

Attentie!

Huisjesmelkers in Arnhem

De casus Klarendal en handreikingen voor een aanpak

Discussienotitie
12 oktober 2007

Dr. H. Ferwerda



Attentie!

Huisjesmelkers in Arnhem

De casus Klarendal en handreikingen voor een aanpak

Discussienotitie
12 oktober 2007

Dr. H. Ferwerda

Inhoudsopgave

1.	Vooraf	1
2.	De huisjesmelker	1
3.	De casus Klarendal	2
3.1	De panden en de eigenaren	2
3.2	Illegale kamerverhuur: de opbrengsten en de risico's	3
3.3	De huurders	4
3.4	De effecten voor de wijk	5
4.	De situatie in de G4	5
5.	De (mogelijke) effecten van huisjesmelkerij op een rij	7
6.	Naar een Arnhemse aanpak	8
6.1	Besmette panden aanpak	8
6.2	Inrichten van Vogelaarwoningen	9

1 | Vooraf

Naar aanleiding van een zorg die leeft bij gebiedsgebonden functionarissen van de regiopolitie (politiehuiskamer) en de wijkopbouwwerker in de wijk Klarendal is Advies- en Onderzoeksgroep Beke door de wijkmanager van Klarendal benaderd met het verzoek om een probleemschets te geven van de situatie met betrekking tot de neveneffecten en mogelijke risico's als het gaat om koop en doorverhuur van woningen in Klarendal. Voor de probleemschets is gebruik gemaakt van documenten en literatuur, zijn gesprekken gevoerd en zijn panden in de wijk bezocht.

Net zoals in veel andere wijken in stedelijke gebieden in het land worden de laatste tijd ook in Arnhemse wijken – zoals in Klarendal - huurwoningen die in het bezit zijn van woningcorporaties verkocht aan particulieren. Op zich een activiteit waar niets mee aan de hand is of hoeft te zijn. Het grootste deel van de woningen wordt gekocht door de oorspronkelijke huurder die zijn of haar woning netjes opknapt en er blijft wonen. Een klein deel van de panden komt – ook in de wijk Klarendal – in handen van huisjesmelkers en dit heeft een aantal zeer negatieve effecten.

2 | De huisjesmelker

Op basis van landelijk onderzoek is het volgende beeld te schetsen van de huisjesmelker en de gevolgen van huisjesmelken.¹

De huisjesmelker onderscheidt zich van de goedwillende vastgoedeigenaar doordat hij er weinig moeite voor doet om zijn bezit goed te onderhouden. Het gaat hem er om tegen zo gering mogelijke kosten en inspanningen zoveel mogelijk te verdienen. Als 'verhuurder' richt hij zich bij voorkeur op kwetsbare en gemarginaliseerde groepen die op zoek zijn naar betaalbare woonruimte. Dat zijn bijvoorbeeld studenten, mensen met lagere inkomens, tijdelijke seizoenarbeiders uit het voormalig Oostblok, asielzoekers met of zonder een verblijfsstatus en illegalen. Voor al deze groepen geldt dat ze zich veelal niet inschrijven in de Gemeentelijke Basisadministratie. De lokale overheid weet hierdoor niet wie er achter welke voordeur woont. Veel van de huurders hebben logischerwijs weinig binding met de buurt c.q. investeren niet in hun leefomgeving wat de leefbaarheid in de buurt veelal niet ten goede komt.

Het verschaffen van illegale huisvesting aan legaal of illegaal hier verblijvende seizoenarbeiders komt niet alleen voor in de vorm van kamerverhuur of verhuur van appartementen, maar ook in de vorm van bedden- en matrassenver-

¹. Recent heeft Advies- en Onderzoeksgroep Beke samen met de Erasmus Universiteit Rotterdam onderzoek gedaan naar dit fenomeen. Ferwerda, Staring, de Vries Robbé en van de Bunt (2007) – Malafide activiteiten in het vastgoedsector. Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak. Uitgeverij SWP, Amsterdam.

huur tegen hoge prijzen.

Vaak veroorzaken panden van huisjesmelkers - door overbewoning – hinder voor de directe omgeving. Te denken valt aan te grote aantallen mensen die in portiekwoningen zorgen voor overlast of het in de vroege ochtend aan en afrijden van busjes die seizoenarbeiders naar hun werk brengen. Ook zijn er risico's met betrekking tot brandveiligheid en volksgezondheid (bijvoorbeeld in het geval van een kakkerlakkenplaag door het feit dat in de panden nauwelijks wordt schoon gemaakt). Ook de gevolgen van verkrotting en achterstallig onderhoud kunnen van invloed zijn op de leefbaarheid in en om panden. Dit alles kan een negatief effect hebben op de gehele buurt.

Huisjesmelkers en malafide vastgoedeigenaren schromen er niet voor om huurders zonodig te intimideren. Voor het 'huurdervrij' maken van panden gebruikt men pesterijen, intimiderend en bedreigend gedrag, het langs sturen van 'knokploegen' of het bruto opzeggen van de huur door het op straat zetten van de inventaris van de huurder. Nadat de verhuurder is vertrokken, gaan ze over tot het verhuren aan een huurder die (veel) meer wil betalen, het splitsen van het pand, verkameren (pensions voor illegalen of seizoensarbeiders) of de verkoop.

De malafide huiseigenaar c.q. vastgoedeigenaar is als volgt te typeren: het zijn 'nette heren in pakken', Nederlanders en buitenlanders (Turken, Surinamers, Hindoestanen, Nigerianen). Deze categorie van actoren werkt soms samen met stromannen. Soms hebben vastgoedeigenaren contacten met corrupte gemeenteambtenaren, die bijvoorbeeld kunnen zorgen voor een versnelde splitsingsvergunning.

3 | De casus Klarendal

Zoals gezegd is het mogelijk om op basis van een aantal open bronnen een beeld te geven van het 'huisjesmelken' en de negatieve gevolgen daarvan in de wijk Klarendal.

3.1 De panden en de eigenaren

Op basis van de analyse blijkt dat tenminste 25 panden in de wijk Klarendal in handen zijn van huisjesmelkers. De huisjesmelkers hebben hetzij een Nederlandse, hetzij een Turkse etnische achtergrond. Binnen de groep huisjesmelkers vinden we enerzijds 'grote jongens' (meer dan 10 panden in bezit) en anderzijds 'starters of kleinere jongens' (tot 3 panden). Een tussengroep is er vooralsnog niet. Sommige panden zijn al langere tijd in eigendom van de huisjesmelkers, andere panden zijn recenter aangekocht nadat ze door de woningcorporatie in de verkoop zijn gedaan. Huisjesmelkers zijn soms ook moeilijk in beeld te krijgen omdat ze werken met stromannen.

Kenmerkend voor de panden is dat ze allen opgedeeld zijn in meerdere een-

heden ('splitsen') die vervolgens tegen forse prijzen te huur worden aangeboden. De wetenschap dat we met huisjesmelkers te maken hebben, blijkt uit het feit dat er geen onderhoud aan de woningen wordt gedaan ², de huurprijzen per eenheid hoog zijn en het gegeven dat de eigenaren hun panden niet officieel laten registreren als panden waar kamerverhuur plaatsvindt. Op het moment dat een eigenaar door de gemeente Arnhem, afdeling bouw en woningtoezicht, wordt aangeschreven om de woning conform de eisen van kamerbewoning van de gemeente in Arnhem in orde te maken, wordt er niet gereageerd of wordt er een advocaat ingeschakeld waardoor men het proces traineert en vertraagt; iets wat jaren kan duren.

3.2. Illegale kamerverhuur: de opbrengsten en de risico's

Wat vroeger een mooi statig pand in de wijk Klarendal was, is sinds kort door de eigenaar 'verkamerd'. Op de begane grond zijn twee redelijke kamers die maandelijks samen €700 opbrengen. In één van de kamers woont een verslaafde c.q. dealer. De ruimte is vervuild en vies. Op de eerste verdieping huurt een jongen voor €900 samen met zijn vriendin een etage, bestaande uit een kamer, WC/douche en keuken. Via een trap komen we op de zolderverdieping waar 3 jongeren 'een hok' huren tegen €300 per maand. Ze koken op hun kamer, want de keuken is verhuurd aan de huurder van de etage. De ruimte wordt verwarmd door een kachel. Een constructie die door de brandweer hoogstwaarschijnlijk als brandgevaarlijk zal worden betiteld. Dit geldt overigens ook voor de wijze waarop de elektriciteit in het pand wordt gedistribueerd. Mocht er brand uitbreken dan zitten de jongens op de zolderverdieping als 'ratten in de val'. Een van de jongens die we spreken zegt: 'het is hier een bende'. Op de vraag waarom hij er dan woont zegt hij: 'ik sta op een wachtlijst, moest op mezelf wonen en dit was het enige dat ik snel kon krijgen'.

Mocht er in een pand zoals zojuist omschreven brand uitbreken terwijl de huurders slapen, is het goed denkbaar dat er op het adres slechts één officiële bewoner staat ingeschreven terwijl er in het ergste geval door hulpverleners 7 slachtoffers worden gevonden.

Het beeld dat hiervoor geschetst is, is kenmerkend voor de panden die verkamerd zijn in Klarendal. Vanzelfsprekend zijn sommige panden kleiner waardoor ze minder illegale woonruimte herbergen. De leefomstandigheden, de huurprijzen, de brandveiligheidsrisico's en risico's voor de volksgezondheid zijn echter bijna identiek.

². Hierdoor blijft de WOZ waarde laag en dat is interessant voor de eigenaren die dergelijke panden meestal in Box III opgeven bij de belastingdienst. Ze hoeven immers maar 1.2% van de WOZ-waarde aan belasting af te dragen.

3.3. De huurders

Huurders die gebruik maken van de panden die door huisjesmelkers worden aangeboden zijn grofweg in te delen in twee categorieën:

- Kwetsbare huurders
- Onzichtbare huurders

Bij kwetsbare huurders moet gedacht worden aan alleenstaande moeders, huurders met een sociale en/of psychische problematiek en huurders (waar- onder jongeren) die regulier moeilijk aan een kamer kunnen komen.

Jonge moeder

Een jonge alleenstaande moeder van begin 20 jaar met een kindje van bijna drie jaar heeft door omstandigheden het ouderlijke huis moeten verlaten. Ze heeft een uitkering van 950 euro en is samen met haar kindje terecht gekomen op een zolderkamertje in Klarendal. De huur bedraagt 500 euro per maand. Deze jonge moeder is dringend op zoek naar een passende normale woning tegen een normale huursom. Ze staat al lange tijd op een wachtlijst bij de woningstichting maar voorlopig is ze aangewezen op het huren van een kamer in het illegale circuit.

Bij de onzichtbare huurders gaat het om huurders die niet gezien willen worden, zoals criminelen, dealers, Antilliaanse cityhoppers, illegalen (zoals Afrikanen en Chinezen) en seizoenarbeiders uit Bulgarije en Polen. Met name deze categorie huurders laat zich – begrijpelijkerwijs - niet inschrijven bij de gemeentelijke basisadministratie (GBA) waardoor het ook in Klarendal heel moeilijk te achterhalen is wie er achter een voordeur woont.

Poolse klusjesmannen

In Klarendal werkt een groep van vijf Poolse klusjesmannen. Ze zijn bezig om een pand op te knappen. Ze werken steeds drie maanden lang in de wijk doen dat 10 uur per dag en 6 dagen in de week. Na de drie maanden gaan ze een paar weken naar huis om vervolgens weer terug te keren voor de volgende klus. Ze slapen met zijn vijven op matrasjes in één vertrek van een verder leegstaand, niet ingericht pand. Om er te mogen 'wonen' betalen ze per persoon 200 euro per maand.

3.4 De effecten voor de wijk

Los van het feit dat individuele huurders soms in zeer slechte omstandigheden tegen veel te hoge bedragen woonruimte huren, is er ook een aantal negatieve effecten waar Klarendal mee te maken heeft.

Doordat er in sommige panden sprake is van overbewoning dan wel van huurders die zelf problemen ondervinden en veroorzaken is er sprake van overlast c.q. een negatieve invloed op de leefbaarheid in de straat of buurt. Te denken valt aan geluidsoverlast, drugsoverlast en het totaal laten verloederen van de directe leefomgeving. Bij de politie zijn veel van de panden waar sprake is van illegale kamerverhuur bekend omdat jaarlijks diverse meldingen van onder andere overlast binnenkomen.

Met name de categorie 'onzichtbare huurders' zullen er weinig aan doen om onderdeel te worden van de buurt of de wijk. Dit kan negatieve effecten hebben op de sociale cohesie in de wijk en op de leefbaarheid. Dergelijke huurders investeren namelijk niet of nauwelijks in hun directe leefomgeving met alle gevolgen van dien.

4 | De situatie in de G4

Zoals gezegd is de problematiek zoals in Klarendal niet uniek. Verwacht mag worden dat ook andere Arnhemse wijken met vergelijkbare kenmerken met dit fenomeen te maken hebben of kunnen krijgen. Op basis van landelijk onderzoek ³ is het mogelijk om een schets te geven van huisjesmelkerij in de G4: Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam.

We komen de traditionele huisjesmelker die zijn panden laat verkrotten in **Amsterdam** weinig tegen. Daarvoor zijn de panden te veel waard. Het lijkt interessanter een pand op te knappen en voor veel geld te verhuren. De grootste particuliere verhuurder heeft in Amsterdam 200 à 300 panden. De meeste verhuurders zijn veel kleiner en hebben één tot maximaal tien panden. Amsterdam telt ongeveer tien bekende 'slechte' particuliere verhuurders. Deze malafide verhuurders zorgen er over het algemeen wel voor dat hun panden in redelijke staat verkeren en betalen meestal ook netjes hun belasting. Opvallende meldingen zijn die van huurders die in korte tijd soms wel vijf huiseigenaren hebben en die niet meer weten aan wie zij de huur moeten betalen. Ook komen er meldingen binnen van huurders die bij thuiskomst nieuwe meubels en een nieuwe huurder in hun woning aantreffen. Een recent fenomeen is de ingebruikname van zolders als extra woonruimte. De gezamenlijke zolder (die eerder officieel functioneerde als berging van bestaande huurders) wordt - zonder hiervoor compensatie aan te bieden - leeggeruimd

³. Ferwerda et al., 2007.

en verbouwd tot een extra te verhuren woning. Daarnaast zijn er meldingen over gevallen van bedreiging en intimidatie.

Ook in **Utrecht** komen onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen voor. Zo stuit men op personen die een uitzendbureau voor Polen hebben en die hen daarnaast onderdak bieden. Daarnaast komt het voor dat studenten door huiseigenaren worden uitgebuit of dat studenten die in Utrecht traditioneel de panden van de huisjesmelker bewonen, worden vervangen door meerdere Polen op een kamer. Dit zorgt voor overlast en brandgevaarlijke situaties. Achterblijvende studenten worden weggepest om meer ruimte vrij te maken voor Polen. De helft van de particulier verhuurde woningen in Utrecht is in het bezit van etnische minderheden (vooral Surinamers en Turken). Zij verhuren aan mensen binnen de eigen etnische gemeenschap, studenten en jonge tweeverdieners.

In **Den Haag** zijn de huisjesmelkers in veel gevallen van Hindoestaanse of Turkse afkomst. Zij bieden behalve aan de eigen gemeenschap ook huisvesting aan andere etnische groepen. Zo verblijven er veel Turkse Bulgaren in Den Haag, die mede door hun beheersing van de Turkse taal vooral contacten onderhouden met leden van de Turkse gemeenschap in Den Haag. Zij huren vooral van of via Turkse bemiddelaars dan wel verhuurders. In sommige wijken is een concentratie van Polen en Poolse winkels te zien. Daarnaast bevinden zich er veel (deels illegale) Afrikanen. Er zouden netwerken bestaan van uitzendbureaus, koffiehuisen en huisjesmelkers. Sommige organisaties houden zich bezig met het hele traject rond illegalen. Zij bereiden zowel de komst naar Nederland voor, regelen huisvesting, verschaffen valse documenten en zorgen voor werk.

Er komen regelmatig meldingen van omwonenden van overlast en hiermee gepaard gaande gevolgen voor veiligheid en leefbaarheid. Deze meldingen hebben betrekking op levensbedreigende woonsituaties, onderhoudsgebreken en overbewoning. Eén van de vormen van overbewoning die men tegenkomt, betreft de matrassenverhuur waar 150 tot 200 euro per maand voor zou worden gevraagd. Dergelijke situaties gaan gepaard met gevaarlijke situaties rondom gas en elektra, die ook gevaar voor de directe woonomgeving met zich mee kunnen brengen. Uit onderzoek blijkt dat Bulgaren de kamer waarin zij slapen, delen met twee tot drie andere Bulgaren en gemiddeld 140 Euro voor een bed betalen. De belangrijkste klachten die Turkse Bulgaren naar voren brengen hebben betrekking op de slechte hygiëne (smerig, kakkerlakken en muizen) in relatie tot de hoge huur. Tot slot worden huurders in Den Haag geconfronteerd met gevallen van intimidatie.

In 2004 werd geschat dat er in **Rotterdam** minimaal 7.000 particuliere woningen illegaal zouden worden verhuurd. Denk hierbij aan valsheid in geschrifte (iemand zegt op een bepaald adres te wonen, maar doet dit niet), onveilig gesplitste panden, overbewoning (meer mensen onderbrengen dan volgens de (splittings)vergunning mogelijk is) en uitbuiting van illegalen of mensen met weinig geld. Illegalen die in Rotterdam worden aangetroffen, werken veelal in het Westland of in de eigen in Rotterdam gesitueerde (informele) etnische economie. Zij lopen het risico te worden uitgebuit door malafide huiseigenaren. Hetzelfde geldt voor legaal verblijvende Polen voor wie er weinig goedkope woonruimte bestaat. Ook zij wonen vaak onder slechte omstandigheden. Malafide eigenaren werken in Rotterdam geregeld met stromannen om uit het zicht te kunnen blijven. Tussen deze eigenaren zitten behalve autochtone Nederlanders ook veel Hindoestanen waarbij de gemeente soms moeite heeft hun identiteit te achterhalen. De stroman of beheerder blijkt in veel gevallen verantwoordelijk voor de exploitatie van het pand en zonodig maakt deze voor het ontruimen van 'zijn' panden gebruik van geweld en bedreiging.

5 | De (mogelijke) effecten van huisjesmelkerij op een rij

Zowel op basis van het landelijke onderzoek dat we recent hebben uitgevoerd alsmede op basis van de casestudy Klarendal zijn de volgende (mogelijke) effecten van huisjesmelkerij op een rij te zetten.

- Verdringingseffecten op een krappe woningmarkt
- Hoge huren en huuropdrijving
- Uitbuiting door hoge huurprijzen te berekenen
- Hoge sleutelgeldbedragen c.q. bemiddelingskosten
- Ontstaan van malafide kamerbemiddelingsbureaus
- Onbelaste inkomsten uit de verhuur van woonruimte
- Huursubsidiefraude
- Studiebeursfraude
- Uitkeringsfraude
- Treiteren, intimideren en bedreigen van huurders door huisjesmelkers
- Overlast door overbewoning
- Afname van de sociale cohesie in de wijk of buurt
- Verkrotting van straten of delen van wijken door huisjesmelken
- Ontstaan van netwerken die seizoenarbeiders ronselen en laten verblijven
- Achterwege blijven van registratie van huurders in de GBA
- Handelen in strijd met de splitsingsvoorwaarden van de gemeente
- Problemen met de brandveiligheid en volksgezondheid
- Mensensmokkel
- Documentfraude
- Schijnhuwelijken
- Illegale arbeid (koppelbazen en illegale of malafide uitzendbureaus)

6 | Naar een Arnhemse aanpak

Om aan bovengenoemde situatie een halt toe te roepen stellen we een tweetal trajecten van aanpak voor. Het eerste traject 'de besmette panden aanpak' is gericht op controle, handhaving en repressie en het tweede traject 'het inrichten van Vogelaarwoningen' op de opvang van kwetsbare groepen. De aanpak die aanvullend op elkaar werkt dient er in het tweeluik voor te zorgen dat huisjesmelken in Arnhem onaantrekkelijk wordt.

6.1 Besmette panden aanpak

Met een aantal organisaties die in de wijk actief zijn zou een lijst van 'besmette panden' moeten worden opgesteld. Organisaties waar aan gedacht kan worden zijn: de politie, de belastingdienst, de brandweer, het CWI, de GGD en de gemeente (bouw en woningtoezicht en afdeling bevolking (GBA)). Iedere organisatie stelt vanuit haar kennis een top 25 lijst op van in hun ogen besmette panden. Voor de politie zijn dit bijvoorbeeld overlastpanden, voor de GGD panden waarvan men weet dat er gebruikers wonen en voor de belastingdienst panden waar de eigenaren als malafide te boek staan.

Panden die door twee of meer organisaties benoemd worden, worden gelabeld als 'besmet pand' en besproken in een pandenoverleg. In dit overleg wordt een plan van aanpak opgesteld en wordt gekeken welke bevoegdheden (zowel bestuurs-, civiel- als strafrechtelijk) van de diverse organisaties gebruikt kunnen worden om aan de situatie een eind te kunnen maken. Zoals bekend hebben veel van genoemde organisaties ook handhavingmogelijkheden (opsporingsambtenaren in dienst) en de inzet van een multidisciplinair controleteam op dit verschijnsel lijkt dan ook op haar plaats.⁴

Zwarte lijst

Op het moment dat een pand is aangepakt en ongeschikt is gemaakt voor kamerbewoning zou het pand bij de GBA op een 'zwarte lijst' geplaatst kunnen worden waardoor niet opnieuw huurders op dit adres kunnen worden ingeschreven. Pas als de eigenaar het pand conform de geldende richtlijnen voor kamerverhuur in orde brengt, wordt het van de 'zwarte lijst' gehaald. Neveneffect van deze aanpak is dat er doeltreffend een impuls gegeven wordt aan het verbeteren van het huur- en woonklimaat én de leefomgeving.

⁴. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de kennis die is opgedaan met het controleteam c.q. de aanpak Hommelsepoort of met de werkwijze van Alijda in Rotterdam. Het Alijda-project is een integrale eigenaargerichte pandenaanpak die na gebleken succes een structureel karakter heeft gekregen.

6.2 Inrichten van Vogelaarwoningen

De gemeente Arnhem zou samen met de woningbouwcorporaties 'Het Portaal' en 'Volkshuisvesting' een aantal panden kunnen reserveren die geschikt worden gemaakt voor kamerverhuur en -bewoning. Deze Vogelaarwoningen⁵ zijn te zien als een 'veilig nest' voor kwetsbare huurders die op dit moment overgeleverd zijn aan huisjesmelkers. Aan dergelijke huurders zou tijdelijk een fatsoenlijk onderdak tegen een reguliere huurprijs kunnen worden geboden in afwachting van een definitieve huurwoning c.q. kamer.⁶

De introductie van Vogelaarwoningen is een eenmalige investering die uiteindelijk gering zal zijn. De woningen zullen namelijk gewoon huur opbrengen waardoor de investering zich uiteindelijk weer terug zal betalen.

⁵. Deze term is afkomstig van de gebiedsagenten Klarendal.

⁶. Vanwege de eventuele aanzuigende werking, moeten er heldere criteria geformuleerd worden voor de huurders die gebruik mogen maken van de Vogelaarwoningen.

