

HEROVER DE WIJK!

Drugspanden, verkrotting, matrassenpanden, veel gemeenten hebben ermee te maken. Soms is de verloedering zo heftig dat er een 'no go area' dreigt te ontstaan. Gemeenten treden er krachtadig tegen op, maar hoe doen zij dat en welke instrumenten worden daarbij ingezet? En hoe krijgen de buurten in kwestie dan nieuw perspectief? Het ministerie van VROM/WWI ondersteunt met het Innovatie Programma voor de Stedelijke Vernieuwing een aantal steden bij het zoeken van oplossingen. Inmiddels is duidelijk wat werkt en waar nog steeds hardnekkige knelpunten liggen, waarvoor nog geen remedie is gevonden.

DOOR FOKKE DE JONG

SENIOR ADVISEUR BIJ SEV REALISATIE, ONDERDEEL VAN LAAGLAND 'ADVIES', EN AUTEUR VAN DE PUBLICATIE 'HEROVER HET VASTGOED, HEROVER DE WIJK' (VROM/WWI, 2009)

FOTOGRAFIE HOLLANDSE HOOGTE



Om wat voor wijken gaat het precies en welke overlast ontstaat dan? In 'grenssteden' zoals Venlo en Enschede is er sprake van concentratie van drugshandel. In coffeeshops, maar ook in woonhuizen en horecabedrijven die als dekmantel voor illegale activiteiten dienen. Er is veel overlast, herrie en ruzie op straat, dag en nacht. Bewoners worden geïntimideerd door drugsgebruikers en dealers. De nog resterende bonafide ondernemers trekken weg, evenals de bewoners die in staat zijn om te vertrekken. De buurt raakt in een negatieve spiraal en de minst kansrijke bewoners blijven achter in de ellende. Soortgelijke buurten zijn er ook in de grote steden in het westen van het land. Veel panden verkrotten en illegale bewoning komt veel voor,

evenals woningen die als drugspand worden gebruikt. Ook malafide uitzendbureaus zijn er te vinden. De 'hotspot' wijken in Rotterdam zijn het bekendste voorbeeld. Er was veel criminaliteit en ook hier dreigde het van kwaad tot erger te gaan. De bewoners bleven met de gebakken peren zitten.

En welke instanties krijgen de problemen op hun bordje? De politie mag regelmatig uitrukken als er iets aan de hand is. Woningcorporaties die in de betreffende buurten bezit hebben, zijn verantwoordelijk voor een ongestoord woongenot van hun huurders en worden door hun huurders hierop aangesproken. Het gemeentebestuur wordt misschien wel het meest aangesproken, door boze buurtbewoners en in de lokale

media. Het gevoel voor urgentie is dan ook groot. Er moet iets gebeuren, en snel ook. De burgemeester trekt vaak de kar.

In de in totaal vijf steden die in het kader van IPSV werden ondersteund in hun aanpak is er goed nieuws. De ongeveer vijf jaar geleden

zijn in deze steden in samenwerking met een woningcorporatie panden aangekocht, al dan niet door een speciaal voor dit doel opgerichte buurtontwikkelingsmaatschappij. De ervaringen zijn samen te vatten in een aantal vuistregels.

een selectie van panden op waar vermoedelijk illegale activiteiten plaatsvinden of overtredingen worden begaan.

BENUT DE WETTELIJKE MOGELIJKHEDEN

Bij bouwkundige gebreken treedt de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente op, op grond van de Woningwet. Eigenaren worden met een aanschrijving verplicht gebreken binnen een bepaalde termijn te verhelpen, op straffe van een dwangsom. De gemeente kan ook zelf op kosten van de eigenaar onderhoud uitvoeren.

IS ER SPRAKE VAN OVERBEWONING?

Met de in 2005 van kracht geworden 'Rotterdamwet' is de mogelijkheid gecreëerd om het betreffende pand te sluiten (Artikel 97 Woningwet), indien de gezondheid en veiligheid van de omgeving in het geding is. Dat is bijvoorbeeld bij ernstige vervuiling en ongedierte het geval.

Maak bij overlast in de openbare ruimte gebruik van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), en pas deze zo nodig aan. Venlo heeft, om drugsoverlast op straat beter te kunnen bestrijden, de APV zodanig aangepast dat personen die zich hinderlijk ophouden of activiteiten rond drugshandel ondernemen een verblijfsontzegging kunnen krijgen van maximaal vier weken. Het toepassingsgebied omvat niet alleen de buurt met drugsoverlast, maar ook de omgeving, om verplaatsing van de straathandel tegen te gaan. Maak bij drugshandel gebruik van de wet Damocles (artikel 13b Opiumwet). Op basis hiervan kunnen drugspannen worden gesloten. Het is niet nodig dat overlast is aangetoond. Ook is de bewijslast verlicht, omdat niet vereist is dat in het betreffende pand daadwerkelijk drugs zijn aangetroffen. Zet bij andersoortige ernstige overlast de wet Victoria (artikel 174a gemeentewet) in. Als de overlast zo ernstig is dat de veiligheid en de gezondheid van omwonenden in het geding is, kunnen ook met deze wet panden worden gesloten. In het verleden is de wet Victoria ook voor drugspannen toegepast, maar daarvoor lijkt de wet Damocles momenteel betere mogelijkheden te bieden.

Helpt sluiting van een pand niet en worden er opnieuw overtredingen geconstateerd? Dan kunnen vervolggacties worden ondernomen. In Venlo wordt de sluitingstermijn dan verdubbeld. In geval van een horeca(dekmantel) bedrijf wordt de vergunning ingetrokken en



In de wijk Charlois en het gebied rond Zuidplein hangen erg veel drugdealers en drugsgebruikers rond. Hier een wijkagent die hangjongeren wegstuurt.
(Foto: Hollandse Hoogte)

ingezette aanpak heeft een halt toe geroepen aan de verloedering. De malafide vastgoedeigenaren zijn met vereende krachten de buurt uitgejaagd.

Elke situatie is verschillend, maar de verschillende aanpakken vertonen ook parallellen. De verschillen en overeenkomsten in drie van de vijf steden zijn illustratief. In zowel Enschede, Venlo als Rotterdam is de handhaving voortvarend en in samenwerking met onder meer politie en Openbaar Ministerie opgepakt. Ook

WIN EERST INFORMATIE IN

Win zoveel mogelijk informatie in en analyseer deze. Ga af op signalen uit de buurt, van bewoners en van buurtprofessionals zoals de wijkagent. Bouw ook systematisch en consistent informatie op, met behulp van de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Onderzoek in ieder geval wat de kenmerken zijn van de overlastgevende panden, wie de eigenaar is en wat er over de eigenaar bekend is, wie er officieel woont en welke vergunningen er zijn verleend. Deze informatie levert



De gemeente Rotterdam biedt woningen te koop aan op Zuid en in Spangen. Het gaat om panden die zijn aangekocht omdat ze de afgelopen jaren niet werden opgeknapt (Foto Peter Hiltz / Hollandse Hoogte)

verliest het pand zijn horecabestemming. Als herhaalde sluiting ook niet helpt biedt de wet Victor eventueel uitkomst. Het gemeentebestuur kan op grond van deze wet besluiten om het pand in gebruik te geven aan een andere (bonafide) persoon of instelling. Het college kan de eigenaar ook verplichten om het pand op te knappen. In het uiterste geval kan de gemeente tot onteigening van het gesloten pand over gaan.

ZORG VOOR EEN ZORGVULDIGE DOSSIEROPBOUW

Om op te kunnen treden is bewijsmateriaal nodig. Bij achterstallig onderhoud is dat niet zo ingewikkeld maar bij dekmantelbedrijven wel. Een zorgvuldig opgebouwd dossier is dan noodzakelijk. Voor de bewijsvoering werken gemeente, politie, het Openbaar Ministerie, de FIOD en de Belastingdienst vaak nauw samen. Neem in het dossier getuigenverklaringen over de verkoop van drugs op. Soms is het nodig om panden langdurig te observeren. Verder is informatie van omwonenden en professionals heel nuttig. Klachten van omwonenden over overlast kunnen aan het dossier worden toegevoegd.

Er zijn kortom voldoende wettelijke mogelijkheden om overlast te bestrijden en weer greep te krijgen op vastgoed. In alle steden die op dit thema door VROM/WWI ondersteund werden, is de veiligheid aanzienlijk verbeterd. In Venlo zijn er minder dealers, runners, drugsklanten en daarmee minder aanhoudingen. In de Tarwewijk, één van de Rotterdamse hotspots, is de neergaande spiraal omgebogen. Er zijn tientallen dealpanden gesloten en de veiligheidsindex laat een verbetering zien. Een kanttekening die gemeenten maken is dat de wet Victor

nog wel te verbeteren valt; als ook na herhaaldelijk sluiten de overtreddingen en daarmee gepaard gaande overlast niet stoppen, zou meteen onteigenen effectiever zijn. Overigens zijn er ook in het kader van een strafrechtelijke aanpak mogelijkheden om een pand verbeurd te verklaren. Venlo heeft hier een aantal keren gebruik van gemaakt. Omdat toepassen van bestuursrechtelijk instrumentarium vaak lang duurt, is het soms makkelijker om verloederde panden aan te kopen. Als bestuursrechtelijke handhaving al is ingezet zijn eigenaren vaak bereid om tegen een reële prijs te verkopen.

VEILIGER, EN NU?

Een verbetering van de veiligheid betekent nog niet dat de reputatie van de betreffende buurt is verbeterd. Daarvoor is meer nodig. Met de handhaving is het werk half gedaan. Er is een herpositionering of een herontwikkeling nodig en alle betrokkenen beseffen dat ook, maar de manier waarop is nog een open vraag. Traditionele ontwikkelingsmodellen, met een flinke fysieke transformatie, blijken niet te werken. Na enkele jaren handhaving hebben gemeenten, of woningcorporaties die met gemeenten samenwerken, vaak een flinke portefeuille vastgoed in handen; panden die verworven zijn van malafide pandjesbazen. In Venlo hebben gemeente en partners zo'n 100 à 150 panden in handen, in Enschede ongeveer 50. Soms is er voordelig aangekocht omdat er ook gehandhaafd werd, zoals in Venlo. Soms ook, bijvoorbeeld in Enschede, is er te veel betaald, omdat snelle verwerving uit oogpunt van veiligheid prioriteit had. Vaak is het woningbezit versnipperd, zodat voor nieuwbouw alsnog extra panden verworven moeten worden. Omdat er vaak

vele jaren zitten tussen aankoop en herontwikkeling lopen bovendien de rentelasten flink op, waardoor een sluitende exploitatie bij herontwikkeling steeds moeilijker wordt. Alleen in de Rotterdamse Tarwewijk is het herontwikkelen van woningen flink van de grond gekomen. Er zijn enkele honderden woningen aangekocht en verbeterd, ongeveer 7 procent van het totaal aantal woningen in de wijk. De verkoop gaat echter moeizaam. In zijn algemeenheid is gebleken dat verbouwde of nieuwe woningen in dit soort buurten niet kunnen concurreren met woningen van vergelijkbare prijs en kwaliteit op plekken met een beter imago. En daar komt de ingestorte vraag naar woningen en commercieel vastgoed nog bij.

DE KLUSHUIZENAANPAK TREKT CREATIEVE MENSEN AAN DIE DUIDELIJKE IDEEËN HEBBEN OVER HUN WONING EN OOK DE HANDEN UIT DE MOUWEN STEKEN

WAT WERKT DAN WEL?

Vaak zijn gemeente en woningcorporaties veel te optimistisch over het tempo herontwikkeling. Wek geen overspannen verwachtingen. Communiceer met de buurt dat alles wordt gedaan om de veiligheid op korte termijn te verbeteren, maar dat een andere fysieke uitstraling een zaak van lange adem is, die misschien wel tien of twintig jaar nodig heeft. Dit nog afgezien van het feit dat een oude doorleefde wijk nooit af is, maar een dynamisch geheel waarin voortdurend veranderingen plaatsvinden.

Toekomstvisie

Werk bovendien samen met de omwonenden en bonafide ondernemers die hebben volgehouden en ontwikkel samen met hen een toekomstvisie. Niet over u en zonder u, maar met u en door u! Zij waren tenslotte de grootste probleemeigenaar en hebben alle belang bij een verdere positieve ontwikkeling. Misschien gaan zij ook wel weer in eigen woning of onderneming investeren als het vertrouwen in de buurt terugkomt. Haak ook aan bij de verenigingen die er nog zijn. Wees bij aankopen van panden selectief en koop niet aan boven de marktprijs, ook niet als de overlast urgent is. Het is voorgekomen dat een malafide eigen-

naar om de hoek weer een nieuw pand kocht van de opbrengst! Doe verder niet zelf zaken met malafide eigenaren, maar schakel specialisten in. In Rotterdam voert bureau Alijda bij aankoop eerst een eigenarencheck uit. Hierin participeren verschillende gemeentelijke diensten, FIOD, belastingdienst, politie en OM. Dit bureau coördineert strafrechtelijk onderzoek en de inning van achterstallige belastingen. Om wijken er weer bovenop te helpen is een onorthodoxe aanpak nodig. Zo heeft Venlo ruimtes in de verworven panden tijdelijk ter beschikking gesteld aan zo'n 40 kunstenaars en creatieve ondernemers. Dat was positief voor het imago van de wijk.

Klushuizen

Rotterdam is nog een stapje verder gegaan. Panden in slechte staat die de gemeente in handen heeft gekregen, worden als 'klushuis' gratis weggegeven aan belangstellenden die deze grondig willen verbouwen en renoveren. De klussers kunnen een heel pand of één of meer verdiepingen 'kopen'. Binnen dit casco kunnen ze volledig hun eigen gang gaan. Ze tekenen ervoor dat hun woning binnen een jaar af is. Voor een gemiddelde woning investeert de klusser ongeveer twee ton. Voor dit bedrag hadden zij ook een door de buurtontwikkelingsmaatschappij opgeknapte woning kunnen kopen, maar dit is veel aantrekkelijker. Een huis in de stad, dat geheel naar eigen wens is ingedeeld, is een buitenkans. Dat de omgeving nog niet heel goed bekend staat wordt dan voor lief genomen. De aankoopbedragen van de panden moest de gemeente wel afschrijven, maar deze investering is vergelijkbaar met de 'onrendabele top' bij het aankopen, opknappen en verkopen in de Tarwewijk elders in Rotterdam. De klushuizenaanpak trekt creatieve mensen aan die duidelijke ideeën hebben over hun woning en ook de handen uit de mouwen steken. Mensen ook die het aandurven om in een iets mindere buurt te investeren.

Pioniers

Er zijn pioniers nodig om de wijk een stap verder te brengen. Deze zijn te vinden met een originele wervingscampagne, zoals voor de klushuizen in Rotterdam. De belangstelling voor de eerste ronde was daar overweldigend. Gemeenten kunnen deze pioniers ook op een systematische manier opsporen, met een gericht woonwensenonderzoek. Denk ook na over verdere incentives die belangstellenden over de streep kunnen helpen en het investeringsrisico voor particulieren verkleinen. Met 'sociale koop' krijgt de koper een korting op de koopprijs en betaalt een derde partij, vaak een woningcorporatie, mee. Bij verkoop krijgt de woningcorporatie het bedrag terug en deelt in de eventuele waardeinstijging. Hierop zijn verschillende varianten denkbaar, die er allemaal op neer komen dat de initiële kosten voor de huizenkoper worden verlaagd. Dit model wordt tot op heden bij nieuwbouw toegepast, maar waarom zou je dit niet bij verkoop van grondig gerenoveerde woningen toepassen?

Durf tenslotte 'out of the box' te denken. De atmosfeer hoeft niet die van een standaard buitenwijk te zijn. Creëer de randvoorwaarden voor een gevarieerde gemêleerde, misschien zelfs wat rommelige wijk. Pioniers kunnen ook studenten zijn en mensen die tijdelijk woonruimte nodig hebben, zoals arbeidsmigranten. De bebouwing, vaak uit de eerste helft van de twintigste eeuw of ouder, is vaak karakteristiek en kan, als de bouwkundige gebreken worden verholpen en het uiterlijk wordt hersteld, de identiteit van de wijk versterken.

SLOTSOM

Voor een leefbare wijk is het een absolute noodzaak dat resoluut tegen malafide pandjesbazen wordt opgetreden. De bonafide bewoners en ondernemers doen hiervoor een klemmend beroep op de overheid en terecht. Zij kunnen dit niet zelf. De gemeente moet het voortouw nemen en heeft de inzet van een heel arsenaal van bestuursrechtelijke en soms ook strafrechtelijke instrumenten nodig om, samen met partners, succes te boeken. Het IPSV-programma laat zien dat dit werkt. Maar voor een nieuw perspectief kan dezelfde overheid zich beter bescheiden opstellen en vooral ruimte geven aan initiatief. Betrokkenheid en investeringen van mensen zelf zijn de beste garantie voor een opgaande lijn. Naar bijzondere wijken die zich blijven ontwikkelen en waar het goed toeven is. □