alleen reactief kan worden opgetreden en er geen capaciteit overblijft om proactief dan wel data-gestuurd in te zetten op huisjesmelkers en woonoverlast. Dit geldt tevens voor het op lange termijn borgen van pilot huurdersuitbuiting alsmede toezien op naleving van de strengere kamerverhuur regels.

Tenslotte dient opgemerkt te worden dat ondanks alle inzet is gebleken dat het subjectieve veiligheidsgevoel van de bewoners van de gemeente Schiedam in 2019 is gedaald. Mede naar aanleiding hiervan is gekeken naar de interne en externe communicatie van dit programma en is geconcludeerd dat een verbetering van communicatie op onder andere de gemeentelijke website en social media nodig is.

### **Aanbevelingen**

Op basis van deze evaluatie worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Door ontwikkelen aanpak Woonoverlast en aanpak Huisjesmelkers
- Informatie gestuurd werken met het dashboard verder ontwikkelen en toepassen;
- Stel bij het Interventieteam een BOA woonoverlast aan die de minder complexe woonoverlastdossiers kan oppakken. Hierdoor kan de regisseur woonoverlast zich richten op de complexe woonoverlastdossiers.
- Verhoog de kwaliteit / specialisme bij het Interventieteam woonoverlast. Stel daartoe een BOA woonfraude aan om aanpak van huisjesmelkers verder te ontwikkelen;
- Borg de inzet van het huurteam structureel;
- Ontwikkelen een communicatiestrategie;
- Verder toepassen van de aanpak huurdersuitbuiting vanuit de APV;
- Handhaaf op de strengere regels van o.a. kamerverhuur op basis van de nieuwe huisvestingsverordening woonruimtebeheer 2020 met onder andere de bestuurlijke boete; Verwerk alle financiële consequenties in de zomernota voor 2020 en verder.



**gemeente  
Schiedam**

# Integrale aanpak Woonoverlast



Alle Schiedammers verdienen een prettige woonomgeving. Zij moeten zich veilig voelen in hun stad of buurt, en zeker in hun eigen huis. Woonoverlast helpt daar niet bij. Dat vraagt iets van de inwoners zelf, maar zij staan daarbij niet alleen. De gemeente Schiedam werkt samen met andere organisaties om woonoverlast en huisjesmelkerij te voorkomen én op te lossen.



## 3 Uitvoeringsprogramma woonoverlast 2020-2021

Woonoverlast is van alle tijden. In de kadernota Integrale Veiligheid is Woonoverlast dan ook een van de prioriteiten van het veiligheidsbeleid. Woonoverlast is een ingrijpende vorm van overlast die rechtstreeks het woongenot van bewoners en de leefbaarheid in wijken aantast. Het kan gaan om 'eenvoudige' burenruzies, overlastgevende individuen, maar ook om overlast veroorzaakt door overbewoning, illegale onderverhuur of hennepkwekerijen.

De afgelopen jaren heeft de gemeente de aanpak woonoverlast integraal gemaakt door deze te combineren met de aanpak huisjesmelkers. Iedereen verdient een prettige en betaalbare woning in Schiedam. Met dit programma dragen we er aan bij om dit mogelijk te maken.

Dit uitvoeringsprogramma is het verlengstuk van het uitvoeringsprogramma 2019. Het uitvoeringsprogramma 2019 dient als onderliggende stuk. De koers vanuit 2019 met het inzetten van de Wet aanpak Woonoverlast, Buurtbemiddeling, screenen op artikel 10 Wbmgp, het tegengaan van huisjesmelkerij en onderzoeken van adres en woonfraude zetten we onverminderd door.

In dit uitvoeringsprogramma is uitgewerkt hoe we de aanbevelingen vanuit de evaluatie 2019 vormgeven en de integraliteit van de aanpak versterken.

Meer informatie gestuurd werken in combinatie met het toepassen van de aanpak huurdersuitbuiting. Het door ontwikkelen van de samenwerking met externe partners door gebruik te maken van het project Landelijke stuurgroep interventieteams, het organiseren van een Riec handhavingsknelpunt vastgoed en opstellen van een communicatiestrategie zal de aanpak verder door ontwikkelen.

### 3.1 Aanpak woonoverlast

Het Uitvoeringsprogramma Woonoverlast ziet met name op de onderdelen geluidsoverlast door omwonenden en overige overlast door omwonenden. De gemeente zet bij voorkeur preventief in, maar zal indien dat nodig is ook repressief optreden.

Woonoverlast is hinder die in, vanuit en rondom (direct aangrenzend tuin of erf) een woning wordt veroorzaakt. De overlastgever en of degenen voor wie hij verantwoordelijk is vertonen overlastgevend gedrag en of laten juist na bepaald gedrag te vertonen waardoor een onplezierige ervaring bij omwonenden wordt veroorzaakt. Denk daarbij aan: geluidsoverlast, fysieke verloedering, vervuiling, intimiderend gedrag, brandgevaar en drugsoverlast.

In dit Uitvoeringsprogramma Woonoverlast wordt onderscheid gemaakt tussen problematiek die wordt veroorzaakt door *gedrag* in en rondom de woning en problematiek die wordt veroorzaakt door het *gebruik* van de woning voor andere, mogelijk illegale, doeleinden dan bedoeld is.

## 3.2 Nieuwe instrumenten

### Pilot goed verhuurderschap:

#### Afdeling 10C ‘Tegengaan uitbuiting en onevenredige benadeling huurders’

Naar aanleiding van de motie ‘Bestuurlijke aanpak huurdersuitbuiting’ is op 12 juni 2019 de **Afdeling 10C ‘Tegengaan uitbuiting en onevenredige benadeling huurders’** van de APV Schiedam in werking getreden. Met de toepassing van afdeling 10c wordt onevenredig benadeling en uitbuiting van huurders door verhuurders en woningbemiddelaars tegengegaan. Dit wordt gedaan door malafide pandeigenaren aan te wijzen als vergunningsplichtig. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de stad.

De gemeente Schiedam is aangesloten bij de werkgroep ‘goed verhuurderschap’ van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. In deze werkgroep wordt al enige tijd nagedacht over instrumenten die lokaal of landelijk kunnen worden ingezet tegen zaken als huurdersuitbuiting en discriminatie op de woningmarkt. Het ministerie van BZK heeft de gemeente Schiedam een incidentele subsidie toegekend van 500.000 euro voor de pilot ‘Goed verhuurderschap’. In deze pilot intensiveren we de handhaving op excessen van slecht verhuurderschap, met name huisjesmelkerij. Het ministerie van BZK denkt na over landelijke wetgeving op het gebied van slecht verhuurderschap en zal de ervaringen van Schiedam hiervoor gebruiken.

**Het overleg ‘goed verhuurderschap’ van het ministerie van Binnenlandse Zaken ziet o.a. op de aanpak van huisjesmelkers. De gemeente Schiedam neemt actief deel aan dit overleg**

Medio 2020 zal een beleidslijn en een projectplan afdeling 10C zijn opgesteld. Dit zal zich richten op de volgende vijf vormen van huurdersuitbuiting en/of woning exploitatie:

- 1) Discriminatie op de woningmarkt
- 2) Huisjesmelkers
- 3) Uitbuiting van arbeidsmigranten
- 4) Ondermijning (bv hennep/ prostitutie)
- 5) Malafide woningbemiddelaars

In schiedam zien we dat deze vormen vaak niet losstaan van elkaar. Een malafide pandeigenaar schroomt niet om hele hoge huren te vragen, veel van zijn woningen te verhuren aan arbeidsmigranten, in zee te gaan met malafide tussenpersonen of om een hennepkwekerij te bouwen. Zo’n pandeigenaar komt in aanmerking voor het aanwijzen als vergunningsplichtig op grond van afdeling 10C APV. Hier moet een degelijk onderbouwd dossier aan ten grondslag liggen. Samenwerking en delen van informatie met partners als het huurteam, politie, Riec en belasting is voor de uitvoering van afdeling 10C essentieel. Een handhavingsknelpunt ‘Vastgoed’ bij het Riec zou dit mogelijk maken. Samen met de gemeente Rotterdam zal dit handhavingsknelpunt aangevraagd worden.

Inmiddels is het eerste pand aangewezen als vergunningsplichtig en ervaring opgedaan met de nieuwe wetgeving. De volgende dossiers zijn voorbereid en nieuwe aanwijzingen zullen snel volgen.

### Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020

Sinds 1 januari 2020 geldt de nieuwe Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020 (hierna: Verordening). De regisseur woonoverlast heeft bij gedragen aan de totstandkoming van de strengere regels voor kamerverhuur en splitsingen opgenomen in deze verordening.

De woningmarkt is de laatste jaren ingrijpend veranderd. De particuliere koper ondervindt momenteel veel concurrentie van professionele investeerders en de vraag naar woningen neemt nog steeds toe. De woningvoorraad wordt echter op een zodanige manier gebruikt of bewoond, dat er een onevenredig grote druk op de woning en de woonomgeving ontstaat. Tevens worden woningen die geschikt zijn voor gezinnen onttrokken aan de voorraad door *omzetten* (kamerverhuur) en *woningvorming* (bouwkundig splitsen). In de nieuwe Verordening wordt daarom bij de beoordeling van vergunningaanvragen voor deze activiteiten, rekening gehouden met leefbaarheid en de kwaliteit van nieuwe woningen die hierdoor ontstaan. Met deze verordening zijn 24 kwetsbare buurten uitgesloten voor splitsen en kamerverhuur.

Om studentenhuysvesting mogelijk te houden blijft de vrijstelling voor kamerbewoning t/m drie personen gelden, behalve in de wijken Oost en West. In deze wijken staat de leefbaarheid ernstig onder druk. De vele verkamerde woningen, relatief korte bewoning, en hoge doorstroom van bewoners worden in verband gebracht met een afname van sociale cohesie en leefbaarheid. Tijdelijke kamer bewoners hebben vaak geen intentie te investeren in hun burens, wijk of stad. Met de nieuwe verordening hebben we een extra instrument in handen voor de aanpak van woonoverlast.

| <b>Wat</b>                                    | <b>wie</b>          | <b>wanneer</b> |                               |
|---|---------------------|----------------|-------------------------------|
| <b>Evaluatie Woonoverlast</b>                 | T&H                 | 2022 Q1        | Evaluatie 4 jaar              |
| <b>Beleidsregel Afdeling 10C</b>              | T&H                 | 2020 Q2        |                               |
| <b>Projectplan pilot goed verhuurderschap</b> | T&H                 | 2020Q2         |                               |
| <b>Tussentijdse evaluatie Afdeling 10C</b>    | T&H                 | 2021 Q1        | Evaluatie 1 <sup>e</sup> jaar |
| <b>Eindrapportage Afdeling 10C</b>            | T&H                 | 2022Q1         | Evaluatie 2 jaar pilot        |
| <b>Tussentijdse evaluatie verordening</b>     | Wonen<br>V&H<br>T&H | 2021Q1         |                               |
| <b>Evaluatie verordening</b>                  | Wonen<br>V&H<br>T&H | 2024Q1         |                               |

### 3.3 Aanpak in Schiedam: Gedrag

Woonoverlast veroorzaakt door gedrag van bewoners is een van de grootste aantastingen van de leefbaarheid. Ook is het aanpassen van dit gedrag vaak moeizaam gebleken. De aanpak ervan is complex omdat de overlast die wordt ervaren niet altijd te objectiveren is. Daarom zet Schiedam

Belangrijk blijft het uitgangspunt om de relatie tussen bewoners te herstellen. Zo wordt diegene die overlast ervaart altijd eerst gevraagd, indien de situatie het toelaat, om zelf het gesprek met zijn of haar buurman of buurvrouw aan te gaan. Een volgende stap zou de inzet van Buurtbemiddeling kunnen zijn om de relatie tussen de burens te herstellen. Als zij niet succesvol zijn zal de aanpak een meer repressief karakter krijgen, met de inzet van de Wijkboa, de wijkagent, het interventieteam Woonoverlast en uiteindelijk de mogelijkheid tot de toepassing van de Wet Aanpak Woonoverlast.

De aankomende jaren willen we een communicatiestrategie ontwikkelen voor deze aanpak. Gebleken is dat bewoners nog niet altijd weten dat zij ook zelf Buurtbemiddeling, de regelrechter of bijvoorbeeld hun Vve kunnen inschakelen. Door meer informatie te verstrekken onder andere op de gemeentelijke website, social media en wijk overleggen hierover willen we de bewoners meenemen in de mogelijkheden die onze aanpak biedt.

#### Wet aanpak Woonoverlast

De toepassing van de Wet aanpak Woonoverlast zetten we onverminderd door. De regisseur woonoverlast is aangesloten bij de leerkring Wet aanpak Woonoverlast georganiseerd door het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) in opdracht van het ministerie van BZK. Door o.a. een presentatie te geven over de ervaringen in Schiedam met deze wetgeving neemt Schiedam actief deel aan deze leerkring. Wat blijkt uit deze leerkring is dat Schiedam voortvarend is met de inzet van het instrument. De ervaring dat de waarschuwing van de burgemeester op grond van deze wetgeving meestal voldoende is om de overlast te stoppen wordt zowel in Schiedam als landelijk gedeeld.

#### Herziening regionaal convenant woonoverlast.

In het casus overleg (CRO) woonoverlast wordt complexe woonoverlastdossiers besproken door de Regisseur Woonoverlast, politie en woningcorporatie. Onder de regie van de Regisseur Woonoverlast stellen zij een gezamenlijke aanpak vast om de overlast te bestrijden. In het casusoverleg is de Wet aanpak Woonoverlast een van de instrumenten die kan worden ingezet. De informatiedeling voor dit overleg is geborgd in het regionale convenant aanpak woonoverlast. De Veiligheidsalliantie Rotterdam-Rijnmond (VAR) werkt op dit moment aan een herziende, geactualiseerde versie. Schiedam is daarbij betrokken.

#### Vervuilde woningen

Soms laten mensen hun huis vervuilen. Bij een vervuilde woning kan er sprake zijn van vervuiling, verwaarlozing van de woning, of problematische verzamelwang (hoarder problematiek). Om een ernstig vervuilde woning schoon te maken is naar schatting zo'n 2.000 euro per dossier nodig. In Schiedam verwachten we ca 25 a 30 vervuilde woningen op jaarbasis. Er is voor 2020 een budget van 20k beschikbaar gesteld om te onderzoeken op welke wijze Schiedam, de Rotterdamse methodiek 'Vieze club' succesvol wil gaan implementeren. Bij de gemeente

Rotterdam bestaat het team wat hier uitvoering aangeeft uit een medewerker van de GGD, brandweer en een medewerker van bouw en woningtoezicht. De volgende scenario's worden onderzocht:

- Opgeleid te worden door het team van de gemeente Rotterdam om de aanpak zoveel als mogelijk door lokale partijen uit te laten voeren.
- In huren van het Rotterdamse team.

### Communicatie strategie

Uit de leefbaar en veiligheidsmonitor is gebleken dat woonoverlast in 2019 een iets beter rapportcijfer heeft gekregen, maar dat het subjectieve veiligheidsgevoel van de bewoners van Schiedam is afgenomen. Vanuit dit programma wordt er bij gedragen aan het verbeteren van dit subjectieve veiligheidsgevoel door het ontwikkelen van een communicatie strategie.

In de eerste jaren zijn de meldingsmogelijkheden verbeterd. Dit in combinatie met de intensivering van de aanpak door het interventieteam woonoverlast heeft er voor gezorgd dat bewoners op een makkelijke en laagdrempelige manier de overlast kunnen blijven melden. Zo kan een bewoner bij een lopend dossier het interventieteam woonoverlast direct mailen en krijgen zij hier altijd binnen drie werkdagen een reactie op. Dit wordt door de bewoners als zeer prettig ervaren.

Voor de aankomende jaren zal de communicatie naar de bewoners van Schiedam verder vorm krijgen. Hierbij moet gedacht worden aan het uitbreiden van de gemeentelijke website met informatie over de aanpak woonoverlast van Schiedam, met informatie over wat een bewoners zelf kan ondernemen en actiever gebruik van social media.

### Regelrechter

De Rotterdamse regelrechter is een initiatief van de rechtbank Rotterdam. De regelrechter onderzoekt samen met partijen in een goed gesprek of ze er onderling uit komen. Lukt dat niet? Dan hakt de regelrechter alsnog de knoop door. Het blijft dus wel een rechtszaak. Dit is op vrijwillige basis. Het voordeel van de regelrechter is dat het gesprek op korte termijn kan plaatsvinden en dat het griffierecht voor bewoners relatief laag is. De regelrechter behandelt geschillen die onder andere gaan over huurzaken (*gebruik woning*) maar ook over schades en burenruzies. De regelrechter is een partner binnen de Schiedamse aanpak woonoverlast. Het interventieteam woonoverlast beoordeelt de binnengekomen dossiers en kan deze in overleg met de betrokken partijen agenderen bij de regelrechter.

| <b>Wat</b>                                       | <b>Wie</b>   | <b>wanneer</b> |
|--|--|----------------|
| <b>Communicatie strategie</b>                    | T&H<br>V&C<br>Communicatie                                       | Q2 2020        |
| <b>Projectplan<br/>Aanpak vervuilde woningen</b> | GGD<br>WOTS<br>V&H   | Q1 2021        |
| <b>Vernieuwen convenant<br/>Woonoverlast</b>     | Diverse gemeenten<br>Veiligheidsalliantie Rotterdam (VAR)<br>T&H | Q1 2021        |



### 3.4 Aanpak in Schiedam: GEBRUIK

Het tweede onderdeel van dit uitvoeringsprogramma richt zich op de overlast veroorzaakt door het verkeerd/ illegaal gebruik van woningen. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld drugs telen of handel en prostitutie in of vanuit een woning. Voor de aanpak hiervan bestaan reeds succesvolle aanpakken en handhavingsstrategieën.

Dit uitvoeringsprogramma richt zich als het gaat om illegaal gebruik van de woning vooral op de aanpak van huisjesmelkers en in het verlengde daarvan op de malafide uitzendbureaus en malafide huisvestingsbemiddelaars. Hierbij moet u denken aan illegale woonsituaties, overlast situaties en uitbuiting van huurders. Dit soort situaties vinden wij onacceptabel en worden binnen onze gemeente hard aangepakt.

Voor een effectieve aanpak is het van belang dat de gemeente Schiedam en haar partners dezelfde definities van het fenomeen huisjesmelker, huisjesmelkers gedrag en professionele investeerder hanteren. De paragraaf met betrekking tot het gebruik van de woning beginnen we dan ook met deze definities.

Definitie *professionele investeerder*.

**Professionele investeerders** zijn rechtspersonen of natuurlijke personen (met een bezit van > vijf panden) die om woningen te kunnen (gaan) exploiteren in vastgoed investeren.

Definitie *huisjesmelkersgedrag en huisjesmelkers*.

In Schiedam maken we onderscheid tussen **huisjesmelkersgedrag** en **huisjesmelkers**. Elke pandeigenaar kan zich schuldig maken aan **huisjesmelkersgedrag**. Pas als dit gedrag structureel is spreken we van een **huisjesmelker**. We spreken van structureel huisjesmelkersgedrag als de onderstaande gedragingen **meer** dan twee keer (>2) voorkomen in een van de panden van de desbetreffende eigenaar.

- Structureel geen of te weinig geld uitgeven aan (voldoende) onderhoud.
- Verkeerd gebruik bewust of onbewust faciliteren (b.v. hennep teelt, illegale kamerverhuur, woonfraude, harddrugshandel etc.)
- Structureel te hoge huren vragen (boven de grens van puntenstelsel).

Een huisjesmelker kan in het bezit van 1 of meerdere panden zijn. Een voorbeeld van een huisjesmelker kan iemand zijn die structureel (>3 keer), ondanks handhaven op herstel van de situatie, teveel bewoners in een van zijn panden huisvest. Of is iemand die structureel teveel huur vraagt voor de bewoning van zijn panden, die hennep teelt of waar er sprake is van harddrugshandel in een van zijn panden.

### 3.4.1 Ongewenste en illegale woonsituaties

Het interventieteam woonoverlast zet veel in op ongewenste en illegale woonsituaties ook wel adres- en woonfraude genoemd. Vaak gaan deze woonsituaties samen met woonoverlast en/of pandeigenaren die alleen oog hebben voor eigen financieel gewin.

Het interventieteam woonoverlast is vanaf het begin aangesloten bij het data analyse project Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA) ten behoeve van de opsporing van adresfraude. Zij beschikken over data van onder andere de belastingdienst, de politie, het UWV en het SVB. Wanneer het LAA een signaal afgeeft gaat het interventieteam op pad; Bij ongeveer 60% van de signalen wordt een misstand geconstateerd. De Tweede Kamer heeft opdracht gegeven aan het ministerie van BZK om te onderzoeken of deze methodiek verder doorontwikkeld kan worden naar analyse voor woonfraude. Schiedam is door BZK gevraagd om hierover mee te denken. BZK zal vanuit dit onderzoek 'woonfraude' definiëren. Schiedam zal deze definitie te zijner tijd overnemen.

#### Trends

Het ministerie van BZK ziet net als Schiedam dat trends als slecht verhuurderschap en adres woonfraude de afgelopen jaren onder invloed van economische ontwikkelingen veranderen. Zo is de afgelopen vijf jaar een duidelijke trend te zien van leegstand in woningen tot woningen als beleggingsobject met goed of slecht verhuurderschap als gevolg. Dit soort economische ontwikkelingen maakt dat de markt steeds creatiever wordt in hoe zij omgaat met lokale en landelijke wetgeving. Schiedam wil zoveel als mogelijk goed reageren op de nieuwe praktijk die hierdoor ontstaat. Dit doet Schiedam door de nieuwe verordening beheer woonruimtevoorraad, handhaven met de bestuurlijke boete en informatie gestuurd te werken.

#### Landelijke stuurgroep interventieteams (LSI)

Schiedam werkt samen met de Landelijke Stuurgroep Interventieteams (LSI), georganiseerd door de VNG. Het LSI bestaat uit convenantpartners als het ministerie van SZW, de Inspectie SZW, het UWV, de SVB, de Belastingdienst en de politie. Het LSI werkt op projectmatige basis samen in interventieteams om belasting- en premiefraude, toeslagenfraude, uitkeringsfraude, overtredingen van arbeidswetgeving en daarmee samenhangende misstanden te voorkomen en terug te dringen.

Schiedam is uitgenodigd om samen met het LSI een project te starten voor de duur van één jaar, vanaf maart 2021. Doel van dit project is om adres en woonfraude gezamenlijk op te sporen door onder andere data analyse. Het project zal zich richten op de wijken Oost en Nieuwland, en zal zo worden vormgegeven dat het bijdraagt aan de Integrale Gebiedsaanpak Nieuwland en Oost (NODIG) die op dit moment in voorbereiding is. Wanneer het ministerie van BZK besluit om het programma NODIG mee te financieren, kan de benodigde capaciteit van dit project (een projectleider en een project assistent) uit deze middelen worden georganiseerd.

#### Woonplus en woonfraude

Woonplus ziet de afgelopen jaren een toename van het aantal adres- en/of woonfraude dossiers. Zij zien onder andere een toename van onderverhuur en leegstand, terwijl er wel een huurovereenkomst is. Dit is voor zowel de gemeente als Woonplus onacceptabel. Om dit aan te pakken is in de prestatie afspraken door Woonplus de ambitie uitgesproken om een woonfraudeteam te vormen. Dit woonfraudeteam zal intensief samenwerken met het interventieteam woonoverlast. Met Woonplus is afgesproken dat dit woonfraudeteam Q2 van 2021 aansluit bij het LSI project.

### **Dashboard huisjesmelkers**

Het door BZK gesubsidieerde onderzoek naar huisjesmelkers wordt verder doorontwikkeld. Om de reeds ontwikkelde data tool dashboard huisjesmelkers te kunnen gebruiken is meer data nodig dan in 2019 beschikbaar bleek. Essentieel is de data van de regionale belasting groep (RBG). Met deze data kan Schiedam inzicht krijgen in het aantal professionele investeerders en huisjesmelkers in Schiedam.

### **Informatie gestuurd werken**

Het dashboard kan ook gebruikt worden om de capaciteit van het interventieteam woonoverlast meer informatie gestuurd in te zetten. Zo is bijvoorbeeld gebleken dat de leegstand binnen onze gemeente relatief hoog is. Met behulp van het dashboard kan er een analyse gemaakt worden van leegstand in combinatie met gegevens van waterverbruik en de verplichting van een huisvestingsvergunning op grond van de Wbmgp. Ook kan er gedacht worden aan een analyse van het aantal vierkante meter oppervlakte van een woning en het aantal ingeschreven personen. Uit eerste analyses is gebleken dat dit veel dossiers van vermoedelijk woonfraude oplevert.

### **Leegstand**

Uit een analyse bleek ons dat er begin 2020 een kleine 900 woningen al langer dan 6 maanden niet bewoond werden volgens de BRP. Op 37 woningen hiervan rust de verplichting om een huisvestingsvergunning aan te vragen op grond van artikel 10 Wbmgp. Op 24 adressen is nog geen huisvestingsvergunning aangevraagd. Ook zagen we dat 47 van deze woningen in eigendom van Woonplus is. Mits de capaciteit wordt uitgebreid biedt deze analyse een kans om samen met Woonplus deze adressen te onderzoeken op fraude.

### **Aanpak overbewoning met bestuurlijke boete**

De handhaving van het kamerverhuurbeleid (overbewoning) gebeurt nu alleen door het opleggen van een herstelsanctie bijvoorbeeld een last onder dwangsom. Het opleggen van een herstelsanctie is in veel gevallen effectief. In de praktijk zien we echter dat dit instrument niet volstaat bij structurele overtreders, of bij overtreders die in het bezit zijn van een grote woningvoorraad. Zo is er het voorbeeld van een uitzendbureau dat meer dan 30 woningen bezit of beheert in Schiedam. Vermoed wordt dat zij bij het constateren van een overtreding schuiven met bewoners. Door de grootte van de woningvoorraad is het voor de gemeente niet mogelijk om op zeer korte termijn alle woningen te controleren. Op deze manier kan dit uitzendbureau zonder consequenties teveel bewoners in een woning plaatsen en blijft de handhaving letterlijk achter de feiten aanlopen. Het team vergunning & handhaving herkent deze fenomenen en onderzoekt hoe snel zij de handhaving met de bestuurlijke boete kan implementeren.

### **Huurteam**

Het huurteam is een onmisbare partner voor deze aanpak gebleken. De expertise die het huurteam bezit als het gaat om privaatrechtelijke misstanden, maar ook de kennis die zij opdoen door samen te werken met andere gemeentes. De samenwerking met het huurteam zal verder doorontwikkeld worden. Hiervoor is reeds een projectplan opgesteld. Het huurteam zal niet alleen reactief maar ook proactief (data-gestuurd) ingezet worden. Gedacht moet worden aan adressen die in het beheer of eigendom zijn van huisjesmelkers en/of malafide bemiddelaars. Financiële middelen voor het huurteam zijn nog niet structureel. Voor 2020 is er eenmalig 70K vrijgemaakt.

### Alternatieve vormen huisvesting arbeidsmigranten

De woonvraag van arbeidsmigranten hangt samen met de periode die zij hier komen werken: de een voor een korte tijd en de ander voor langere tijd of blijvend. In beide gevallen hebben zij woonruimte nodig, zij het in een andere vorm. Degenen die hier blijvend werken zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt. Arbeidsmigranten die hier een kortere tijd verblijven worden (bijna) altijd gehuisvest door de werkgever. De provincie onderzoekt waar arbeidsmigranten wonen en werken in Zuid Holland, om hier beter inzicht in te krijgen. Ondertussen werkt Schiedam aan de aanpak flexwonen: bekeken wordt wat flexwonen kan betekenen voor de druk op de woningmarkt in Schiedam. Arbeidsmigranten vormen een van de doelgroepen die vaak met spoed op zoek zijn naar een tijdelijke woning. Schiedam is tevens aangesloten bij de het arbeidsmigranten overleg van de provincie.

### Communicatiestrategie

We zien in Schiedam een grote groep particuliere woningeigenaren die onvoldoende kennis hebben van wat het betekent om een woning te verhuren. We zien dat zij bijvoorbeeld malafide partijen inhuren om de woning te beheren en geen idee hebben van lokale regelgeving. Ook zien we dat een huurder niet weet wat zijn rechten zijn en wat partijen voor hem kunnen betekenen bij misstanden. Daarom zal ook voor het gebruik van een woning een communicatiestrategie ontwikkeld worden. Het doel wordt om zowel verhuurder en huurder meer te informeren over zijn rechten en plichten en het bewustzijnniveau te verhogen van de risico's van het verhuren van een woning.

| Wat   | Wie                  | wanneer    |
|---|----------------------|------------|
| Door ontwikkelen datadashboard huisjesmelkers | Kenniscentrum<br>T&H | 2020/2021  |
| Implementeren handhaven bestuurlijke boete    | Team V&H             | 2021Q1     |
| Data RBG organiseren                          | FG<br>V&H            | Q3 2020    |
| Projectplan LSI opstellen                     | T&H                  | Q4 2020    |
| Communicatiestrategie ontwikkelen             | T&H<br>Communicatie  | Q3 2020    |
| Overleg 'goed verhuurdersschap'               | Wonen en T&H         | Doorlopend |
| Onderzoeken Flexwonen                         | Wonen                |            |
| Woonfraudeteam Woonplus                       | Woonplus<br>T&H      | Q2 2021    |

## 3.5 Gemeentelijke organisatie

### 3.5.1 Regiegroep Woonoverlast

De Regiegroep Woonoverlast bestaat uit teammanagers van alle betrokken gemeentelijke teams en de regisseur Woonoverlast. De Regiegroep monitort de voortgang van het Uitvoeringsprogramma. De regiegroep is essentieel gebleken en wordt onverminderd door gezet.

### 3.5.2 Regisseur woonoverlast

Opdracht Regisseur Woonoverlast:

- Implementatie aanpak huurdersuitbuiting vanuit de APV.
- Monitoren van voortgang nieuwe verordening beheer woonruimteverordening.
- Screening artikel 10 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.
- Behandelen en monitoren (complexe) woonoverlastdossiers.
- Doorontwikkeling van het dashboard huisjesmelkers en informatie gestuurd werken.

- Doorontwikkeling integraliteit van de aanpak woonoverlast en woonfraude
- Doorontwikkeling van de integraliteit van de aanpak Huisjesmelkers.

De opdracht van de Regisseur Woonoverlast is afhankelijk van de middelen die door de organisatie hiervoor ter beschikking worden gesteld.

### 3.5.3 Interventieteam Woonoverlast

Het interventieteam Woonoverlast focust zich op aanpak van ongewenste en illegale woonsituaties. Het gaat hierbij onder andere om de aanpak van woonoverlast, huurdersuitbuiting, woonfraude, overbewoning, vervuilde woningen en illegale kamerverhuur. Daarbij zal het interventieteam woonoverlast in nauwe samenwerking met het team Vergunning en Handhaving (V&H) zich focussen op de aanpak van huisjesmelkers. Momenteel is er voor het interventieteam één dag in de week een wooninspecteur vanuit het team V&H beschikbaar. Deze capaciteit is mogelijk te beperkt om direct opvolging te kunnen geven aan de overtredingen geconstateerd door het interventieteam woonoverlast. Daarnaast is de verwachting dat er met een intensivering van het interventieteam Woonoverlast en de strengere kamerverhuur regels in de nieuwe verordening het aantal dossiers voor het team V&H zal toenemen. Dit zal gezamenlijk gemonitord worden en indien nodig leiden tot een aanvraag voor meer capaciteit of onderzoek naar alternatieve organisatorische oplossingen om de werkprocessen efficiënter in te richten.

#### Huidige formatie

Momenteel bestaat het interventieteam woonoverlast uit vier FTE BOA/ Toezichthouder BRP, één dag een wooninspecteur vanuit V&H en een coördinator. Expertise, het beschikken over het juiste werk en denkniveau en zeer sterke mondelingen en schriftelijke vaardigheden zijn essentieel voor de werkzaamheden van de medewerkers van het interventieteam woonoverlast. Andere gemeenten waarderen soortgelijke functies hoger dan de gemeente Schiedam. Hierdoor is het een fikse uitdaging goed personeel aan te trekken en daarmee de kwaliteit van het interventieteam Woonoverlast blijvend te verhogen. Op dit moment is er geen capaciteit beschikbaar om woonoverlast handhavingsverzoeken op te pakken, met als ongewenste gevolg dat alle (ook de eenvoudige) dossiers bij de regisseur woonoverlast terecht komen. Met de wettelijke taken die er liggen en de ambitie van dit programma is het noodzakelijk om het team uit te breiden met een FTE BOA/ Toezichthouder woonoverlast en FTE BOA/ Toezichthouder woonfraude.

#### Interventieteam ondermijning

In 2019 is er met onder andere de invoering van de aanpak huurdersuitbuiting meer behoefte ontstaan om nauwer samen te werken met de collega's van het interventieteam ondermijning. Aanpak van malafide vastgoedeigenaren, bemiddelaars en/of huisjesmelkers wordt afgestemd en samengewerkt. Door het combineren van elkaars kennis en netwerk zullen de beste resultaten worden behaald. Belangrijk is dat we deze samenwerking de aankomende jaren verder stroomlijnen in onder andere structurele overleggen tussen beide teams.

#### Wijkboa

In Schiedam zijn wijkboa's actief. Dit zijn boa's die een specifieke wijk als aandachtsgebied hebben. Voor elke wijk is een boa aangewezen. Zij werken nauw samen met de wijkagenten en zijn zichtbaar in de wijk aanwezig. Wijkboa's voeren reguliere toezichttaken uit in de wijk, maar hebben ook aandacht voor specifieke problematiek in de verschillende wijken. In 2019 is de rol van de wijkboa in deze aanpak woonoverlast van waarde gebleken. Echter is er wel bij de wijkboa behoefte gebleken om de werkzaamheden die onder andere vanuit dit programma gepaard gaan beter af te stemmen en waar nodig de wijkboa hiervoor extra op te leiden.

### 3.6 Bijlage capaciteit mensen en middelen 2020

| DOEL   | FCL/ ECL<br>Afkomstig | FCL/ECL                       | Structureel? | Structureel nodig? | 2020     |
|--|-----------------------|-------------------------------|--------------|--------------------|----------|
| <b>Toezichthouder<br/>Woonoverlast<br/>Functie publieks<br/>medewerker A</b> |                       | 6007400<br>Taak 5102<br>11000 | N            | J                  | €75.000  |
| <b>Toezichthouder<br/>Woonfraude<br/>Functie publieks<br/>medewerker A</b>   |                       | 6007400<br>Taak 5102<br>11000 | N            | J                  | €75.000  |
| <b>Totaal</b>  |                       |                               |              |                    | €150.000 |

#### Overige Bijlagen

- Format lokale evaluatie toepassing Wbmgp

## Colofon

Stadskantoor, Stadserf 1  
Postbus 1501, 3100 AE Schiedam

14 010  
schiedam.nl