

Sociaal beheer in gemeenschappelijke (koop-)woning complexen

Samenstellers:

SEV, Verwey-Jonker Instituut, Van der Hoeden-Mulder en Urbannerdam

Rotterdam, oktober 2011

Dit is een publicatie van de SEV.

U kunt SEV-publicaties downloaden op www.sev.nl

SEV
Postbus 1878
3000 BW Rotterdam
Telefoon 010 - 282 50 50
sev@sev.nl

De SEV ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen. Wij zijn onafhankelijk, maar kunnen niet zonder initiatiefrijke netwerkpartners. Samen met hen beproeven we ideeën voor innovaties in de praktijk.

VOORWOORD

De Amsterdamse wijk Venserpolder is begin jaren tachtig van de vorige eeuw gebouwd. De wijk telt ongeveer vijfduizend woningen. Vijf corporaties hebben er bezit. Net als op andere plekken in Nederland hebben deze corporaties een deel van hun woonvoorraad in de verkoop gedaan. Toen er een overaanbod ontstond, leidde dit tot leegstand van koopwoningen. Bovendien bleek niet altijd het gewilde jonge gezin de weg naar de koophuizen te vinden, maar ook een minder gewenst slag kopers, dat de nieuwe woning als wietplantage, pension of illegale gokplek inrichtte. Woningcorporaties De Key en Ymere kregen daar lucht van, stopten de verkoop en beraadden zich op de situatie.

De SEV heeft vervolgens met de corporaties De Key en Ymere - in nauwe samenwerking met het Verwey-Jonker Instituut, Urbannerdam en Van der Hoeden-Mulder – in Venserpolder het experiment ‘Sociaal beheer in gemengde (koop-huur)complexen’ ingericht. In dit experiment is uitgezocht wat de Verenigingen van Eigenaren (VvE) van de wijk Venserpolder én de corporaties die in deze wijk bezit hebben, kunnen doen als nieuwe kopers het niet zo nauw nemen met de regels en overlast veroorzaken.

Deze strategie past in de trend om bewoners zelf meer verantwoordelijkheid te geven voor de eigen woonomgeving. Vooral voor de onderkant van de woningmarkt is dat een uitdaging. In 2010 werd het aantal VvE's in Nederland op 118.000 geschat. Dit aantal groeit door de verkoop van sociale huurwoningen snel. Dit roept de vraag op of dit groeiend leger van VvE's een machteloze papieren tijger is of dat deze verenigingen zo te beïnvloeden zijn dat ze een machtige partij met een vuist kunnen worden in de strijd voor een leefbare woonomgeving.

In dit experiment is voor VvE's een toolbox gemaakt om die vuist te kunnen maken. Ook zijn de rollen van de corporatie, de overheid en andere instanties (o.a. politie) verduidelijkt en er is een risicoscan ontwikkeld voor corporaties die sociale huurwoningen verkopen.

De verkoop van huurwoningen vermindert de invloed van corporaties op het complex. De VvE is verantwoordelijk voor het technisch, financieel en sociaal beheer van het complex. Sociaal beheer komt echter nauwelijks voor binnen VvE's terwijl dat juist in gemengde complexen belangrijk is. De corporatie heeft geen officiële positie meer in de VvE en kan deze taak dus niet oppakken.

Sociaal beheer door de VvE moet daarom vooraf worden vastgelegd. Wie voert die taken uit? De VvE-beheerder, de corporatie? Het uitvoeren hiervan door de corporatie kan vooraf vastgelegd worden, zodat rollen en taken binnen de VvE duidelijk zijn. Verder kunnen bepalingen worden opgenomen in de splitsingsakte om bepaalde gedragingen te verbieden en om te kunnen handhaven. Wat niet in de akte is opgenomen kan altijd nog via het huishoudelijk reglement worden vastgelegd. Het faciliteren van VvE-besturen is essentieel om de VvE goed te laten functioneren en adequaat op te laten treden tegen onwenselijk gedrag. Denk hierbij aan cursussen voor VvE-besturen en een stappenplan wat te doen bij overlast.

De corporatie kan voorafgaand aan de verkoop beïnvloeden wie de toekomstige koper wordt. Screening van kopers is hier een voorbeeld van; in Venserpolder is dit toegepast. Kopers kunnen op basis hiervan worden geweigerd; al is de screening zelf vaak al voldoende afschrikwekkend. Naast screening kunnen ook in het koopcontract restrictieve bepalingen staan, zoals zelfbewoningsplicht. Verkoop via maatschappelijk verantwoord eigendom of koopgarantconstructies bieden veel ruimte om bepalingen op te nemen en te handhaven.

Inmiddels hebben de corporaties de verkoop van sociale huurwoningen weer opgepakt in Venserpolder - de situatie in de wijk is verbeterd - maar wel met de vraag hoe dit in verkeerde handen vallen van verkochte sociale huurwoningen in de toekomst te voorkomen is én hoe er effectief op te treden is tegen kopers met verkeerde bedoelingen.

De verkoop van huurwoningen is onvermijdelijk. Eigen woningbezit kan veel positieve effecten hebben op een wijk. Het kan echter ook negatief uitpakken. Zeker wanneer zoals in Venserpolder, meerdere corporaties in dezelfde wijk huurwoningen verkopen of verkoop in zwakkere buurten of in het goedkope segment plaatsvindt. Afstemming tussen corporaties over het verkoopbeleid is noodzakelijk alsook vooraf risico's in kaart brengen zodat instrumenten ingezet worden die ongewenste effecten voorkomen. Niet alleen op het gebied van leefbaarheid en overlast, maar ook op het gebied van onderhoud. Niet door verantwoordelijkheid bij VvE's weg te nemen maar door VvE's in gemengde complexen tools mee te geven die hen in staat stellen adequaat te functioneren.

In dit document treft u deze tools aan: (1) een risicoscan gemaakt door het Verwey-Jonker instituut, (2) een inventarisatie van instrumenten ter voorkoming en bestrijding van overlast, gemaakt door Urbannerdam, en (3) een toolbox voor VvE's: reglementsbepalingen en handhaving van gerechtsdeurwaarderskantoor Van der Hoeden /Mulder.

De SEV zal komend jaar de effectiviteit van deze instrumenten evalueren.

Radboud Engbersen (Programmaregisseur SEV)

LEESWIJZER

De woningbouwcorporatie speelt vaak een belangrijke rol als sociaal beheerder in haar huurcomplexen. Door verkoop van huurwoningen ontstaan 'gemengde' complexen. Met de komst van gemengd bezit is die specifieke rol van de corporatie dus niet langer automatisch ingevuld. Gemengde complexen richten zich over het algemeen op technisch en financieel beheer, maar leefbaarheid en sociale controle blijven onderbelicht. Vooral in sociaal en economisch zwakkere gebieden kan de verkoop van huurwoningen daarom tot ongewenste effecten leiden.

Deze rapportage biedt corporaties en VvE's instrumenten om de ongewenste effecten van verkoop van huurwoningen te voorkomen/tegen te gaan. We gaan in op de casus Venserpolder waar verkoop van huurwoningen leidde tot ongewenste bewoning en overlast. Om dergelijke negatieve effecten in de toekomst te kunnen voorkomen, is onderzocht welke risicofactoren aan te wijzen zijn en welke instrumenten ingezet kunnen worden. Op basis van de risicoscan kunt u beter inschatten of verkoop van huurwoningen risico's met zich meebrengt. Hoe groter de risico's, hoe meer de kopers ontlast moeten worden om problemen rondom onderhoud, sociale controle en leefbaarheid te voorkomen. Ook na verkoop ligt er een taak in sociaal beheer.

In hoofdstuk 1 wordt een beschrijving van het experiment en de casus Venserpolder gegeven.

Hoofdstuk 2 behandelt de *Risicoscan van problemen die kunnen ontstaan bij de verkoop van sociale huurwoningen* van het Verwey-Jonker Instituut en zoomt in op de huidige situatie in Venserpolder, welke risicofactoren te benoemen zijn en welke instrumenten daarbij dienen worden ingezet. De uitgebreide analyse is apart te downloaden.

Hoofdstuk 3 bestaat uit *Een inventarisatie van instrumenten ter voorkoming en bestrijding van overlast* van Urbannerdam. Deze beschrijft de instrumenten die voorafgaand aan de verkoop ingezet kunnen worden om overlast en criminaliteit te voorkomen. Bij verkoop kunnen bepaalde instrumenten door de corporaties ingezet worden, zoals screening en aanpassingen aktes en reglementen, en er zijn instrumenten die in de beheerfase ingezet kunnen worden. Verder worden een aantal praktische handreikingen gegeven voor VvE's en corporaties om overlastsituaties te voorkomen en te bestrijden.

Hoofdstuk 4 bestaat uit de *Toolbox voor VvE's: reglementsbepalingen en handhaving* van Van der Hoeden/Mulder. Deze toolbox geeft VvE's en corporaties juridische handvatten voor de aanpassing van huishoudelijke en splitsingsreglementen en handhaving daarvan.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
Leeswijzer	5
1. Inleiding	9
1.1 De Casus Venserpolder	11
2. Risicoscan van problemen die kunnen ontstaan bij de verkoop van sociale huurwoningen	15
2.1 Inleiding.....	15
2.2 Uitkomsten risicoscan Venserpolder	19
2.3 Oorzaken van overlast.....	20
2.4 Lessen uit Venserpolder	22
3. Inventarisatie instrumentarium.....	27
3.1 Inleiding.....	27
3.2 'Vooraf' – preventieve instrumenten.....	27
3.3 'Bij verkoop' – tevens preventieve instrumenten	30
3.4 'Beheer' – repressieve instrumenten	32
3.5 Pilot sociaal beheer gemengde complexen 2011	35
3.6 Conclusies	36
4. Een toolbox en modelbepalingen ten behoeve van het voorkomen en aanpakken van overlast in gemengde VvE's.....	39
4.1 Inleiding.....	39
4.2 Reglementsbepalingen	39
4.3 Toolbox handhaving	40
4.4 De juridische procedure	42
4.5 Praktisch stappenplan	44
4.6 Conclusie	46
Bijlage 1: Risicoscan	47
Bijlage 2. Screening aspirant-kopers	49
Bijlage 3: Stappenplan bij aanpak (woon) overlast.....	53
Bijlage 4. Voorbeeldbrieven voor VvE-besturen.....	59
Bijlage 5. Wijzigingen splitsingsreglement.....	63
Colofon	74

1. INLEIDING

Om uiteenlopende redenen verkopen corporaties delen van hun bezit. Hier liggen onder andere de overtuigingen aan ten grondslag dat eigenwoningbezit positief werkt op het verantwoordelijkheidsbesef van bewoners voor hun woning en woonomgeving, een differentiatie van het woningaanbod middeninkomens aan de wijken bindt of ze aantrekt en wooncarrières voor bestaande wijkbewoners mogelijk maakt. De positieve effecten die corporaties verwachten van 'gemengde complexen en/of gemengde wijken' zijn groot. Er zijn echter steeds meer geluiden te horen dat er naast de positieve effecten ook nadelige gevolgen zijn.

Zeker aan de onderkant van de woningmarkt is er risico dat, in bepaalde wijken en steden, goedkope koopwoningen een vorm van bewoning (pensions, huisvesting illegalen) en gebruik (wietplantages, illegale gokhuizen en bordelen) aantrekken die de veiligheid en leefbaarheid van de buurt verminderen. De rol van corporaties, als plaatsvervangend platform voor sociale controle, lijkt dan minder misbaar dan gedacht.

Naar aanleiding van een casus in de Amsterdamse wijk Venserpolder is een samenwerkingsverband opgezet tussen corporaties De Key, Ymere, VvE's uit Venserpolder, het Verwey Jonker Instituut, juridisch adviseurs Van der Hoeden/Mulder, de SEV en Urbannerdam. Doel van deze samenwerking is om te onderzoeken wanneer verkoop van complexen risicovol is en welke maatregelen en instrumenten ingezet kunnen worden om negatieve effecten van verkoop van huurwoningen te voorkomen dan wel aan te pakken. In het experiment zoeken we naar de mogelijkheden om (in VvE-verband) op te treden tegen ongewenste activiteiten in koopwoningen. Daartoe worden maatregelen onderzocht voorafgaand aan verkoop, tijdens en na verkoop.

Inhoud experiment

Het experiment is gericht op het maken van een aantal hulpmiddelen voor sociaal beheer in gemengde complexen. Deze hulpmiddelen worden gemaakt aan de hand van de casus Venserpolder. Venserpolder is een woonwijk in het Amsterdamse stadsdeel Amsterdam Zuidoost en bestaat uit ongeveer 5.000 woningen in middelhoge blokken met portiekwoningen van vier/ vijf woonlagen. De wijk werd begin jaren tachtig van de twintigste eeuw als laatste van de woonwijken in Amsterdam Zuidoost gebouwd. Het merendeel van de woningen is corporatiebezit en wordt sinds 2001 bij mutatie te koop aangeboden (al dan niet tot een maximum). De Key is begin 2009 met de verkoop van sociale huurwoningen gestopt, omdat bij twintig procent van de verkochte woningen sprake was van illegale bewoning.

Waar verkoop van huurwoningen in de meeste wijken tot positieve neveneffecten leidt op woonomgeving en leefbaarheid, trad in Venserpolder een verslechtering op van de leefbaarheid onder andere door illegale bewoning en leegstand. Waarom traden deze negatieve effecten op in Venserpolder en is het te voorkomen? In dit SEV experiment komen de volgende vraagstukken aan de orde:

- Een *risicocheck*; op basis hiervan is de corporatie met verkoopplannen in staat om voorafgaand aan verkoop te beoordelen of er veiligheidsrisico's bij verkoop zijn. De check heeft een preventieve functie.

Ze moet ervoor zorgen dat de precieze risico's van verkoop van huurwoningen op een specifieke locatie in een vroeg stadium bekend zijn, zodat op een weloverwogen, onderbouwde wijze besluiten over verkoop en inzet van maatregelen genomen kunnen worden.

- *Inventarisatie instrumenten*; om meer inzicht te krijgen in de omvang van de problematiek en de beperkingen van het bestaande instrumentarium zal een quickscan worden gehouden. Er wordt in kaart gebracht welke instrumenten voorhanden zijn en hoe deze ingezet kunnen worden in de casus.
- Een *toolbox* die door corporaties en VvE's kan worden gebruikt bij de bestrijding van 'fout' woongedrag. In de toolbox staan de verschillende stappen en maatregelen beschreven die partijen kunnen nemen bij het handhaven van de wettelijke kaders (BW, splitsingsakte en splitsingsreglement MR 73 – 2006, huishoudelijk reglement). Het is de bedoeling de genoemde modelbepalingen bij een of meer bestaande VvE's te introduceren, waardoor gebruik ervan in de praktijk kan worden uitgetest. Idealiter levert deze praktijktoets naast aanpassingen in het uitvoeringsprotocol ook concrete aanbevelingen voor de modelbepalingen op. De modelbepaling zal onderdeel worden van de toolbox met daarin voorbeeldbrieven die een VvE-bestuur kan inzetten bij overtredingen.

De relatie van de casus Venserpolder met het SEV Experiment

Eerdergenoemde partners hebben zich verenigd in het SEV Experiment 'Sociaal beheer in gemengde (koop-huur)complexen'. De deelnemende corporaties zijn beide actief in de Amsterdamse buurt Venserpolder. Verkoop van sociale huurwoningen heeft hier tot onwenselijke situaties geleid. Om die reden wordt Venserpolder hier als 'casus' gebruikt. Het experiment heeft tot doel om de ervaring met de problematiek in Venserpolder en de verdere ontwikkeling van een effectief instrumentarium hiertegen, een bijdrage te leveren aan de oplossing van het probleem in andere wijken en steden. In de rapportage zal daarom soms worden ingegaan op kenmerken van de casus Venserpolder en soms op algemene instrumenten of maatregelen die niet in de casus kunnen worden uitgevoerd.

Vervolg pilot

De beschreven instrumenten zullen zoveel mogelijk in de praktijk worden gebracht in een pilot bij deelnemende VvE's van de Key en Ymere. Er is al een gezamenlijke informatiebijeenkomst geweest met de besturen van de VvE's. De VvE-besturen spelen een belangrijke rol in de controle op overlastsituaties en dienen daarvoor goed op de hoogte te zijn van hun formele positie. Daarentegen kan ook niet te veel verwacht worden van besturen wier functies bekleed worden door vrijwilligers. De corporaties en beheerders zullen daarom soms uitvoerende taken over moeten nemen.

Tevens zal van der Hoeden/Mulder juridische ondersteuning geven als sprake is van overtreding van de reglementen. Hiermee zal hopelijk ook meer jurisprudentie ontstaan op het gebied van handhaving binnen VvE's. Na een jaar worden de resultaten van de pilot geëvalueerd.

1.1 De Casus Venserpolder

Op 28 januari 2009 wordt een artikel gepubliceerd in Het Parool waarin staat dat de verkoop van huurwoningen door woningcorporaties De Key en Ymere definitief wordt stopgezet tot 2014, vanwege ongewenste neveneffecten. Woningcorporatie Eigen Haard zegt geen slechte ervaringen te hebben en gaat wel door met de verkoop. De woningcorporaties Stadgenoot en De Alliantie moeten zich op dat moment nog beraden op de situatie. Inmiddels heeft Ymere haar standpunt gewijzigd en de verkoop van huurwoningen in de Venserpolder weer opgepakt vanaf begin 2010. Woningcorporatie De Key is op 1 maart 2011 weer begonnen met verkoop van woningen in Venserpolder.

Verkoopbeleid stadsdeel en corporaties sociale huurwoningen

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangestipt, worden er over het algemeen vooral positieve effecten toegedicht aan het vergroten van het eigen woningbezit in een buurt of wijk. Om dit te bereiken hebben het stadsdeel en de woningcorporaties een verkoopbeleid voor sociale huurwoningen opgesteld om het aandeel eigenwoningbezit in de wijk te verhogen naar minimaal 22 procent. Je hoopt dat de huizen in handen komen van jonge gezinnen, zodat een bloeiende wijk ontstaat. Maar dat gebeurde in Venserpolder niet. In plaats daarvan is er door de woningcorporatie een snel groeiende leegstand en oneigenlijke bewoning van de koopwoningen gesignaleerd.

Het actieve verkoopbeleid van de verschillende corporaties heeft ogenschijnlijk, onbedoeld, de criminaliteit in Venserpolder in de kaart gespeeld. Door het verkoopbeleid wordt een nieuwe doelgroep (eigenaar-bewoners) in de buurt aangetrokken en neemt het aandeel huurders in de buurt af. Op dit moment kunnen zowel zittende huurders als kopers kopen in Venserpolder. Bij Stadgenoot en De Alliantie kunnen er geen nieuwe huurders meer instromen. Bij mutatie worden de huurwoningen te koop aangeboden. De zittende huurder kan de huurwoning kopen. Het aandeel eigenwoningbezit is, mede door het verkoopbeleid, toegenomen van twee procent in 2002 naar zeventien procent in 2009.

Probleembeschrijving

Wat is er nu eigenlijk precies aan de hand in Venserpolder? Wat speelt er nu echt? Dit zijn vragen die niet eenduidig te beantwoorden zijn. De problematiek valt uiteen in een aantal, elkaar voedende, onderdelen (niet limitatieve opsomming):

- Professionele hennepkwekerijen.
- Illegale onderverhuur/ huisjesmelkers, overbewoning.
- Schietpartijen, afrekeningen.
- Burenoverlast, intimiderende situaties.
- Leegstand.
- Wanbetalers VvE.

Waar een hennepkwekerij een zaak voor politie en justitie is, is achterstallige VvE-betaling of een bewoner aanspreken op structurele geluidsoverlast een zaak voor de VvE. Een incidenteel geval van geluidsoverlast ligt logischerwijs weer op het bord van twee (of meer) burens onderling. De gemeente heeft een rol bij het toezicht en handhaving op bijvoorbeeld overbewoning en corporaties dragen verschillende petten: ze hebben zitting in

de VvE, ze kennen verkoopdoelstellingen en hebben een sociale opgave. Juist deze vermenging van rollen en verantwoordelijkheden maakt het in de praktijk lastig manoeuvreren.

Vanaf eind 2010 lijkt de problematiek fors te zijn afgenomen. Bewoners geven aan minder overlast te ervaren (vergadering 16 maart 2011 met VvE-besturen), er is minder leegstand. De Key heeft gebruik gemaakt van het doelgroepenbeleid waarbij bepaalde doelgroepen (politie, leraren) met voorrang een woning krijgen toegewezen in leegstaande woningen. De aanwezigheid van deze doelgroepen draagt bij aan een stabiele bewoning (weinig mutaties, weinig overlast). De screening van potentiële kopers door Ymere lijkt haar vruchten af te werpen en ook De Key, die inmiddels weer begonnen is met verkopen, maakt met succes gebruik van het screeningsinstrument.

Begin 2010 is het Stadsdeel Zuidoost gestart met een geïntensiveerde aanpak met het doel om de criminaliteit en overlast in delen van het stadsdeel te verminderen. De directe aanleiding voor deze aanpak was een aantal vuurwapenincidenten in 2009. Naar aanleiding hiervan is een aantal maatregelen geïntensiveerd, zoals toezicht en preventief fouilleren. Ook is een top 50 van 'negatieve sfeerbepalers' aangepakt in samenwerking met politie en justitie. Daarnaast is er het Actieplan intensivering Jeugd. De extra maatregelen die in dat kader zijn genomen hebben betrekking op de thema's succesvolle schoolloopbaan, opvoedingsondersteuning en jeugd en veiligheid. Doel is te voorkomen dat jongeren afglijden richting crimineel gedrag. In de volgende paragraaf zullen we ingaan op het feit waarom Venserpolder nu zo'n bijzondere aantrekkingskracht heeft op deze problematiek.

Situatie-afhankelijkheid; wat maakt Venserpolder bijzonder?

Waarom lijkt Venserpolder meer vatbaar voor de geconstateerde problematiek dan andere buurten en wijken? Het onderzoek van het Verwey-Jonker Instituut gaat specifiek in op de vraag waarom de situatie in Venserpolder afwijkt van de situatie in andere gebieden. Die analyse geeft ondermeer antwoord op de vraag of er specifieke indicatoren zijn die voorspellen of een gebied meer dan gemiddeld vatbaar is voor criminaliteit en sociale problematiek. In de analyse is tevens een uitgebreide analyse van Venserpolder te vinden. We beperken ons tot een snelle schets van Venserpolder op ondermeer fysiek, sociaal en sociaal-economisch vlak.

Woningvoorraad

De woningvoorraad in Venserpolder bestaat anno 2009 uit 4.372 woningen. Het grootste gedeelte van de wijk Venserpolder is gebouwd begin jaren tachtig van de vorige eeuw en bestond alleen maar uit woningwetwoningen. In 2002 bedroeg het percentage eigenaar-bewoners in Venserpolder twee procent. Vanaf 2002 zijn de woningcorporaties begonnen met de verkoop van sociale huurwoningen. Aan Venserpolder is een quotum van 825 huurwoningen toegewezen, waarvan tot en met het eerste kwartaal van 2010 reeds 741 woningen zijn verkocht. In vergelijking met de wijk waartoe Venserpolder behoort (Bijlmer Centrum; 18,2%), het stadsdeel Zuidoost (25,9%) en de stad Amsterdam (25,9%) kent Venserpolder (17,4%) een lager percentage eigenaar-bewoners. Het aandeel sociale huurwoningen is de afgelopen jaren gedaald van 93,6% in 2005 naar 76,6% in 2009. Ondanks de afname is het percentage sociale verhuur hoog in vergelijking met Zuidoost (66,4%) en Amsterdam (49,3%).

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in Venserpolder (132.000 euro) ligt bijna 50 procent lager dan de gemiddelde waarde in Amsterdam (261.000 euro).

De woningvoorraad in de wijk bestaat voor een groot deel uit kleinere woningen. Bijna de helft van de woningen in Venserpolder (45,7%) heeft een gemiddeld gebruiksoppervlakte van 50 tot 70m².

Bevolkingsopbouw

De Venserpolder kent een hoger percentage allochtonen en Surinamers dan Zuidoost en Amsterdam. Opvallend is ook het percentage eerste generatie allochtonen en het aandeel alleenwonenden in de wijk, dat opmerkelijk hoger is dan in Zuidoost en Amsterdam. De bevolking van Venserpolder bestond op 1 januari 2009 uit 8.105 inwoners. Het percentage allochtonen in de Venserpolder is maar liefst 83 procent.

Midden jaren '90 van de vorige eeuw bestond de bevolking van Venserpolder voor een groot deel uit jonge alleenstaanden en jonge gezinnen. De afgelopen twaalf jaar heeft veroudering plaatsgevonden.

De laatste jaren zijn er meer mensen vertrokken uit de wijk dan zich er vestigden. Het zijn vooral ouderen en jongeren die zich vestigen, terwijl jonge gezinnen vertrekken uit de wijk. De mensen die zich de afgelopen jaren hebben gevestigd in Venserpolder zijn afkomstig uit woongebieden met een laag gewaardeerd woonmilieu. De vestigers zijn vooral afkomstig uit andere wijken in Zuidoost. De bewoners die vertrekken gaan echter vaak ook naar een wijk met een laag gewaardeerd woonmilieu. Er lijkt derhalve niet zo te zijn dat sociaaleconomische sterkere huishoudens wegtrekken, terwijl sociaaleconomisch zwakkere huishoudens instromen.

Sociaal-economisch

De buurt kent een relatief groot aantal inwoners, dat rond de bijstandsgrens leeft. Inkomens blijven zowel in omvang als in ontwikkeling sterk achter bij Bijlmer Centrum en Zuidoost. Het gemiddelde opleidingsniveau is laag: 36 procent van de inwoners heeft niet meer dan een basisopleiding genoten. Slechts negen procent heeft een hbo-opleiding of hoger. Het percentage uitkeringsontvangers is in 2009 opgelopen, nadat het de afgelopen twaalf jaar licht gedaald was. Het percentage ligt met dertien procent bijna twee keer zo hoog als in Amsterdam. Het werkloosheidspercentage lag in juli 2009 op dertien procent.

Eerste verkenning van verklarende indicatoren

Bovenstaande gegevens schetsen een beeld van Venserpolder, maar geven nog geen verklaring voor het feit waarom nu juist Venserpolder zo geraakt wordt door de geconstateerde problematiek. Een aantal mogelijke verklarende indicatoren.

Geografische ligging

Venserpolder ligt gunstig ten opzichte van Schiphol, diverse uitvalswegen, de ring van Amsterdam en diverse OV-verbindingen. Hiermee is het eenvoudig voor criminelen om zich snel te verplaatsen. Tegelijkertijd heeft de buurt met de grote woonblokken, veel hoog groen en brede straten een anoniem karakter. De dreven spelen hierin een belangrijke rol: deze isoleren de verschillende delen van de wijk en leiden tot anonimiteit en gevoelens van onveiligheid. In andere delen van het stadsdeel zijn de dreven deels verlaagd en heeft dit geleid tot een verbetering van de leefbaarheid.

Geringe sociale controle / anonimiteit van Venserpolder

De sociale controle is in Venserpolder, voorzichtig uitgedrukt, beperkt. Er heerst een sterke mate van anonimiteit. Er lijkt bovendien sprake van desinteresse bij de bewoners van Venserpolder. Dit blijkt ondermeer uit het feit dat corporaties aangeven dat hun huurders nauwelijks meer melding maken van overlast in de buurt. Een aantal jaren geleden gebeurde dat nog wel. Hoewel dat niet te staven is met feiten, leeft bij sommige corporatiemedewerkers het beeld dat intimidatie en angstgevoelens hierbij een rol spelen.

Verkoopbeleid corporaties

De huurwoningen in Venserpolder zijn in het bezit van vijf corporaties (De Key, Ymere, De Alliantie, Eigen Haard en Stadsgenoot). In de huidige economische tijden is de verkoop van woningen voor corporaties van wezenlijk belang om voldoende kasstroom te genereren. Corporaties bieden, in onderlinge concurrentie, woningen aan in Venserpolder. Er is sprake van een overaanbod van goedkope woningen. Een aantal corporaties heeft stimuleringsmaatregelen (vrij op naam, korting (eigen) zittende huurders) en verkoopacties (keukenactie, computerpakket, interieurbon) ingevoerd om de verkoop te stimuleren.

Het effect van dit alles, is dat er in Venserpolder, voor Amsterdamse normen, bijzonder goedkope woningen in grote aantallen beschikbaar zijn. Woningen die gunstig liggen ten opzichte van uitvalswegen, de ring en het OV, waarmee het voor criminelen eenvoudig is om weg te komen. De beperkte sociale controle in en de anonimiteit van de buurt beperkt het risico voor hen die illegale en/of criminele activiteiten ontplooiën. Dit lijkt van Venserpolder een aantrekkelijk vestigingsgebied voor criminaliteit te maken.

2. RISICOSCAN VAN PROBLEMEN DIE KUNNEN ONTSTAAN BIJ DE VERKOOP VAN SOCIALE HUURWONINGEN

2.1 Inleiding

Om overlast in of vanuit sociale huurwoningen aan te pakken, beschikken de ketenpartners zoals gemeente, politie en woningcorporaties over tal van middelen om de situatie te beëindigen (zie bijvoorbeeld Gemeente Rotterdam, 2009; 2010). Bij overlast in of vanuit koopwoningen is het voor genoemde partijen moeilijker om tijdig te signaleren en adequaat op te treden. Dit heeft niet alleen te maken met de eigendomsvorm en de juridische consequenties die daaraan verbonden zijn, maar ook met het feit dat het een relatief nieuw verschijnsel is waarover nog weinig jurisprudentie bestaat.

In deze verkenning richten we ons specifiek op het herkennen van risico's rond de verkoop van huurwoningen aan de hand van buurt- en omgevingskenmerken, sociaal-economische kenmerken en criminogeniteitsfactoren (voorspellers van crimineel gedrag). Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor de woningcorporatie. Wanneer zich in gemengde complexen problemen voordoen, krijgt de woningcorporatie te maken met een lastige situatie: enerzijds heeft de corporatie geen directe invloed meer op de verkochte woning en de eigenaar, maar omdat er in hetzelfde blok of portiek ook woningen worden verhuurd, worden de huurders van diezelfde corporatie anderzijds wel geconfronteerd met overlast die wordt veroorzaakt door de huiseigenaar. Ten gevolge van de economische recessie staat de verkoop eigenlijk niet meer ter discussie. Wat rest is de vraag hoe, gegeven de noodgedwongen verkoop van huurwoningen, de risico's tot een minimum kunnen worden beperkt en hoe door middel van preventief beleid, sociaal beheer en andere maatregelen kan worden voorkomen dat er door de wisselende eigendomsverhoudingen problemen ontstaan.

De problematiek rondom het sociaal beheer van wooncomplexen met verschillende eigendomsverhoudingen vraagt om inzicht in de voor- en nadelen die de transformatie met zich meebrengt. Wat betekent dit voor de diverse betrokken partijen, zoals de corporatie, de gemeente/het stadsdeel, de politie en niet in de laatste plaats de bewoners zelf. Met andere woorden: welke risico's brengt de verkoop van huurwoningen met zich mee en hoe kunnen de corporaties ervoor zorgen dat zij op het juiste moment de juiste interventies plegen? Wanneer we het over risico's hebben, bedoelen we risico's op het gebied van leefbaarheid en veiligheid en bij interventies moet gedacht worden aan zowel de preventieve kant als aan de repressieve kant (handhaving en sanctionering). Belangrijk daarbij is om onderscheid te maken tussen de verschillende interventiemomenten, te weten voor, tijdens en na de verkoop van de woningen.

In dit verkennende onderzoek richten we ons op het herkennen van risico's die aanwezig kunnen zijn op het moment dat de huurwoningen nog verkocht moeten worden. We nemen hiervoor de wijk Venserpolder in Amsterdam Zuidoost als voorbeeld. Aan de hand van een statistische analyse, interviews met directbetrokkenen en een observatie van de wijk, schetsen we een beeld van hoe problemen met de verkoop van huurwoningen kunnen ontstaan, welke factoren daarbij een rol kunnen spelen en of er aanwijzingen zijn om te veronderstellen dat verkoop in bepaalde buurten meer risico's met zich meebrengt dan in andere buurten.

Methodiek

Voor de verkennende studie maken we gebruik van verschillende onderzoeksmethoden. Op basis van statistisch materiaal stellen we allereerst een profiel op van de wijk Venserpolder. We trachten onder andere antwoord te geven op de vraag wat voor wijk Venserpolder is, welke problemen er spelen en wat recente ontwikkelingen zijn. Het tweede deel van het onderzoek bestaat uit interviews met een aantal *stakeholders*, zoals vertegenwoordigers van woningcorporaties en het stadsdeel. In de gesprekken staan we stil bij de rollen van de verschillende partijen, de (on)mogelijkheden die dat met zich meebrengt om op te treden en besteden we aandacht aan het proces van onderlinge samenwerking (bijvoorbeeld bij het doorgeven van meldingen, dossieroverdracht en het benutten van de signaleringsfunctie van uitvoerende professionals, zoals straatvegers en huismeesters).

De ervaring leert dat statistische gegevens en gesprekken met *stakeholders* alleen niet voldoende zijn. Daarom voeren we ook een observatie uit in de wijk. Op die manier kunnen we de uitspraken uit de interviews in perspectief plaatsen. Ook is door zelf rond te kijken vast te stellen of de problematiek zichtbaar is, op welke manier deze zich manifesteert en met welke eventuele locatiespecifieke kenmerken rekening gehouden moet worden in het onderzoek. Denk bijvoorbeeld aan de aanwezigheid van voorzieningen zoals een scholengemeenschap of winkels en de ligging ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer. Ook de sociaaleconomische kenmerken van de bewoners en de inrichting van de openbare ruimte zijn factoren die een rol zouden kunnen spelen.

Naar een risicoscan voor verkoop van huurwoningen

Door aan de hand van de statistieken, interviews en observaties terug te kijken op de ervaringen uit Venserpolder, kunnen we vervolgens een 'risicoscan' opstellen. Dit is een instrument waarmee medewerkers van woningcorporaties in korte tijd een inschatting kunnen maken van de risico's die in een bepaald gebied aanwezig zijn in relatie tot de verkoop van huurwoningen.

In de scan maken we onderscheid tussen een aantal hoofdcategorieën van risicofactoren (zie tabel 2.1). Het gaat in de eerste plaats om sociaaleconomische kenmerken van de wijk. Hierbij moet gedacht worden aan gegevens over de bevolking, over werk, opleiding en inkomen en over criminaliteit. Ten tweede kijken we naar omgevingskenmerken, ofwel kenmerken die iets zeggen over de woningen en de woonomgeving. Bij de woonomgeving hebben we het dan over zowel de fysieke als de sociale omgeving. Het gaat, met andere woorden, niet alleen om hoe de wijk eruit ziet en welke invloed dat heeft op het gevoel en gedrag van bewoners, maar ook om hoe bewoners met elkaar omgaan en welke betekenis zij daar aan toekennen. De derde categorie van risicofactoren bestaat uit kenmerken over het beleid in de wijk. Het gaat niet zozeer om het beleid zoals dat wordt uitgevoerd, maar om de relatie tussen burger en overheid/politie en het vertrouwen van de burger in de instituties op het gebied van veiligheid en leefbaarheid. Dit leiden we mede af uit het handelen van instituties. Denk aan het aantal zaken dat de politie oplost of de meldingsbereidheid van burgers.

Tabel 2.1: categorieën van risico's, onderliggende thema's en voorbeelden van risicofactoren

Categorie	Thema	Voorbeeld van een risicofactor
Sociaaleconomisch	Bevolkingssamenstelling	Aandeel alleenstaanden
	Criminaliteit	Wapenbezit
	Gezinssituatie	Aantal scheidingen
	Opleiding, werk en inkomen	Werkloosheid
Omgevingskenmerken	Woningvoorraad	Aantal koopwoningen
	Woonomgeving (fysiek)	Aanwezigheid coffeeshop
	Woonomgeving (sociaal)	Sociale cohesie
Beleid	Perceptie	Tevredenheid over de politie
	Feitelijk handelen	Meldingsbereidheid

Hieronder geven we aan welke stappen gezet moeten worden om het juiste besluit te nemen wanneer overwogen wordt huurwoningen te verkopen en deze beslissing vervolgens in goede banen te leiden.

Stap 1: breng de risicofactoren in beeld

De eerste stap bestaat uit het inventariseren van de risico's op basis van bestaand cijfermateriaal. Aan de hand van een lijst met indicatoren is vrij eenvoudig in beeld te brengen of een bepaalde wijk er gunstig of minder gunstig voor staat in relatie tot verkoop van huurwoningen. Deze indicatoren bestaan uit cijfers die iets zeggen over een bepaalde risicofactor. Zo kijken we bij bevolkingssamenstelling onder andere naar het aandeel mannen (mannen hebben een grotere kans in criminaliteit terecht te komen dan vrouwen) en het aandeel eenpersoonshuishoudens (minder sociale controle). De benodigde gegevens zijn beschikbaar bij gemeentelijke onderzoeksafdelingen (in Amsterdam is dat de dienst Onderzoek en Statistiek), landelijke databanken zoals CBS StatLine en Buurtmonitor.nl en bij organisaties zoals de politie en de woningcorporaties zelf.

Bij de analyse geldt: hoe lager het schaalniveau, hoe beter. Dat wil zeggen: idealiter kijk je naar cijfers op buurtniveau, maar die zijn niet altijd beschikbaar. In dat geval kan worden gekeken naar buurtcombinaties, cijfers op wijkniveau en eventueel op het niveau van het stadsdeel/de deelgemeente.

Om in te schatten in hoeverre een buurt er gunstig voor staat, vergelijk je deze cijfers -indien mogelijk- met de omliggende buurten en/of het stedelijk gemiddelde. In het eerder genoemde voorbeeld van het aandeel eenpersoonshuishoudens is het bijvoorbeeld een teken aan de wand wanneer het aandeel erg afwijkt van de omliggende wijken. In Venserpolder zien we in dit geval dat er in de buurtcombinatie Bijlmer-Centrum 26 procent alleenstaanden wonen, vergeleken met 22 procent in Holendrecht en maar liefst 34 procent in Nellestein. Dit getal heeft echter weinig betekenis als niet ook wordt gekeken naar andere cijfers. Dit is de volgende stap: het maken van een inschatting op basis van alle risicofactoren.

Voordat we Stap 2 introduceren merken we nog op dat er een aantal indicatoren is, dat je altijd moet meenemen in de analyse (de light-versie) en dat er een aantal aanvullende indicatoren is (de uitgebreide versie). Afhankelijk van de beschikbare tijd en ook het doel waarmee de scan wordt uitgevoerd, kun je ervoor kiezen om de light-versie of de uitgebreide versie te gebruiken.

Stap 2: maak een inschatting van het risico

Wanneer alle gewenste risicofactoren in beeld zijn gebracht, kun je een inschatting maken van het risico. Daarbij geldt dat risico's niet zijn op te tellen tot een totaalscore, zoals de 'criminogeniteitsanalyse' dat bijvoorbeeld wel doet (zie Boutellier et al., 2008) of zoals de veiligheidsindex (zie www.eenveiligamsterdam.nl). Het is immers moeilijk te bepalen wat een groter risico vormt: een kwetsbare sociale omgeving of een fysieke omgeving die een voedingsbodem vormt voor ongewenst gedrag, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van schuilplekken en vluchtwegen. Het is echter wel mogelijk om vast te stellen of er in een buurt veel of weinig risico's zijn. Logischerwijze moet je voorzichtiger opereren wanneer de buurt op veel indicatoren slecht scoort dan wanneer slechts een enkele indicator tot voorzichtigheid noopt. Desondanks kan het nog steeds onverstandig zijn om te gaan verkopen, bijvoorbeeld wanneer er veel criminaliteit in een buurt is in combinatie met een zeer lage meldingsbereidheid.

Stap 3: bepaal of je voldoende informatie hebt

Het kan voorkomen dat de check met behulp van de indicatoren onvoldoende uitsluitsel geeft over de situatie. In dat geval bestaat de mogelijkheid om nog meer cijfers te raadplegen, die niet in de scan zijn opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan cijfers die een ontwikkeling aangeven, zoals bevolkingsprognoses, en aan cijfers over gerelateerde thema's, zoals buurtparticipatie en voorzieningen (winkels, scholen). In een enkel geval bestaat bovendien de mogelijkheid om zelf extra data te verzamelen, bijvoorbeeld door middel van vragenlijsten die onder bewoners van een bepaald gebied worden verspreid, of door een internetenquête op de site van de woningcorporatie. Het moge duidelijk zijn dat dit een vrij kostbare inspanning is.

Belangrijker nog, is om aanvullende kwalitatieve informatie te verzamelen, ofwel informatie die niet uit de statistieken is te halen. Je kunt hierbij denken aan interviews met wijkprofessionals, bewoners of passanten. Vaak weten zij veel over overlastsituaties en zaken die je aan de buitenkant van de woningen niet direct ziet, zoals vervuiling van trappenhuizen, geluidsoverlast of hangplekken. Ook kun je op deze manier meer te weten komen over het functioneren van een VvE of de redenen waarom bewoners elkaar wel of niet aanspreken.

Daarnaast zijn eigen observaties een goede aanvulling: hoe ziet de wijk eruit, zijn er plekken waar je je gemakkelijk aan sociale controle kunt onttrekken, is de wijk levendig of juist uitgestorven, is er cameratoezicht, etc.

Stap 4: stel vast welke interventies er nodig zijn bij verkoop

Eerder hebben we al aangegeven dat verkoop van huurwoningen bij de Amsterdamse corporaties eigenlijk niet meer ter discussie staat. Bij corporaties in andere gemeenten is dat mogelijk nog wel een keuze. In dat geval kan de scan als zwaarwegend advies gelden bij het besluit om al dan niet te gaan verkopen in een buurt. Is die beslissing inmiddels een gepasseerd station, dan is het vooral belangrijk om te weten onder welke voorwaarden er verkocht zal moeten worden. Met andere woorden: welke interventies zijn er mogelijk om de eventuele risico's tot een minimum te beperken? Als uit de scan bijvoorbeeld blijkt dat met name de sociale structuur een bedreiging vormt, dan kun je per risicofactor (bijvoorbeeld een gebrek aan sociale controle) vaststellen welke interventies er mogelijk zijn, zoals het organiseren van activiteiten gericht op ontmoeting.

Maar als blijkt dat er sprake is van een sterke mate van wantrouwen in de politie, gemeente en/of corporatie (waardoor de meldingsbereidheid van bewoners minimaal is), zul je veel meer aandacht moeten besteden aan interventies op het gebied van communicatie (zichtbaarheid, terugkoppeling etc.). Zo is er voor elke risicofactor een aantal mogelijke interventies.

De scan is op dit punt echter niet uitputtend. Kenniscentra als het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV), Stichting Maatschappij Veiligheid en Politie (SMVP), de Politieacademie, het Wetenschappelijk Onderzoeks- en Documentatiecentrum van het ministerie van Veiligheid en Justitie (WODC), Nicis Institute, Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing (KEI), het Landelijk Platform Woonoverlast en dergelijke beschikken over uitgebreide overzichten van (bewezen) interventies.

Stap 5: bouw de 'toolkit' op en houd je instrumentarium regelmatig tegen het licht

De keuze voor en inzet van (een combinatie van) instrumenten is maatwerk. Uit de vele mogelijkheden kies je de instrumenten die het beste bij de problematiek passen gegeven de (beperkte) mogelijkheden die je als corporatie hebt. Op deze manier bouw je je eigen toolkit op, soms door een nieuw instrument toe te voegen, soms door er een weg te doen. Hoewel de scan vooral van waarde is voorafgaand aan verkoop, is het belangrijk om ook tijdens en na verkoop in de gaten te houden hoe de indicatoren zich ontwikkelen en of de instrumenten die je aan het begin hebt gekozen wel het gewenste effect hebben.

2.2 Uitkomsten risicoscan Venserpolder

Ten behoeve van de risicoscan is in eerste instantie gekeken naar de statistische gegevens van Venserpolder. De bevolkingsopbouw en -samenstelling, de economie, de opbouw van de woningvoorraad en verschillende veiligheids- en risicofactoren. De analyse van de statistische gegevens is apart te lezen in de appendix (Sociaal beheer in gemengde complexen: Risicoscan van problemen die kunnen ontstaan bij de verkoop van huurwoningen; door Verwey Jonker Instituut, Erik van Marissing).

Naast de analyse van de statistische gegevens hebben ook gesprekken met *stakeholders* plaatsgevonden. Uit de gesprekken, berichtgeving in de media en onderzoeksrapporten (El Kourai, 2010; Politie Amsterdam-Amstelland, 2009) kunnen we afleiden dat er in en vanuit koopwoningen in Venserpolder activiteiten plaatsvinden, waar andere bewoners last van (kunnen) hebben, zich onprettig bij (kunnen) voelen of zelfs angst voor (zouden kunnen) hebben. In de meeste gevallen gaat het om overlast, maar soms gaat het ook om strafbare feiten waar buurtbewoners geen directe hinder van ondervinden, zoals woonfraude. Echter, wanneer dit vaak en/of structureel voorkomt in de wijk, is dit volgens geïnterviewden een duidelijk signaal dat er iets aan de hand is. Het beeld dat in de media is geschetst is volgens de respondenten echter te negatief; het probleem is opgeblazen. In januari 2009 heeft het Stadsdeel Zuidoost daarom samen met de vijf betrokken corporaties een brief doen uitgaan, waarin de partijen gezamenlijk aangaven dat zij zich niet konden vinden in het beeld dat in de media was neergezet (Stadsdeel Zuidoost, 2009).

De afgelopen jaren is onder andere melding gemaakt van (vermoedens van) geluidsoverlast, wietplantages, een sportschool in een woning, gesplitste brievenbussen, veel aanloop op ongebruikelijke tijdstippen, wisselende bewoning, een schuld aan de VVE, onderhuurders en aanwijzingen in die richting (er wordt een te hoge huur gevraagd, er wonen Afrikanen terwijl de eigenaar Hindoestaans is), poststukken voor veel verschillende personen, vervuilde tuinen, waterschade en huiselijk geweld. Verder kwam er door onderzoek van onder andere de politie en corporaties aan het licht dat er met meterkasten geknoeid was en dat woningen en buitenruimten voor opslag werden gebruikt. Ook werd door een controle bij het Kadaster duidelijk dat meerdere woningen op naam van één eigenaar stonden. In sommige gevallen bleken ook de partners van de meervoudig huizenbezitters meerdere woningen op hun naam te hebben staan. Een inventarisatie van De Key resulteerde uiteindelijk in de constatering dat er met ongeveer een op de drie verkochte woningen 'iets aan de hand was' (zie ook: El Kourai, 2010). Ook Ymere constateerde oneigenlijk gebruik van woningen en aanverwante overtredingen en vormen van overlast. Opvallend was bijvoorbeeld dat de eigenaren van enkele tientallen woningen niet stonden ingeschreven bij de gemeente.

De groep overlastveroorzakers is al even divers als het type overlast dat ervaren wordt. Een van de geïnterviewden pleit ervoor om binnen deze heterogene groep onderscheid te maken tussen eigenaren die zich schuldig maken aan ongewenst (strafbaar) gedrag en eigenaren die (ernstig) crimineel gedrag vertonen. In het eerste geval gaat het om eigenaren die meestal niet kwaadwillend zijn, bijvoorbeeld ouders die een woning voor hun studerende kind hebben gekocht en de woning zelf niet bewonen. De tweede groep maakt zich schuldig aan activiteiten die uiteenlopen van geluidsoverlast, vervuiling, vernieling, intimidatie en bedreiging tot aan criminele activiteiten en activiteiten die mogelijk zelfs met georganiseerde misdaad te maken hebben. Soms gaat het daarbij om bewoners met schulden en/of een strafblad.

De overlast in of vanuit koopwoningen is veel minder zichtbaar en merkbaar dan bijvoorbeeld de overlast van jongeren op straat (in Venserpolder gaat het om een relatief klein groepje). De koopwoninggerelateerde overlast betreft in veel gevallen onzichtbare problematiek, die zich achter de voordeur of tenminste achter de deur van het portiek afspeelt. Bewoners zelf merken volgens de respondenten niet zoveel van wat er zich in de woningen afspeelt. Het zijn vooral de professionals die weten waar het om gaat. Dit beeld komt overeen met de bevindingen uit het rapport van Van der Torre et al. (2005, p.8) over drugsoverlast: 'Verslaafden en dealers zijn in Amsterdam Zuidoost anoniemer dan in de binnenstad. De infrastructuur (leegstaande hoogbouw, parkeergarages, groenstroken) biedt mogelijkheden om handel, gebruik en verblijf af te schermen.'

2.3 Oorzaken van overlast

De geïnterviewden noemen een aantal mogelijke oorzaken van overlast in en vanuit koopwoningen. We kunnen daarbij onderscheid maken tussen sociaaleconomische factoren, fysieke kenmerken en ruimtelijke kenmerken.

Sociaal economische factoren

De respondenten bevestigen het beeld dat uit de cijfers naar voren komt: Venserpolder is in veel opzichten een kwetsbare wijk. Het aandeel lage inkomens wordt als een van de grootste risico's beschouwd ("veel mensen leven aan de rand van de samenleving"), evenals de werkloosheid.

Op het gebied van leefbaarheid valt het wel mee, maar op sommige plekken voelen mensen zich volgens geïnterviewden wel onveilig. Deels heeft dit te maken met sociale factoren, zoals een sterke mate van anonimiteit en een gebrek aan sociale controle.

Het is bekend dat er een kleine groep jongeren is, die rondhangt en voor overlast op straat zorgt. Het is echter niet duidelijk of de kinderen en jongeren in Venserpolder meer risico lopen om in het criminele circuit terecht te komen dan in andere wijken. Bovendien is er naar aanleiding van de vuurwapenincidenten in 2009 in het stadsdeel een intensieve aanpak ontwikkeld (Een Veilig Amsterdam, 2009; NRC Handelsblad, 2009; De Telegraaf, 2009). Begin 2010 is het stadsdeel gestart met een geïntensiverde aanpak met het doel om de criminaliteit en overlast in delen van Zuidoost te verminderen. Een aantal maatregelen is geïntensiveerd, zoals toezicht en preventief fouilleren. Ook is een top 50 van 'negatieve sferbepalers' aangepakt in samenwerking met politie en justitie. De pilot uit Zuidoost is door de burgemeester nu stadsbreed overgenomen, waarbij het om ongeveer 500 tot 600 jongeren gaat.

Daarnaast is er het Actieplan intensivering Jeugd. De extra maatregelen die in dat kader zijn genomen hebben betrekking op de thema's succesvolle schoolloopbaan, opvoedingsondersteuning en jeugd en veiligheid. Doel is te voorkomen dat jongeren afglijden richting crimineel gedrag.

Omgevingskenmerken

Niet alleen het gedrag van bewoners, bezoekers en passanten brengt risico's met zich mee bij de verkoop van huurwoningen, ook omgevingskenmerken zijn van invloed. Het gaat daarbij om de kenmerken van de woningen en woonblokken, de staat en het gebruik van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige inrichting en opzet van een wijk. De scan voorziet ook in een 'check' op sociale omgevingskenmerken, zoals de mate van sociale cohesie in de wijk en ervaren overlast. Qua woningvoorraad bestond Venserpolder ooit volledig uit sociale huur. Inmiddels is dat aandeel door de verkoop van huurwoningen teruggebracht naar ongeveer driekwart van de woningvoorraad. Deze ontwikkeling zal de komende tijd nog verder doorgaan.

De woningen zijn relatief klein en goedkoop. Venserpolder behoort daardoor niet alleen binnen Amsterdam tot een van de 'armste' gebieden, maar vormt ook binnen het stadsdeel een specifiek gebied. De combinatie van kleine en goedkope woningen leidt onder andere tot een geringe mate van sociale samenhang en tot anonimiteit.

Omdat de woningen nog niet zo oud zijn en in goede staat verkeren, zijn er op korte termijn geen fysieke ingrepen te verwachten.

De stedenbouwkundige opzet van de wijk is niet optimaal: de bouwblokken zijn gesloten van opzet, letterlijk naar binnen gekeerd. En in de plinten zijn er aan de straatzijde veel 'dode' functies als bergingen en opgangen. Er zijn daardoor weinig ogen op de straat gericht. Dit wordt versterkt doordat doorgaande fietsroutes om de wijk in plaats van door de wijk gaan en (recreatieve) voorzieningen aan de rand van de wijk of in binnentuinen zijn gesitueerd. 's Zomers wordt het gevoel van onveiligheid als gevolg van een gebrek aan sociale controle versterkt, doordat de flanken van de dreven begroeid zijn met bomen en struiken.

De ligging van Venserpolder wordt ook wel eens genoemd als bedreiging: je kunt de wijk snel en op diverse plekken verlaten. Volgens de betrokkenen geldt dit vooral voor mensen die crimineel gedrag vertonen en heeft dit minder met overlast te maken. Een van de geïnterviewden vertelt dat een bedrijf dat wietplantages kan herkennen de wijk geanalyseerd heeft. Vanuit het perspectief van de kwaadwillende crimineel heeft Venserpolder gunstige kenmerken: een goede ligging nabij uitvalswegen, 'bruikbare' woningen en een gebrek aan toezicht.

2.4 Lessen uit Venserpolder

De sociaal-economische, fysieke en ruimtelijke kenmerken zijn verre van uniek. Echter, de combinatie van relatief goede, maar kleine woningen, een sterke oververtegenwoordiging van lage inkomens (deels werklozen en grotendeels van allochtone afkomst), een perifere ligging en een gebrek aan toezicht ten gevolge van monofunctionaliteit (wonen) maken Venserpolder kwetsbaar. Samen met de verkoop van huurwoningen, die tamelijk ongecoördineerd heeft plaatsgevonden, de vernieuwing in aangrenzende wijken (mogelijke waterbedefferen) en gevoelens van onveiligheid door een aantal schietpartijen, maakt dit de wijk tot een gebied dat voortdurend aandacht moet hebben van alle betrokken partijen. De jeugd loopt wellicht niet meer of minder risico dan in andere delen van Zuidoost (helaas zijn criminogene factoren alleen op buurtcombinatieniveau beschikbaar), maar is ten opzichte van andere stadsdelen wel kwetsbaar. Tot slot verwijzen we naar de studie van Van Middelkoop (2011), die aantoont dat betalings- en vermogensrisico's niet alleen afhankelijk zijn van huishoudenskenmerken, maar ook van omgevingskenmerken, zoals het aandeel meergezinswoningen en een achterblijvende prijsontwikkeling in het recente verleden, iets wat in Venserpolder beiden het geval is.

De belangrijkste vraag die uit het voorgaande naar voren komt, is: welke lessen kunnen we trekken uit de ontwikkelingen in Venserpolder en hoe kunnen we in de toekomst voorkomen dat de verkoop van huurwoningen gepaard gaat met overlast en/of criminaliteit?

Voor een deel zijn corporaties en andere betrokkenen al door schade en schande wijzer geworden: reglementen zijn of worden aangepast, corporaties mogen potentiële kopers screenen, VvE's kunnen steeds beter getraind en gefaciliteerd worden en stadsdelen hebben ook meer instrumenten om (potentiële) overlast aan te pakken. Ook worden overlegstructuren beter ingericht, bijvoorbeeld rondom personen of groepen, en komt er langzamerhand iets meer jurisprudentie.

2.4.1 Voor de verkoop

De respondenten geven aan dat de keuze tussen wel of niet verkopen van huurwoningen eigenlijk niet meer ter discussie staat: gegeven de huidige economische conjunctuur zien corporaties zich min of meer gedwongen een deel van hun voorraad te verkopen. Veelal is van de nood ook een deugd te maken, want in het algemeen wordt eigen woningbezit gezien als positief voor de leefbaarheid in de buurt. Echter, de snelheid waarmee en de ongecoördineerde manier waarop de verschillende corporaties hun woningen hebben verkocht, heeft geleid tot een 'gespikkeld' bezit.

Er zou volgens betrokkenen beter gekeken kunnen worden naar de verdeling van de koopwoningen over de wijk, zodat er minder menging van huur en koop ontstaat. Op deze manier kan er onder andere sneller een sterke VvE ontstaan. Corporaties kunnen daarnaast de VvE's helpen om sterk te worden, bijvoorbeeld door de leden op te leiden en voor te lichten. Een derde belangrijk aspect voorafgaand aan verkoop is het verzamelen en interpreteren van signalen, ofwel risico's. Door de risicofactoren te monitoren, kunnen woningcorporaties, in nauwe samenwerking met het stadsdeel, de politie en andere betrokken partijen, anticiperen op eventuele problemen en een preventieve aanpak ontwikkelen alsook de bestaande repressieve middelen doorontwikkelen.

De belangrijkste risicofactoren voorafgaand aan het besluit te gaan verkopen, betreffen de demografische kenmerken van de buurt. Het gaat daarbij zowel om individuele als collectieve factoren. Boutellier et al. (2008) benoemen de volgende risicofactoren in relatie tot criminaliteit:

- Samenstelling van de bevolking: prevalentie mannen, prevalentie adolescenten en jongvolwassenen en prevalentie niet-westerse allochtonen.
- Crimineel gedrag: prevalentie minderjarige criminelen met slag- en steekwapens, vuurwapenbezit en drugsverslaafden.
- Slechte onderwijspositie: vroegtijdige schoolverlaters, gebrek aan betrokkenheid bij school (spijbelen) en schoollozen (leerplichtigen zonder inschrijving).
- Levensstandaard: werkloosheid, armoede en krappe behuizing.
- Sociale omgeving: fysieke verloederings, gebrek aan organisatie en cohesie en verkrijgbaarheid van softdrugs

Bovenstaande risicofactoren zijn deels ook factoren die een verhoogd risico op polarisatie met zich meebrengen, zo blijkt uit een studie van Broekhuizen & Van Wonderen (2010). Zij doelen daarbij op 'de verscherping van tegenstellingen tussen groepen in de samenleving die kan resulteren in spanningen tussen deze groepen en toename van segregatie langs etnische en religieuze lijnen' (p.9). Polariseratie hoeft niet direct te leiden tot crimineel gedrag, maar is toch belangrijk om in dit verband te noemen, omdat het te maken heeft met sociale contacten en daarmee met sociale controle in de buurt. Een verhoogd risico op polarisatie kan daarmee ook een verhoogd risico op anonimiteit met zich meebrengen. Naast kenmerken die in de studie van Boutellier et al. (2008) al genoemd werden, onderscheiden de onderzoekers indicatoren voor verticaal vertrouwen (vertrouwen in politie en gemeente) en normen en waarden (botsende leefstijlen, botsende opvattingen, vervreemding, eigenaarschap van de openbare ruimte et cetera). Die laatste categorie overlapt deels met de sociale omgeving, zoals benoemd door Boutellier et al. (2008).

De samenstelling van de bevolking en de leeftijdsopbouw worden bepaald door vele factoren, zowel aan de aanbod- als aan de vraagkant. Aan de aanbodkant hebben we het bijvoorbeeld over de grootte van de woningen, de huurprijzen en het type woningen. Aan de vraagzijde hebben we te maken met residentiële voorkeuren van woningzoekenden. In wijken als Venserpolder zijn beide kanten lastig te beïnvloeden. De woningvoorraad is stabiel en biedt weinig aanleiding voor fysieke transformaties. Aan de vraagzijde lijkt vooral de beschikbaarheid van goedkope woningen van belang en in mindere mate de binding aan de buurt of het stadsdeel. Vaak is er geen sprake van een positieve woningkeuze.

Jeugdcriminaliteit en wapenbezit zijn echter wel risicofactoren die actief kunnen worden bestreden. Na de reeks schietincidenten die er is geweest, heeft het stadsdeel hier dan ook een intensievere aanpak op ontwikkeld. De rol van de corporaties bestaat in deze fase vooral uit het proactief optreden van de buurtbeheerder (signaleren van verdachte situaties en mensen uit de anonimiteit halen) en het adequaat afhandelen van overlastmeldingen, al dan niet in samenwerking met de partners. Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van drugsverslaafden.

Vroegtijdig schoolverlaten, tenslotte, is in eerste instantie een aangelegenheid waar de onderwijsinstellingen zich mee bezig dienen te houden, maar jongeren die onder schooltijd op straat lopen kunnen ook door de partners in de gaten worden gehouden en aangesproken worden. Opnieuw speelt hier het belang van het uit de anonimiteit halen van overlastgevende dan wel criminele jongeren. De buurtbeheerders kunnen ook op dit punt proactief betrokken zijn in nauwe samenwerking met de onderwijsinstellingen, de buurtregisseur en het stadsdeel.

Onder de noemer 'jeugdfactoren' noemen Boutellier et al. (2008) het percentage scheidingen, het aandeel eenoudergezinnen en het opleidingsniveau van de ouders. Dit zijn factoren waar de samenwerkingspartners nauwelijks invloed op kunnen uitoefenen. Voorafgaand aan verkoop kan alleen geconstateerd worden dat er een verhoogd risico op crimineel gedrag is wanneer er in de wijk relatief veel scheidingen voorkomen, eenoudergezinnen wonen en kinderen laagopgeleide ouders hebben.

De risicofactoren voor polarisatie, een gebrek aan vertrouwen in instanties en verschillende normen- en waardenpatronen, zijn vooral tegen te gaan door een actief sociaal beleid te voeren en in te zetten op begrip, ontmoeting en wederzijds respect. Alle partijen in de wijkaanpak dragen hiervoor gezamenlijk de verantwoordelijkheid. Broekhuizen & Van Wonderen (2010) hechten daarnaast veel belang aan een goede samenwerking tussen de uitvoerende partijen en aan de kwaliteit van signaleren en doormelden. Voor de corporatie betekent dit opnieuw het bewustzijn dat je handelt in een omgeving waarin vele partners acteren en dat je elkaar daarbij zo goed mogelijk van dienst moet zijn. Dat betekent: op tijd informatie doorgeven, maar ook dezelfde taal spreken richting bewoners.

Opvallend is dat in beide studies weinig tot geen aandacht wordt besteed aan kenmerken van de gebouwde omgeving, terwijl deze de beeldvorming en daarmee het gedrag van bewoners (kunnen) beïnvloeden. Bekend is de 'broken windows theory' van Wilson & Kelling (1982), waarin zij het verband leggen tussen de staat van de openbare ruimte en crimineel gedrag. Een basisniveau op het gebied van 'schoon, heel en veilig' is in dit verband van groot belang, hetgeen in de interviews een aantal keren ter sprake kwam.

Samenvattend kunnen we stellen dat, voorafgaand aan verkoop vooral een scherpe blik en een adequate samenwerking van belang zijn en daarnaast natuurlijk kennis van zaken. Aangezien verkoop *an sich* eigenlijk al niet meer ter discussie staat, dient de risicoanalyse vooral om de context, waarin de verkoop gaat plaatsvinden, in beeld te brengen. Is het een buurt met veel risico's, dan is extra alertheid noodzakelijk, is het een buurt met weinig risico's dan hoef je ook weinig problemen te verwachten. Het blijft echter altijd zaak om een vinger aan de pols te houden. In bijlage 1 is een overzicht van risicofactoren en interventies weergegeven, die door corporaties gehanteerd kunnen worden bij verkoop van huurwoningen.

2.4.2 Tijdens de verkoop

Ook tijdens de verkoop is de basishouding bij betrokken professionals het allerbelangrijkst: wees alert op verdachte zaken. Dit geldt al voor het moment dat je een woning gaat verkopen: als een potentiële koper contant wil betalen, weet je dat het hoogstwaarschijnlijk niet pluis is. De komst van de mogelijkheid om te screenen is in dit verband al een enorme stap voorwaarts. Je kunt nooit alles tegenhouden, maar veel potentiële problemen kunnen op deze manier wel worden voorkomen. Afgesproken is dat alle corporaties vanaf nu gaan screenen. Bij een huurder betekent screenen vooral: heb je geen overlast veroorzaakt in het verleden? Voor een potentiële koper worden andere gegevens nagetrokken, zoals schulden, criminele activiteiten en bezit van andere woningen.

Een andere maatregel die eventuele kwaadwillenden moet afschrikken, is het antispeculatiebeding. Dat betekent dat de koper bij verkoop na een jaar de winst aan de corporatie moet afstaan of een forse boete moet betalen bij verkoop na twee tot drie jaar (El Kourai, 2010). Tevens kan een kettlingbeding worden toegepast, dat ervoor moet zorgen dat de corporatie ook met toekomstige bewoners afspraken kan maken ten aanzien van de VvE (KEI, 2009).

2.4.3 Na de verkoop

Volgens geïnterviewden wordt vooral de situatie na verkoop belangrijk, omdat het nu aan de voorkant veel beter geregeld is. Het komt er nu op aan om minder reactief te werken en vooral goed te monitoren: wat gebeurt er in en met de woningen die verkocht zijn? Denk aan de eerder genoemde voorbeelden van gesplitste brievenbussen en het constateren van veel aanloop op ongebruikelijke tijdstippen. De respondenten beschouwen dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle betrokken partijen, waaronder de corporaties en de sector REO (Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling) van het stadsdeel.

Daarnaast is het belangrijk om te blijven investeren in de sociale omgeving: normen en waarden zijn bepalend voor het signaleren en de meldingsbereidheid van burgers. Hetzelfde geldt voor het vertrouwen dat zij in de overheid en andere instanties hebben.

Tot slot

De problemen die zich hebben voorgedaan rond de verkoop van huurwoningen in Venserpolder kunnen niet los worden gezien van de andere ontwikkelingen. De gewenste 'boost' die het eigen woningbezit de wijk had moeten brengen, is niet alleen uitgebleven omdat er malafide huiseigenaren op afkwamen, maar ook omdat welwillende bewoners geen vertrouwen hadden in de wijk. Veel huurwoningen stonden leeg en sommige kopers wilden hun woning zelfs terugverkopen aan de corporatie. Nu de mazen rond de kwaadwillenden zich verdichten en het aan de voorkant beter geregeld is, is het vooral zaak om het vertrouwen van bewoners te herstellen en het gebied goed leefbaar te houden. De verbeterde veiligheidscijfers laten zien dat het ook beter gaat, alleen het gevoel van bewoners blijft daarbij achter.

In Venserpolder heeft men, net als in Holendrecht, een tijdje het gevoel gehad een vergeten wijk te zijn (zie o.a. Hulsebosch et al., 2008).

Ook in de gesprekken met betrokkenen klinkt dit door: tot nu toe is er vooral sprake geweest van reactief beleid, maar met het oog op de toekomst moet er meer preventief beleid gevoerd gaan worden. Het is van groot belang om een basisniveau te waarborgen wat betreft leefbaarheid en veiligheid. De wijk zal fysiek geen grote veranderingen ondergaan en zal ook in de toekomst veel huishoudens met een laag inkomen en/of werklozen huisvesten. De draagkracht van de wijk is, met andere woorden, laag. Dit betekent dat het voor sommige mensen, wanneer een beroep op hen wordt gedaan, al teveel gevraagd is om anderen aan te spreken op ongewenst gedrag of om een oogje in het zeil te houden. De recente interventies zoals Kansrijk Zuidoost en de geïntensiveerde aanpak, die in 2009 is opgestart, en het Actieplan intensivering Jeugd laten zien dat er de komende jaren veel zal worden ingezet op het terrein van schoon, heel en veilig.

Voor andere wijken waar huurwoningen verkocht gaan worden, betekent dit dat er niet alleen gekeken moet worden naar de risico's die het verkopen *an sich* met zich meebrengt, maar ook naar de impact die dit kan en zal hebben op de omgeving: is er sprake van een zwakke bevolking, dan is de draagkracht vermoedelijk laag en moet je ervoor zorgen dat de professionals voldoende toegerust zijn om zelf veel te signaleren en elkaar goed op de hoogte te houden, zowel formeel (via kanalen als het Meldpunt Zorg en Overlast) als informeel, bijvoorbeeld op straat.

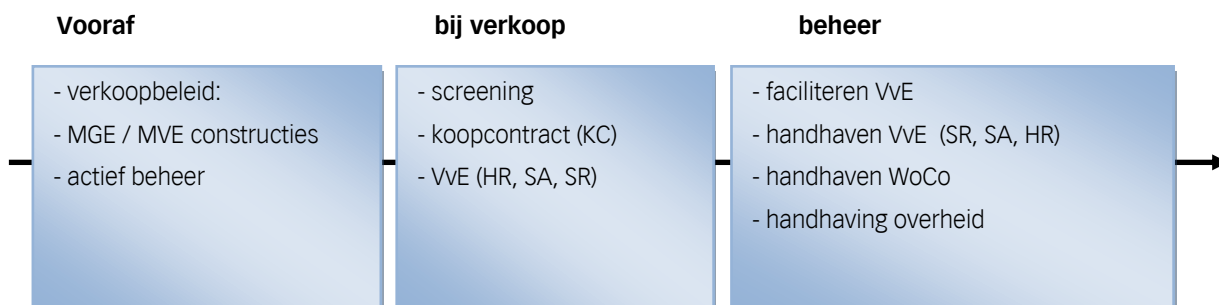
3. INVENTARISATIE INSTRUMENTARIUM

3.1 Inleiding

Venserpolder is, gegeven het hiervoor beschrevene, een bijzondere maar geen unieke situatie. Er zijn vele wijken in Nederland met in meer of mindere mate vergelijkbare problematiek. Daarom wordt in het volgende hoofdstuk Venserpolder weliswaar als praktijkvoorbeeld genomen, maar wordt het instrumentarium voor de verschillende vormen van problematiek op het gebied van sociaal-fysiek beheer van gemengde complexen als een breed inzetbare toolbox gepresenteerd.

Hoofddoel van dit experiment is om meer zicht te krijgen op de verschillende instrumenten die voorhanden zijn of zouden moeten zijn bij sociaal beheer in gemengde complexen. De instrumenten zijn ingedeeld in drie, in de tijd te onderscheiden, blokken. Sommige instrumenten worden al toegepast, anderen zullen in de pilot worden toegepast en sommige instrumenten kunnen niet worden toegepast vanwege lokale regelgeving en beleid. De instrumenten richten zich met name op de corporaties en VvE's, maar ook overheden en politie spelen een belangrijke rol bij de bestrijding van (criminaliteitsgerelateerde) overlast.

Figuur 3.1: schematische weergave van gefaseerde inzet van instrumenten



Alle genoemde instrumenten worden in de praktijk al gebruikt, overigens met wisselend succes. Een gecoördineerde en systematische aanpak kan de effectiviteit van de instrumenten aanzienlijk verhogen. Instrumenten moeten met elkaar in samenspraak worden gezien. Geen instrument is op zich 'waterdicht'. Het achter elkaar leggen van verschillende drempels maakt het echter steeds minder aantrekkelijk om een woning in een gebied te kopen om illegale en/of criminele activiteiten te ontplooiën.

3.2 'Vooraf' – preventieve instrumenten

Preventieve instrumenten zijn die middelen die worden ingezet voordat de problematiek kan ontstaan. De volgende instrumenten worden onderscheiden:

Instrument 1: gecoördineerd verkoopbeleid dat de aanzuigende werking van de problematiek verkleint

Instrument 2: verkoop via Maatschappelijk Gebonden Eigendom¹ (MGE). Een MGE-constructie is niet altijd mogelijk. Ten tijde van de start van de verkoop van huurwoningen in Venserpolder was MGE niet toegestaan in Amsterdam.

Instrument 3: afschrikken van 'onwelwillende kopers' door actief beheer in complexen en omgeving

Instrument 1. Gecoördineerd verkoopbeleid

De casus Venserpolder laat zien, dat het verkoopbeleid dat lokale overheid en corporaties voeren een niet verwaarloosbaar effect heeft op de ontstane problematiek in de buurt. De verkoop van woningen door corporaties in onderlinge concurrentie (tot het aanbieden extraatjes als Apple computerpakketten aan toe), de lage prijzen en het grote aantal woningen dat leeg stond, zou voor menig woonconsument reden zijn om drie keer achter de oren te krabben.

Onbedoeld heeft het verkoopbeleid van de afgelopen jaren ogenschijnlijk een aanzuigende werking op criminaliteit en illegaliteit gehad. Hoewel niet alle corporaties dezelfde mening zijn toegedaan, lijkt het besef te groeien dat op de huidige voet verdergaan geen optie is.

Zonder onderlinge afstemming heeft een koerswijziging echter niet het gewenste effect. Als slechts de helft van de corporaties bijvoorbeeld gaat screenen, dan trekt de criminaliteit richting de complexen waar dit niet het geval is. Paradoxaal genoeg krijgt dan de partij die het langst geen problemen heeft of zegt te hebben met het uitponden van bezit, uiteindelijk de problematiek vanzelf aangereikt.

Gecoördineerd verkoopbeleid in onderlinge afstemming is niet de eenvoudigste, maar wel de meest doeltreffende manier om werk te maken van de ontstane situatie. Zolang afstemming ontbreekt, ligt het waterbedeffect op de loer (zie ook verderop in dit hoofdstuk).

Instrument 2. Verkoop via MGE-constructie

Van oorsprong zijn MGE-constructies bedoeld om woningen (voor een bepaalde doelgroep) bereikbaar te maken en te houden door een terugkoopplicht. Veelal gaat dit gepaard met kortingsconstructies gekoppeld aan winstdeling.

In ruil voor de kortingsconstructies kunnen corporaties bepaalde regels stellen. Hiermee houden ze, ook na verkoop, een zekere grip op de kopers en het vastgoed. Ook als het toegankelijk maken van woningen niet zozeer een thema is (zoals in de casus Venserpolder), biedt dit laatste fenomeen mogelijkheden om 'over het graf heen te regeren'.

¹ Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) is een vorm van eigenwoningbezit in de sociale sector. Hierbij is de bewoner eigenaar van de woning, maar is de woningcorporatie verantwoordelijk voor groot onderhoud. Het woord 'gebonden' verwijst naar het feit dat de eigenaar het huis niet op de vrije markt mag doorverkopen. De eigenaar is verplicht het huis bij verkoop aan te bieden aan de woningcorporatie. De woningcorporatie is er zo zeker van dat zij de woning weer in handen krijgt. De corporatie kan de woning vervolgens wél op de vrije markt verkopen. Bij verkoop van de woning aan de corporatie, wordt de winst of het verlies verdeeld tussen de voormalige eigenaar en de corporatie. Dit kan gunstig zijn voor de eigenaar: bij een eventuele daling van de woningwaarde deelt de woningcorporatie mee in het verlies. Een nadeel is wel dat de eigenaar minder profiteert van een waardestijging. Ook hiervan moet hij een deel aan de woningcorporatie afstaan (<http://maatschappelijkgebondeneigendom.uwhuisenhypotheek.nl>)

Een karakteristiek kenmerk van MGE-constructies is dat de corporatie een zekere zeggenschap houdt over het object. De koper koopt feitelijk het recht om zich eigenaar te noemen van het object en zo de financiële en fiscale voordelen hiervan te genieten. De corporatie blijft echter juridisch gezien eigenaar van het object. Hiermee heeft de corporatie een middel in handen om bij geconstateerde overtreding van het in het koopcontract gestelde, sancties op te leggen aan de koper. Met als ultieme pressiemiddel ontbinding van de koop.

Het is denkbaar dat er een eeuwigdurend kettingbeding wordt opgenomen, waarmee de corporatie bij verkoop van de woning (na het verstrijken van de termijn waarin verkoop niet is toegestaan) het recht hebben om de volgende koper te screenen en eventueel af te wijzen. In dat laatste geval zal de corporatie gedwongen zijn de woning zelf aan te kopen.

In een MGE-koopcontract kan bijvoorbeeld worden opgenomen:

- De VvE-kosten. Het is niet vanzelfsprekend dat deze kosten worden opgenomen in een koopcontract. Om aspirant-kopers bewust te maken van de bijkomende kosten en verplichtingen ten opzichte van het complex en de Vereniging van Eigenaren kan wanbetaling worden voorkomen.
- Verbod op een tophypothek: dit impliceert
 - dat het niet toegestaan is om meer dan drie maal het jaarsalaris te lenen
 - dat het niet is toegestaan om maximaal vijftien procent boven de aankoopssom te lenen
 - en dat volledige aflossing van de hypotheek verplicht wordt gesteld.
 Op deze manier kan worden voorkomen dat de corporatie en banken vanwege wanbetaling over moeten gaan op onteigening van het pand en daardoor verlies draaien.
- Het verplicht stellen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- Een verbod op onderhuur, ten laste van een boete of dwangsom.

Instrument 3. Afschrikken van 'onwelwillende kopers' via actief beheer

Hoe groot de kloof tussen professionele illegale hennepcultuur, wapenhandel en illegale onderhuur aan de ene kant en actief sociaal beheer ook lijkt, hier ligt in de preventieve sfeer een kans.

Een sociaal beheerder in buurten en complexen heeft een preventief effect. Een beheerder controleert met regelmaat in de buurten en complexen, waardoor eventuele illegaliteiten worden verstoord. Bewoners zullen sneller signalen doorgeven aan een beheerder die rondloopt dan dat zij dit telefonisch melden. Hierdoor kan beter ingespeeld worden op illegale activiteiten. De beheerder kan acties ondernemen op basis van signalen van buurtbewoners en hij kan bijvoorbeeld acties organiseren om bijvoorbeeld te controleren op illegale bewoning.

Daarmee is sociaal beheer van complexen geen direct instrument om criminaliteit en illegaliteit te bestrijden, maar wel een om het te verhinderen. Het is een extra drempeltje. Als er genoeg drempels op een sluiproute liggen door een woonwijk, gaan automobilisten uit frustratie ook omrijden. De drempel op zich houdt de auto's niet tegen, maar werkt wel sturend op ongewenst gedrag.

3.3 'Bij verkoop' – tevens preventieve instrumenten

De volgende instrumenten worden onderscheiden ten tijde van de verkoop:

- Instrument 4: screening van aspirant-kopers.
- Instrument 5: restrictieve bepalingen in het koopcontract.
- Instrument 6: aangescherpte splitsingsakte en huishoudelijk reglement

De instrumenten worden hierna inhoudelijk besproken.

Instrument 4. Screening van aspirant kopers

Screening van aspirant-kopers (door corporaties in samenwerking met verschillende instanties) lijkt het geijkte instrument om te weten 'wat voor vlees je in de kuip hebt'. Er zijn verschillende gradaties van screening denkbaar. Screening kan bestaan uit de volgende elementen:

- Identiteit: GBA.
- Schulden: schuldencheck.
- Werksituatie: werkgeversverklaring.
- Inkomen: financiële haalbaarheidstoets of draagkrachtberekening.
- Vastgoed eigendom: Kadaster: hypotheekinschrijvingen.
- Politie en justitie: criminele activiteiten/strafblad/openstaande boetes/etc.
- Woonverleden: Verhuurderverklaring, om te controleren op het huurverleden mocht de koper een huurder zijn.

Uiteraard moet de Wet op de Privacy daarbij gerespecteerd worden. Hiervoor zijn convenanten te sluiten tussen verschillende instanties. Een voorbeeldconvenant dat gehanteerd wordt door Ymere en de Key is bijgevoegd in Bijlage 1.

Instrument 5. Restrictieve bepalingen in koopcontract

Via diverse voorwaarden in het koopcontract is het mogelijk om als corporatie meer grip te krijgen op malafide praktijken. Diverse corporaties hebben al clausules opgenomen met betrekking tot de verplichte woonduur van drie jaar. Dit is een voorwaarde die mede ABC-verkoopconstructies² voorkomt. In het koopcontract kunnen diverse andere (rand)voorwaarden (zelfbewoning, anti-speculatiebeding, verbod op onderverhuur, etc.) worden opgenomen om de kans op malafide praktijken te verminderen. In bijlage 2 staat een aantal voorbeeldartikelen die opgenomen kunnen worden in een koopcontract.

Veel van deze artikelen kunnen in beginsel in de splitsingsakte en/of huishoudelijk reglement worden vastgelegd. Er zijn echter redenen zijn om dergelijke clausules toch op te nemen in het koopcontract.

Waar de splitsingsakte en/of het huishoudelijke reglement afspraken zijn binnen de VvE tussen eigenaren in een complex, is een koopcontract een afspraak tussen de corporatie als verkopende partij en de nieuwe eigenaar als koper.

² ABC-transactie: een pand wordt gekocht en binnen korte tijd met enorme winst verkocht.

Het opnemen van dergelijke clausules in het koopcontract onderstreept nog eens de inhoud ervan. De ervaring leert dat koopcontracten beter worden gelezen dan huishoudelijke reglementen en bovendien meer status genieten. Door dergelijke clausules op te nemen in het koopcontract informeert de verkopende partij dus actief over de geldende regels en niet passief door een kopie van het huishoudelijk reglement toe te voegen. Bovendien worden deze laatste veelal pas bij de notaris voorgelegd aan de kopers en ondertekend. In situaties waar aanscherping van de regels binnen een VvE moeilijk realiseerbaar zijn (unanieme instemming van de leden is vereist), kunnen individuele afspraken met kopers uitkomst bieden.

Instrument 6. Inhoud splitsingsakte en huishoudelijk reglement

In splitsingsaktes en huishoudelijke reglementen kunnen veel (leef)regels en de daaraan gekoppelde sancties worden vastgelegd. Een splitsingsakte zal veelal vóór verkoop door de corporatie moeten worden opgesteld. Het is wijs de aktes vooraf goed te toetsen op het voorkomen en aanpakken van overlast. Huishoudelijke reglementen worden over het algemeen later vastgesteld door de VvE. In huishoudelijke reglementen spreken de eigenaren leefregels met elkaar af, mits niet strijdig met de splitsingsakte. Doordat deze regels voor alle leden van de VvE gelden, hebben ze een collectief karakter. Dit in tegenstelling tot de individuele afspraken die in een koopovereenkomst worden gemaakt.

In gemengde complexen maken slechts de eigenaren (particulier en corporatie) deel uit van de VvE. Door als verhuurder aan je huurders dezelfde regels op te leggen als binnen de VvE gelden, voorkom je situaties waarin de corporatie wordt aangesproken door de VvE op het gedrag van een van haar huurders en een huurder die zich beroept op andere afspraken (vastgelegd in huurovereenkomst). Door huurders bij aanvang van het huurcontract, ook te laten tekenen voor de regels uit de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement, worden dergelijke situaties voorkomen.

Via de splitsingsakte kunnen verschillende restricties geregeld worden. Het is echter lastig om de akte achteraf te wijzigen. Hiervoor dient een viervijfde meerderheidsbesluit te worden afgegeven plus de instemming van de hypotheekverstrekkers. Belangrijk is daarom bij splitsing de aanvullende bepalingen gelijk op te laten nemen. Bij het opnemen van de bepalingen in de splitsingsakte moet goed gekeken worden naar de mogelijkheden en al beschreven richtlijnen in het van toepassing verklaarde splitsingsreglement. Het splitsingsreglement (voornamelijk die van 2006) voorziet in veel gevallen al restricties ten aanzien van overlast en het gebruik van gemeenschappelijke- en privéruimten. Indien gewenst kan een notaris worden ingeschakeld voor advies over specifieke, diepgaande bepalingen over leefbaarheid, overlast en andere overtredingen.

Het huishoudelijk reglement wordt wel door de VvE-vergadering vastgesteld. Hierin worden aanvullende bepalingen opgenomen. Let wel, het huishoudelijk reglement mag niet in strijd zijn met de splitsingsakte.

In hoofdstuk 4 van de rapportage worden voorbeeldbepalingen gegeven door van der Hoeden/Mulder die over te nemen zijn in de splitsingsakte en huishoudelijk reglementen voor handhaving ervan.

3.4 'Beheer' – repressieve instrumenten

Als de problematiek zich manifesteert, worden repressieve instrumenten ingezet. Veelal zijn dit sanctionerende instrumenten of instrumenten die tot doel hebben te kunnen sanctioneren. De volgende instrumenten worden onderscheiden:

- Instrument 7: Faciliteren van VvE-besturen.
- Instrument 8: Handhaven door VvE op splitsingsreglement en huishoudelijk reglement.
- Instrument 9: Handhaven door corporatie (in het geval van MGE-constructies).
- Instrument 10: Handhaven door (lokale) overheid (o.a. gemeente, politie)

De instrumenten worden hierna inhoudelijk besproken.

Instrument 7. Faciliteren van VvE-besturen

Door het aanreiken van concrete tools en het bieden van scholing kunnen VvE-besturen worden gefaciliteerd. Bijvoorbeeld met:

- Een *opleiding of cursus* die door veel corporaties al wordt gebruikt: "Hoe een VvE te besturen?"
- Een concreet *stappenplan* per type probleem (zie bijlage 2).
- Het aandienen van *voorbeeldbrieven* (zie bijlage 3).
- *Sociale kaart* van instellingen of organisaties die iets kunnen betekenen in de (bestaande) problematiek, zoals het gemeentelijk huurteam, GGD, Jeugdzorg, maatschappelijk werk, politie, gemeentelijke diensten en juridische ondersteuning. En contactpersonen bij corporaties en gemeente.
- Een goed *huishoudelijk reglement* met heldere sancties.

Instrument 8. Handhaven door VvE

De VvE kan handhaven op basis van de splitsingsakte en het splitsingsreglement. Daarnaast kan een VvE een huishoudelijk reglement opmaken met daarin aanvullende bepalingen over de leefbaarheid in het complex en het gebruik en beheer van gemeenschappelijke ruimte. Er kunnen bepalingen worden opgenomen over het gebouw intern: gordijnen, spullen in gangen; brandveiligheid; ongewenst bezoek; afwezigheid; verkoop; functiewijziging; incassoprocedures; schotelantennes e.d.

De VvE kan hierop handhaven door in het huishoudelijk reglement op te nemen welke consequenties (sancties) eraan verbonden zijn, zoals een boete of ontzegging van het gebruik van privégedeelten. Zie hoofdstuk 4 voor een voorbeeld van een huishoudelijk reglement en een stappenplan voor verschillende vormen van overlast.

Gunstig bijeffect van effectief handhaven door VvE

Naast het handhaven van regels uit splitsingsakte en huishoudelijke reglementen, heeft een goed functionerende VvE nog een ander effect. Voor onwelwillende kopers is een anonieme woonomgeving aantrekkelijker dan een omgeving waar men elkaar aanspreekt op gedrag. Een goed functionerende VvE (met een passend instrumentarium) werpt daarmee een extra drempel op voor kopers die oneigenlijk, illegaal en/of crimineel gebruik van de woning voorstaan.

Instrument 9. Handhaven door corporatie (in het geval van MGE-constructies)

Wanneer de woningen met korting verkocht worden, kan de corporatie aanvullende eisen stellen en restricties opleggen. Onderdeel van de MGE-constructie is dat de corporatie uiteindelijk het object weer terug zal kopen als de eigenaar op een zeker moment wil verkopen. Als er gekozen wordt voor verkoop via een MGE-constructie (zie instrument 2) heeft de corporatie in beginsel een middel in handen om sancties op te leggen aan de koper. In het MGE-koopcontract kunnen sancties worden beschreven die bij overtreding van bepaalde afspraken opgelegd kunnen worden. Ontbinden van de koop is daarbij het ultieme middel. Zoals eerder vermeld: de afschrikwekkende werking is een essentieel onderdeel van het instrument.

Uiteraard zijn er grenzen aan de restricties die opgelegd kunnen worden via een MGE-constructie. Zo is het wel mogelijk om bijvoorbeeld af te dwingen dat de koper het pand minimaal een aantal jaar eerst zelf bewoont voordat hij of zij het indien gewenst kan verhuren. Verplicht aanbieden aan de corporatie van de woning als de eigenaar het pand wil verkopen, is een tweede restrictie die opgelegd kan worden. Een andere constructie waarbij verplichte verkoop aan de corporatie wordt ingeruild door verkoop aan een derde persoon waarbij deze derde persoon door de corporatie gescreend moet worden, is een voorbeeld van een kettingbeding dat zeer waarschijnlijk juridisch niet standhoudt. Elke bepaling kan uiteindelijk door een rechter ongeldig verklaard worden. Toch kan het opnemen van een dergelijke bepaling al een afschrikwekkend karakter hebben.

Op dit punt wordt niet nader ingegaan op de MGE-constructies als instrument bij het voorkomen of aanpakken van sociale overlast. Dit heeft niet zozeer te maken met het feit dat het geen effectief instrument zou zijn, alswel dat het specifieke karakter van de MGE-constructie (verkoop met korting onder voorwaarden + terugkoop) lang niet in alle situaties wenselijk en/of mogelijk is.

Instrument 10. Handhaven door (lokale) overheid (o.a. gemeente en politie)

Gemeentelijke overheid

In de praktijk blijkt vaak dat gemeentelijke overheid meer grip op de particuliere huursector dan op de koopsector heeft. De hier beschreven instrumenten liggen dan ook vooral aan de kant van verhuur van particulierbezit. Illegale verhuur en daar aan gekoppelde overbewoning vallen hier bijvoorbeeld onder.

Instrument 10a. Huisvestingsvergunning

Voor zelfstandige huurwoningen met een zekere rekenhuur is een gemeentelijke huisvestingsvergunning verplicht. Voor woningen in particulier bezit worden in sommige gevallen aanvullende eisen gesteld aan bijvoorbeeld een maximuminkomen.

Instrument 10b. Meldpunt Woonfraude

Veel gemeenten hebben een meldpunt waar particulieren vermoedens van woonfraude kunnen melden. Illegale verhuur en andere woonfraude kunnen hier door particulieren worden gemeld.

Daarnaast kan de gemeente optreden als convenantpartner bij screening (bijvoorbeeld door het koppelen van persoonsgegevens met de Gemeentelijke Basis Administratie)

In beginsel heeft de gemeente een breed palet aan sanctiemiddelen om bij geconstateerde overtredingen op te leggen. In bijlage 5 is een korte opsomming gemaakt van deze gemeentelijke instrumenten. Het stellen van regels en het ter beschikking hebben van sanctiemiddelen is een, handhaven op de gestelde regels en het toepassen van sancties is een ander ding. In de praktijk blijft dit een terugkerend aandachtspunt.

Politie

De rol van de politie is in preventieve zin vooral die van convenantpartner bij screening. Mits daar correcte afspraken over gemaakt zijn, kunnen corporaties de informatie van de politie gebruiken om het risico op illegale praktijken te verkleinen. Daarnaast kan de politie een rol spelen bij het overdragen van kennis over bijvoorbeeld hennepkwekerijen aan corporatiemedewerkers en eventueel VvE-bestuurders. Niet altijd worden invallen van politie gecommuniceerd aan de buurtregisseur en corporaties waardoor een corporatie en de VvE niet weten dat bijvoorbeeld een koopwoning is dichtgespijkerd. Communicatie moet echt plaatsvinden om elkaar op de hoogte te houden.

In repressieve zin heeft de politie een heldere taak. Illegale activiteiten worden in beginsel door de politie (of in bepaalde gevallen door bijzondere opsporingseenheden) aangepakt. Via justitie kunnen verdachten worden veroordeeld en kunnen er sancties worden opgelegd.

Instrument 11. Gezamenlijk coördinatiepunt woonoverlast

Een gezamenlijk coördinatiepunt woonoverlast is een centrale (virtuele) plek waar gemeente, corporaties en verschillende maatschappelijke instellingen de handen ineenslaan waar het de informatieverstrekking, ondersteuning en aanpak van woonoverlast aangaat. Iedere partij kan vanuit haar eigen expertise en verantwoordelijkheid deelnemen aan het gezamenlijke coördinatiepunt.

Voor professionals is een dergelijk punt een manier om ervaringen die bij gezamenlijke acties zijn opgedaan te borgen. In Amsterdam is bijvoorbeeld het meldpunt Zorg en Overlast. De belangrijkste partners van de corporaties zouden de GGD, de buurtregisseur en bijvoorbeeld politie kunnen zijn. Kennis- en informatie-uitwisseling kunnen via een samenwerkingsconvenant worden geregeld

Voor particulieren is het gezamenlijk coördinatiepunt woonoverlast een plek waar informatie kan worden ingewonnen. Wat zijn mijn rechten? Tot welke instantie moet ik mij wenden? Welke stappen moet ik zetten? Ook VvE-besturen kunnen met vragen terecht bij het coördinatiepunt woonoverlast. Hier kunnen zij informatie en (juridisch) advies inwinnen. Door het oprichten van een dergelijke functie kunnen gemeenten en corporaties VvE-besturen faciliteren.

Een dergelijk coördinatiepunt dient vooral als laagdrempelig loket voor burgers bij overlast en adequate acties vanuit de juiste instelling. Het gevaar is dat meer schijven leiden tot bureaucratisering van de afhandeling van de klachten.

3.5 Pilot sociaal beheer gemengde complexen 2011

Op basis van de inventarisatie van de problematiek in Venserpolder en de verschillende instrumenten wordt een voorstel gedaan voor een praktische pilot in 2011 om het sociaal beheer in gemengde complexen in de Venserpolder te verbeteren. Eind 2011 zal de pilot geëvalueerd worden.

De pilot is beschreven in een aantal stappen. De stappen hangen met elkaar samen. De hier beschreven stappen zijn een zo praktisch mogelijke vertaling van de instrumenten die hiervoor beschreven zijn. Niet alle instrumenten zijn hier verwerkt. Zo is het gebruik van MGE-constructies bijvoorbeeld achterwege gelaten.

Stap 1: gecoördineerd verkoopbeleid

Gecoördineerd verkoopbeleid is een belangrijk preventief instrument. Door gezamenlijk op te trekken wordt voorkomen dat de corporatie die het scherpst toetst op 'deugdelijke bewoning', meer moeite heeft om huurwoningen te verkopen. Niet alle corporaties die huurwoningen verkopen in Venserpolder doen mee aan het SEV onderzoek. De corporaties die wel meewerken zouden er goed aan doen om een gezamenlijk verkoopbeleid te ontwikkelen. Of tenminste kaders af te spreken waarbinnen iedere organisatie kan bewegen. In dit gezamenlijk verkoopbeleid moeten afspraken gemaakt worden over de condities waaronder verkoop plaatsvindt. Het verkoopbeleid dat de corporaties met het stadsdeel hebben opgezet, zou verder gespecificeerd kunnen worden. Vooral de vraag 'aan wie willen we verkopen?' moet daarbij centraal staan.

Stap 2: invoeren van uniforme screening van aspirant kopers

Het screeningsinstrument zoals Ymere dat in Venserpolder toepast, heeft, ondanks het feit dat het nog maar op kleine schaal is toegepast, ogenschijnlijk een positief effect. Sinds de invoering van het instrument heeft Ymere geen noemenswaardige onregelmatigheden geconstateerd in de woningen die volgens deze aangescherpte toewijzing zijn verkocht.

Stap 3: invoeren van degelijk huishoudelijk reglement waar dit ontbreekt

Bij de VvE's van tenminste een van de corporaties ontbreekt een huishoudelijk reglement. Invoeren van een dergelijk reglement geeft VvE-bestuurders een directe aanleiding om actiever te handhaven op de regels. Strikt formeel kunnen ze dit ook al op basis van de regels in splitsingsaktes en -reglementen. Desalniettemin heeft het invoeren van een huishoudelijk reglement een aanscherpende werking. Complex- of locatiespecifieke zaken kunnen hierin worden geregeld. Bovendien ontbreken in een splitsingsakte en -reglement veelal sancties. Hierdoor ontstaan situaties waar wel is vastgelegd dat iets niet mag, maar er geen gevolgen aan verbonden kunnen worden. Een voorbeeldreglement is als bijlage opgenomen.

Stap 4: informatievoorziening rond sociaal beheer verbeteren

Er wordt nog maar weinig gemeld. Tegelijkertijd zijn meldingen een van de belangrijkste informatiebronnen om overlast aan te pakken. Bewoners van Venserpolder worden in 2011 (nogmaals) voorgelicht over hun mogelijkheden om, al dan niet via de corporatie, een beroep te doen om het VvE-bestuur als formeel eerste aanspreekpunt bij woonoverlast. Kopers richten zich direct tot het VvE-bestuur, huurders doen dat via de verhuurder. Bewoners moeten, waar dat nog niet kan, de mogelijkheid krijgen anoniem te melden.

Stap 5: faciliteren van VvE-besturen met o.a. het invoeren van 'Urbannerdam stappenplan'

Urbannerdam heeft een stappenplan geïntroduceerd. Dit stappenplan is in de bijlagen van dit rapport opgenomen. De kern van het stappenplan is dat de initiële verantwoordelijkheid voor het oplossen van overlast bij de burger ligt. Mocht er echter geen bevredigende oplossing worden gevonden, dan:

- Kan de huurder in een gemengd complex zich wenden tot de verhuurder, die zich zal wenden tot het VvE-bestuur (tenzij de overlastveroorzaker zelf ook een huurder van de verhuurder is).
- Kan de koper in een gemengd complex zich rechtstreeks tot het VvE-bestuur wenden. Indien de overlastveroorzaker een huurder is, zal het VvE-bestuur de verhuurder aanspreken.

Het VvE-bestuur kan haar verantwoordelijkheid voor het handhaven van regels in het huishoudelijk reglement niet vervreemden. Wel kan de uitvoering van de handhaving uitbesteed worden.

Stap 6: huurders bij VvE betrekken

Door huurders bij de VvE te betrekken groeit de betrokkenheid bij het complex. Door huurders op beperkte schaal invloed te geven op beslissingen binnen het complex, groeit het verantwoordelijkheidsbesef.

Stap 7: Sociaal beheer uitbesteden en contractuele afspraken maken over taken

Strikt formeel is het VvE bestuur verantwoordelijk voor het beheer van het complex en dus ook het sociaal beheer. Het is echter lang niet altijd wenselijk om sociaal beheer bij het VvE-bestuur te leggen. Daarnaast hebben de besturen zelf vaak niet de capaciteit om dit op te pakken. Vanuit dat oogpunt is uitbesteden van deze beheertaak zeer aan te raden.

Kernvraag is dan: aan wie besteedt het VvE bestuur deze taak uit? De volgende twee opties zijn denkbaar:

- De VvE-beheerder (nu vooral technisch, administratief en financieel beheer) wordt gevraagd de taken uit te breiden en ook het sociaal beheer op zich te nemen.
- Sociaal beheer uitbesteden aan de corporatie (woonconsulent/medewerker woonoverlast).

Deze twee opties zullen door de VvE-besturen en de gelieerde corporaties afgewogen moeten worden. Gezien het feit dat sociaal beheer een andere tak van sport is dan het reguliere beheer (met sterk afwijkende benodigde competenties) lijkt het uitbesteden van het sociaal beheer aan een reguliere VvE-beheerder niet de beste keuze. Hoe dan ook: de taken die onder sociaal beheer vallen moeten contractueel worden vastgelegd.

3.6 Conclusies

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie van de problematiek in Venserpolder en meer in het algemeen mogelijke problemen bij sociaal beheer van gemengde complexen kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De geconstateerde problematiek in Venserpolder is veelzijdig, maar daarmee is de buurt uiteraard niet uniek.
De oorzaak van de geconstateerde problemen ligt dan ook zelden op een vlak. Veelal loopt dit, om er maar enkele te noemen, van sociaal-economisch tot fysiek en van gebrekkige integratie, geringe sociale controle

tot een laag opleidingsniveau. De oplossing voor deze veelzijdige problematiek is uitermate complex en vraagt om een veelzijdige insteek vanuit verschillende werkelden en terreinen. Corporaties zijn, vanuit hun verankering met de wijk, een essentiële partner naast onder andere de lokale politiek, politie, maatschappelijk middenveld, zorg en onderwijs.

- In die situaties waar verschillende corporaties binnen het zelfde geografische gebied actief zijn, werkt een gezamenlijke aanpak het meest effectief. Een verkoopbeleid dat op elkaar is afgestemd is daar een voorbeeld van. Als voldoende afstemming en samenhang ontbreken, kunnen er situaties ontstaan waarbij criminele en/of overlastgevende activiteiten verschuiven naar die plekken waar de situatie qua regels of handhaving van de regels het aantrekkelijkst is. Het zogenoemde waterbedeffect.
- In de analyse zijn drie momenten onderscheiden waar beïnvloeding van de situatie mogelijk is. De beleidsfase, de contractfase en de beheerfase. Of anders verwoord: vooraf, bij verkoop en achteraf. De invloed is in de eerste twee stappen naar verwachting het grootst. De in deze rapportage voorgestelde instrumenten liggen verdeeld over de drie verschillende fases. In de casus Venserpolder zal de nadruk vermoedelijk juist op de beheerfase liggen, omdat de verkoop van appartementen al redelijk ver gevorderd is.
- De rol van notarissen, makelaars en hypotheekverstrekkers is in deze snelle inventarisatie beperkt belicht. Verbod op verhuur maakt in veel gevallen onderdeel uit van de hypotheekakte. De mate waarin hypotheekverstrekkers hierop handhaven is in de praktijk beperkt. Makelaars zouden veel meer dan nu moeten wijzen op de gevolgen van het kopen van een appartementsrecht. In de praktijk blijkt dat de voorlichting van de kant van de makelaardij, de goede daargelaten, onvoldoende is.
- In sommige wijken en buurten is het onwenselijk om meerdere panden aan dezelfde koper te verkopen. Ook op dat vlak zouden notarissen, financiële instellingen en hypotheekverstrekkers een grotere rol kunnen spelen. In dit geval in de signalerende en informerende rol richting de verkopende partij.
- In het geval van gemengde complexen, waar de corporatie naast verhuurder ook verkopende partij is, is de verantwoordelijkheidsverdeling een belangrijke kwestie. De verschillende rollen van de corporatie kunnen voor de gewone burger nog wel eens moeilijk uit elkaar te houden zijn. In die situaties waar de corporatie een deel van de taken van het VVE-bestuur uitvoert, is bijzondere oplettendheid geboden. Voor de bewoners van het complex moet het volstrekt helder zijn welke pet de corporatie op een zeker moment op heeft. Dit vraagt blijvende aandacht.
- Het beschikbare instrumentarium is in juridische zin toereikend, maar in de praktijk bepaalt de mate waarin er daadwerkelijk gehandhaafd wordt het succes.

4. EEN TOOLBOX EN MODELBEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN HET VOORKOMEN EN AANPAKKEN VAN OVERLAST IN GEMENGDE VVE'S

4.1 Inleiding

In het kader van het SEV Experiment 'Venserpolder: sociaal beheer in gemengde (koop-huur)complexen' heeft van der Hoeden/Mulder een juridisch kader opgesteld, dat in dit advies wordt weergegeven.

Het doel van dit juridisch kader is om een handvat te creëren waarmee ongewenste handelingen van huiseigenaren in (al dan niet gemengde) wooncomplexen kunnen worden gesanctioneerd. Om bepaalde gedragingen van huiseigenaren tegen te gaan, is het immers vanzelfsprekend dat deze gedragingen verboden dienen te zijn en gekoppeld zijn aan een sanctie voor het geval de gedraging wordt gepleegd. Bij woningcomplexen gaat het dan om regels en sancties die dienen te zijn opgenomen in een splitsingsreglement en eventueel in een huishoudelijk reglement.

Uiteraard kan een juridisch kader niet op zichzelf staan. Zoals wetten niet kunnen worden gehandhaafd zonder een sterke arm, zo kunnen ook onderlinge afspraken en reglementen niet worden gehandhaafd zonder een sanctiemechanisme en mensen die dat mechanisme kunnen bedienen. Voor wooncomplexen geldt dat de Vereniging van Eigenaren de enige instantie is die regels uit splitsingsreglement en huishoudelijk reglement kan invoeren.

Daarom bestaat het tweede gedeelte van dit stuk uit een praktische handleiding voor de Vereniging van Eigenaren. Hoe kan een ongewenste situatie in een woning worden aangepakt? Hoe treed je op tegen verboden onderhuur of tegen een hennepplantage? Welke stappen moeten er worden genomen om een sanctie te effectueren? Voor zover in die vragen een juridisch aspect is te vinden, wordt dat in dit advies behandeld.

4.2 Reglementsbepalingen

Bij splitsing van een pand in appartementsrechten dient een splitsingsreglement te worden vastgesteld (artikel 5:111 onder d BW). In dit splitsingsreglement wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht (artikel 5:112 lid 1 onder e BW). Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren en is gebonden aan het splitsingsreglement en eventueel huishoudelijk reglement.

Bij de vaststelling van een splitsingsreglement wordt uitgegaan van een standaard modelreglement, daar waar gewenst op een aantal punten aangepast. Het laatste modelreglement dat is opgesteld, dateert van januari 2006. Voor panden die voor die datum zijn gesplitst, maar na januari 1992, geldt dat de modelreglementen van januari 1992 van toepassing zijn.

Beide modelreglementen voorzien in de mogelijkheid van het instellen van een huishoudelijk reglement, waarbij het gebruik van gemeenschappelijke, alsmede privégedeelten nader kan worden geregeld.

Daarbij geldt dat een huishoudelijk reglement niet in strijd mag zijn met een splitsingsreglement. Indien over een bepaalde gedraging bij splitsingsakte niets is geregeld, is ons inziens een nadere regeling bij huishoudelijk reglement wel mogelijk.

Nu wijziging van reeds vastgestelde splitsingsaktes met name in de grotere woningcomplexen in de praktijk vrijwel onmogelijk is (in beginsel dient iedere huiseigenaar namelijk zijn akkoord te verlenen aan de wijzigingen) en er vervolgens bij huishoudelijk reglement ook niet meer van kan worden afgeweken, is het aan te bevelen om de ongewenste gedragingen zoveel en zo precies mogelijk te codificeren in de splitsingsakte. In bijlage 5 zijn de voorbeeldwijzigingen op het splitsingsreglement opgenomen.

Boetes

Artikel 41 lid 2 van het splitsingsreglement geeft de mogelijkheid aan de vergadering om een lijst vast te stellen met daarin de maximale hoogte van de boetes. Een dergelijk besluit kan worden genomen met een volstrekte meerderheid van stemmen. Het is aan te bevelen om dit te doen, tegelijk met of vlak na de vaststelling van splitsingsreglement en huishoudelijk reglement en de lijst geen deel uit te laten maken van één van beide reglementen. Wijziging van de lijst nadien blijft dan immers mogelijk met volstrekte meerderheid van stemmen.

Tevens is het, in het kader van rechtszekerheid, aan te raden per overtreding een apart boetemaximum vast te stellen. Indien bij splitsingsakte reeds een maximale hoogte van een boete is vastgesteld, mag de bij aparte lijst vast te stellen boete die hoogte niet overschrijden.

4.3 Toolbox handhaving

4.3.1 Inleiding

Bij de bestrijding van ongewenst gebruik van woningen door eigenaren of gebruikers dient te allen tijde in het achterhoofd te worden gehouden dat succesvol optreden tegen een huiseigenaar die echt niet wil inbinden, altijd door een rechter dient te worden beoordeeld.

In veel gevallen zal een strenge brief door het bestuur al voor een oplossing zorgen, of zal een goed gesprek tussen twee burens de lucht klaren. Maar er zal een percentage van gevallen zijn waarin de huiseigenaar of gebruiker van mening is niets verkeerd te doen, of een financieel belang heeft bij behoud van de onrechtmatige situatie, of eenvoudigweg het fatsoen mist om rekening met zijn omwonenden te houden.

In die laatste gevallen zullen boetes van het bestuur niet worden betaald en zal een daadwerkelijk besluit van de vergadering tot ontzegging van de toegang niet worden opgevolgd door de huiseigenaar. Een gang naar de rechter is dan de enige mogelijkheid om daadwerkelijk te kunnen optreden. Immers, indien een huiseigenaar door de rechter wordt veroordeeld om een boete te betalen of als hem wordt verboden binnen te gaan, dan bestaat de mogelijkheid om het vonnis ten uitvoer te leggen.

Voor wat betreft de boetes kan dan beslag worden gelegd op bijvoorbeeld eigendommen (waaronder ook de woning) of loon. Op die manier kan de VvE een eigenaar dus wel dwingen tot betaling van de boete. Voor wat betreft de ontzegging van de toegang, kan de politie de huiseigenaar in dat geval tegenhouden.

4.3.2 Juridisch stappenplan

Opleggen boete

Vooraf dient de vergadering per overtreding de hoogte van een boete vast te stellen, zoals hierboven al beschreven. Het bestuur is uiteindelijk bevoegd om de boete op te leggen.

Een op te leggen boete dient in ieder geval vooraf te zijn gegaan door een schriftelijke waarschuwing en kan pas een maand na die waarschuwing worden opgelegd (artikel 41 lid 1 modelreglement 2006, artikel 29 lid 1 modelreglement 1992)

Het is voor het bestuur, in het kader van dossiervorming en met in het achterhoofd de mogelijke juridische procedure, ernstig aan te bevelen om alvorens daadwerkelijk een waarschuwing uit te doen gaan, zich ervan te vergewissen hoe ernstig de gedraging is en welke bewijsmiddelen ten dienste staan.

Ook zal de uiteindelijke rechtszaak een betere kans van slagen hebben als de betrokkene eerst in de gelegenheid is gesteld om zijn verweer kenbaar te maken. Dat heeft twee voordelen: ten eerste geeft het verweer van een huiseigenaar het bestuur van de VvE een betere inschatting van haar slagingskansen, omdat zij het verweer naast haar eigen bewijsstukken kan houden. Ten tweede kan het mogelijke bewijs dat de VvE heeft vergaard juist vooraf al aantonen dat de huiseigenaar niet de waarheid vertelt. Dit zal een rechter in een latere procedure naar alle waarschijnlijkheid eerder ertoe brengen om de vordering van de VvE toe te wijzen, dan wel de huiseigenaar te gelasten zijn stellingen te bewijzen.

Uiteraard is de manier van handelen van de VvE ook afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Mocht er sprake zijn van objectief aangetoond ernstig wangedrag, dan zal het veel eerder mogelijk zijn om daadkrachtig op te treden en direct een formele en schriftelijke waarschuwing te doen uitgaan.

Als de boete daadwerkelijk wordt opgelegd, dient een termijn tot betaling te worden gesteld. Een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden, is het mogelijk om een procedure te starten. Ook kan vanaf dat moment wettelijke rente in rekening worden gebracht. Voor het starten van een procedure is een machtiging van de vergadering vereist.

Ontzegging gebruik privégedeelte

De uiteindelijke ontzegging van de toegang tot het privégedeelte is een stuk complexer dan het opleggen van de boete. Dit komt alleen al vanwege het feit dat de vergadering van eigenaren beslist tot het ontzeggen van de toegang en niet het bestuur.

In ieder geval dient de vergadering de betrokken eigenaar/gebruiker in kennis stellen van de gerezen bezwaren en hem uit te nodigen ter vergadering, uiterlijk veertien dagen voor de vergadering.

Deze oproep geschiedt tegelijkertijd met het bijeenroepen van de vergadering. Bij deze vergadering kan worden besloten tot het geven van een laatste waarschuwing en sommatie tot ongedaan maken of onthouding van de gedraging in kwestie. Bij dat besluit moet dan tevens een periode van een jaar worden aangekondigd waarbinnen herhaling of voortzetting van de gedraging de ontzegging van het gebruik tot gevolg zal hebben.

Tot het geven van een waarschuwing wordt besloten door tenminste tweederde van de stemmen in een vergadering waarin tweederde is vertegenwoordigd. In onze voorgestelde bepalingen zou een dergelijke waarschuwing bij volstrekte meerderheid kunnen worden gegeven.

Bij herhaling of voortzetting van de gedraging in kwestie binnen een jaar nadat de waarschuwing is gegeven, kan worden besloten tot ontzegging van het gebruik door de vergadering. Ook hier geldt dat tenminste tweederde van de stemmen in een vergadering waarin tweederde is vertegenwoordigd benodigd is, maar onze voorgestelde wijzigingen daar een volstrekte meerderheid voorschrijven. De daadwerkelijke tenuitvoerlegging (waaronder onzes inziens in eerste instantie moet worden gedacht aan het instellen van een rechtsvordering) kan pas ten uitvoer worden gelegd vanaf een maand na kennisgeving.

Beide besluiten dienen per aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en hypotheekhouder(s) te worden gebracht. In dat aangetekend schrijven staan de gronden vermeld die tot de maatregel hebben geleid. Bij ingebruikgeving aan een derde is een en ander op de gebruiker van toepassing.

4.4 De juridische procedure

Stellen en bewijzen

In een procedure waarbij de Vereniging van Eigenaren een rechtsvordering op een van de huiseigenaren instelt (zijnde in dit kader dus ofwel een geldboete of een ontzegging van de toegang tot een appartement), zijn in beginsel de normale stel- en bewijsregels van toepassing. Dat wil zeggen dat de partij die zich op de rechtsgevolgen van een stelling beroept, die stelling dient te bewijzen. Kort door de bocht: wie stelt, dient te bewijzen.

In de voorgestelde bepalingen van het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement is een zogenoemde 'omkering' van de bewijslast opgenomen. Ook in de voorgestelde bepalingen van het huishoudelijk reglement, zoals hierboven beschreven, is zo'n bepaling opgenomen. Die bepaling strekt ertoe om in een uiteindelijke procedure ervoor te zorgen dat niet de VvE moet bewijzen dat de huiseigenaar in strijd met zijn verplichtingen handelt, maar andersom, dat de eigenaar moet bewijzen dat hij níet in strijd met zijn verplichtingen handelt.

Of deze voorgestelde bepalingen uiteindelijk in de rechtszaal stand houden en een rechter de geldigheid daarvan zal erkennen, is niet te voorspellen. Wel is bekend dat in het huurrecht een dergelijke contractuele bewijsafpraak bij de vraag of een huurder zijn hoofdverblijf op een woning heeft, geldig is. De reden daarvoor is, kort gezegd, dat in het huurrecht de verhuurder moeilijk zal kunnen nagaan wat zich precies achter de voordeur van de huurder afspeelt en een verhuurder op een bepaald ogenblik geen verder onderzoek meer kan doen.

Op zo'n moment zou het onredelijk zijn als een sterk vermoeden van onrechtmatig handelen niet bewezen kan worden, omdat de persoon die vermoedelijk onrechtmatig handelt, weigert duidelijkheid te verschaffen.

Ook in het huurrecht zal de rechter de huurder echter pas gelasten om zijn stellingen te bewijzen op het moment dat de verhuurder daartoe wel voldoende heeft gesteld. De verhuurder dient zijn stellingen wel aannemelijk te hebben gemaakt, wil een rechter de huurder veroordelen om zich in meer of mindere mate bloot te geven.

Hoe een en ander voor wat betreft bewijslast zal uitpakken tijdens een rechtszaak tussen VvE en huiseigenaar is moeilijk te voorspellen. Een aantal objectieve factoren zijn vergelijkbaar met de huurrechtelijke situatie. Ook een huiseigenaar kan in het privédomein van zijn woning dingen doen waar een VvE nooit bewijs van kan vergaren zonder medewerking van de eigenaar zelf. Ook de VvE is wat dat betreft beperkt tot de signalen die haar van omwonenden bereiken en van hetgeen zij tijdens een huisbezoek wellicht constateert.

De praktijk zal uiteindelijk dus moeten uitwijzen of de bewijsafspraken door de rechter als geldig wordt erkend. Maar onafhankelijk van het antwoord op die vraag, is het van essentieel belang vóór de procedure voldoende bewijsmateriaal te vergaren om enerzijds de stellingen aannemelijk te maken, maar anderzijds ook de stellingen te kunnen bewijzen, mocht die opdracht van de rechter toch komen.

Bewijs leveren

De rechter is in beginsel vrij om het bewijs dat hem wordt gepresenteerd te waarderen op de manier die hij/zij geraden acht. De rechter dient er als onpartijdige op basis van de hem voorliggende informatie van overtuigd te zijn dat er sprake is (geweest) van een onrechtmatige situatie, waarop een boete is gesteld en/of op basis waarvan het opleggen van een boete of de ontzegging van de toegang gerechtvaardigd is.

Wat er aan bewijs dient te worden geleverd is afhankelijk van de situatie en afhankelijk van het gevoerde verweer, maar in het algemeen kan worden gesteld: zo veel mogelijk informatie, het liefst uit objectieve bron. Daarbij moet met name worden gedacht aan:

- Huisbezoeken
- Aangifte
- Politiemeldingen
- Gedetailleerde meldingen van zoveel mogelijk omwonenden (dagboeken)
- Foto's, geluids- en video-opnamen
- Duidelijke aanschrijving, mogelijkheid tot hoor en wederhoor
- Duidelijke weerlegging van het verweer en waarschuwing.

Uiteraard geldt dat voor iedere gedraging ander bewijs effectief kan zijn. Bij een aangetroffen hennepplantage zullen een politierapportage en eventueel genomen foto's al een zeer krachtig effect hebben op een rechter. Bij geluidsoverlast is een dagboek van omwonenden en een lijst met mutaties uit het politiesysteem effectiever. Tenslotte zullen bij onrechtmatige ingebruikgeving aan derden de verslagen van huisbezoeken met foto's en verklaringen van omwonenden eerder het gewenste resultaat bezorgen in de rechtszaal.

Er is geen duidelijk en uitputtend advies te geven voor beantwoording van de vraag wanneer welk bewijs precies benodigd is. Zoals gezegd zal dit afhangen van alle omstandigheden van het geval. Daarom is het van belang om lopende het onderzoek zoveel mogelijk vast te leggen, zodat een rechter zo min mogelijk aan de stellingen van de VvE hoeft te twijfelen.

4.5 Praktisch stappenplan

Voor het bestuur van de VvE geldt zoals gezegd dat de juridische procedure al vanaf de eerste constatering van een onrechtmatigheid in het achterhoofd gehouden dient te worden. Een actief en gedocumenteerd sociaal beheer heeft echter meer voordelen. Een overlastpleger zal eerder uit zichzelf ophouden als hij weet dat de VvE bezig is met het opbouwen van een dossier tegen hem.

Hoewel het zoals gezegd onmogelijk is om een uitputtend advies te geven over welk bewijs benodigd is in welke gevallen, kan wel een algemene leidraad worden gegeven voor wat in ieder geval als vereisten kunnen worden gezien voor het bestuur van een VvE.

Huisbezoek

De onrechtmatige gedraging komt op een zeker moment ter ore van het bestuur van de VvE. Dit kan onder meer gebeuren dankzij een melding van een buurman, door een telefoontje van de buurtregisseur of vanwege de constatering door een bestuurder zelf. Het is van belang dat het bestuur, dat is belast met de toezicht op naleving van de reglementen zich zelf op de hoogte stelt van de situatie ter plekke.

Een bestuurder kan zelf overgaan tot het plegen van een huisbezoek, maar kan daartoe ook een derde inschakelen. In de in te stellen reglementsbepalingen is een bepaling opgenomen die eigenaren en gebruikers verplicht om mee te werken aan een dergelijk onderzoek. Ook artikel 5:132 BW kent een dergelijke verplichting toe aan de eigenaren.

Van het huisbezoek wordt een verslag gemaakt en ondertekend door de persoon die het huisbezoek heeft afgelegd. Indien de eigenaar/gebruiker toestemming verleent, kunnen tevens foto's worden genomen.

Indien bij het huisbezoek de deur niet wordt opengedaan, wordt daarvan een notitie gemaakt en wordt op een later moment een nieuw huisbezoek afgelegd. Dit kan een lange adem vereisen, maar in bepaalde gevallen kan het enkele feit dat iemand nooit de deur opendoet, er op wijzen dat hij zijn woning niet als hoofdverblijf gebruikt en op zichzelf dus al als een bewijsmiddel worden gezien. In dat kader is het ook van belang dat huisbezoeken niet altijd op hetzelfde moment van de dag worden gepleegd, maar soms overdag en soms 's avonds.

Aangifte

Als de gedraging het rechtvaardigt, kan een aangifte een belangrijk bewijsmiddel vormen. Het dwingt de politie immers om ook op onderzoek uit te gaan. Er dient bij een aangifte door de VvE echter wel een strafbaar feit tegen de VvE zelf te zijn gepleegd.

Indien er sprake is van een strafbaar handelen jegens een lid van de VvE, zijnde een omwonende van de dader, dan kan het bestuur van de VvE de betrokkene aansporen om aangifte te doen.

Dit zal met name van belang zijn bij extreme geluidsoverlast of bedreigingen door de eigenaar of gebruiker. Als een aangifte de betrokkene te ver gaat, dient hij in ieder geval te worden aangespoord om melding van de onrechtmatigheden te maken en te blijven maken bij de politie.

Dagboeken

De omwonenden die te maken hebben met overlastplegende eigenaren dienen te worden aangespoord om dagboeken bij te houden met betrekking tot de overlast. Wanneer vindt de overlast plaats, hoe lang duurt deze en waaruit bestaat deze?

Hoewel dit voor de betrokkenen over het algemeen wordt ervaren als een zeer nare bezigheid, is het in een uiteindelijke procedure van vitaal belang, helemaal in combinatie met meldingen bij de politie.

Het bijhouden van een dagboek hoeft niet alleen van belang te zijn bij overlast. Indien het vermoeden bestaat dat een woning wordt gebruikt voor prostitutiedoeleinden, kan het registreren van bezoekers ook nuttig zijn. Wellicht worden er gesprekken in de deuropening gehoord. Die gesprekken zouden kunnen worden opgenomen.

Bij het vermoeden dat de woning als pension wordt gebruikt, kunnen de vele verschillende bezoekers ook worden geregistreerd. Als er op verschillende tijden mensen met tassen of koffertje een woning in en uit gaan, is het van belang om dat bij te houden.

Nogmaals, het gaat erom dat een rechter er uiteindelijk van overtuigd raakt dat er sprake is van een onrechtmatigheid.

Hulpverlening

Er kan aanleiding bestaan om de politie en zorginstellingen van de situatie van een eigenaar/gebruiker op de hoogte te brengen, indien het vermoeden bestaat dat een eigenaar of gebruiker eerder gebaat is bij hulp dan bij een strenge aanpak. Als een psychische aandoening de reden voor overlast is, dan is niet alleen de betrokkene zelf gebaat bij psychische hulpverlening, maar ook de omwonenden, omdat dat in dat geval mogelijk de meest effectieve oplossing is.

Uiteraard heeft alles een grens. Indien een eigenaar/gebruiker niet wenst mee te werken aan een hulpverleningstraject of hulpverlening niet het gewenste effect heeft, dient de VvE de haar ten dienste staande maatregelen te hervatten.

Foto's, video- en geluidsopnamen

Indien de mogelijkheid bestaat om foto's te maken of een video op te nemen, dient die mogelijkheid niet ongebruikt te worden gelaten. Het meeste sprekende bewijs wordt door deze categorie middelen gevormd. Foto's van de binnenzijde van de woning dienen met toestemming van de bewoner te worden genomen.

Maar mogelijk zorgt een overlastpleger ook buiten de woning voor overlast en in dat kader kunnen wel ongevraagd foto's worden genomen.

Aanschrijving, hoor en wederhoor

Het bestuur dient de eigenaar/gebruiker die zich niet aan de reglementen houdt, aan te schrijven en te sommeren om zich aan de regels te houden. Dit is al een vereiste voor het kunnen opleggen van sancties, zoals hierboven omschreven. Ook kan het ervoor zorgen dat de stellingen in een latere procedure eerder bewezen kunnen worden, omdat het verweer van de wederpartij op voorhand al gemakkelijk te weerleggen is en het op die manier beter is in te schatten of een procedure succesvol zal zijn.

4.6 Conclusie

Een beslissing van een rechter om iemand tot een boete te veroordelen en in het bijzonder de beslissing om iemand te toegang tot de woning te ontfeggen, zullen niet bij iedere bewezen onrechtmatigheid worden gemaakt. De rechter zal willen weten of de VvE heeft getracht tot een minnelijke oplossing te komen, wat de rol van de bureu is geweest, of er mogelijk sprake is van een zorgbehoevende overlastpleger en hoe ernstig de overlast of de anderszins onrechtmatige gedraging daadwerkelijk is. Het verkrijgen van recht is niet slechts een eenvoudige kwestie van stellen en bewijzen, maar altijd een complexe weging van feiten, omstandigheden, bewijs en belangen.

Het is daarom van belang dat degene die een procedure instelt er alles aan heeft gedaan om het toeval zoveel mogelijk uit te sluiten. In ieder geval moeten de stappen als voorgeschreven in het splitsingsreglement zijn gevolgd.

Vanaf het moment dat onrechtmatige gedragingen worden gemeld, dient de VvE de eventuele juridische procedure alvast in het achterhoofd te hebben en te denken in dat kader. Het vergaren van bewijs is achteraf namelijk een stuk moeilijker. Als aan een eigenaar wordt verweten dat hij al jaren overlast veroorzaakt, is het moeilijk om dat pas na een aantal jaren objectief aan te tonen, terwijl al die jaren de mogelijkheden hebben bestaan om de klachten op papier te zetten, om dagboeken bij te houden, om de politie erbij te betrekken etc.

Hetzelfde geldt voor de actieve rol die de VvE moet gaan spelen. De rechter zal uiteindelijk ook van het bestuur van de VvE verwachten dat zij moeite heeft gedaan om de overlastpleger of de illegale verhuurder op zijn tekortkomingen aan te spreken en dat zij haar best heeft gedaan om een zo compleet mogelijk dossier op te bouwen.

Het bestuur zal zich derhalve vanaf de eerste melding van die verantwoordelijkheid bewust moeten zijn.

BIJLAGE 1: RISICOSCAN

Sociaal beheer in gemengde woon- complexen

*Deel 2: Risicoscan van problemen die kunnen
ontstaan bij de verkoop van sociale huurwoningen*

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling en onderzoeksvragen	6
1.3	Opzet en uitvoering van het verkennende onderzoek	7
1.4	Leeswijzer	7
2	De casus Venserpolder	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Bevolkingsopbouw en -samenstelling	10
2.3	Economie	11
2.4	Woningvoorraad	14
2.5	Samenvattende conclusie	23
3	Het verhaal achter de cijfers	25
3.1	Resultaten uit de interviews en observatie	25
4	Conclusies en aanbevelingen	37
4.1	Lessen uit Venserpolder	37
4.2	Tot slot	41
	Geraadpleegde bronnen	43
	Bijlagen	
1	Risicofactoren	45
2	Geïnterviewde stakeholders	47

Dit rapport maakt deel uit van de rapportage Sociaal beheer in gemengde (koop-huur)complexen (2011), samengesteld door SEV, Verwey-Jonker Instituut, Van der Hoeden/Mulder en Urbannerdam. Het onderzoek ten behoeve van de risicoscan is in 2011 uitgevoerd door Erik van Marissing van het Verwey-Jonker Instituut.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In veel wijken worden voormalige (sociale) huurwoningen te koop aangeboden nadat deze vrijkomen. Soms wordt de woning aan de zittende huurder verkocht, maar veel vaker aan nieuwe, onbekende kopers. De transformatie van huur naar koop wordt vaak gezien als een positieve impuls voor de buurt. Uit de literatuur weten we dat kopers doorgaans meer zorg dragen voor hun woning en meer betrokken zijn bij hun woonomgeving dan huurders (zie bijvoorbeeld Galster, 2003). In de praktijk blijkt dat echter niet altijd waar. Vooral aan de onderkant van de woningmarkt blijkt dat koopwoningen ook een vorm van bewoning (pensions, huisvesting illegalen) en gebruik (hennepplantages, bordelen) kunnen aantrekken, die de leefbaarheid en veiligheid in de buurt juist verminderen (zie onder andere Gemeente Amsterdam, 2009b; Meershoek, 2009; Wijksteunpunt Wonen, 2009, www.woonoverlast.com).

Het is niet bekend of dergelijke problemen zich vaker voordoen in (voormalige) sociale huurwoningen dan in bijvoorbeeld vrije sectorwoningen of particuliere huurwoningen. Ook weten we niet of oneigenlijk gebruik en illegale bewoningsvormen vaker voorkomen in bestaande bouw dan in nieuwbouw (zowel koop als huur). Feitelijk doet dat er ook niet zo veel toe. Belangrijker is dat sommige vormen van bewoning en gebruik overlast veroorzaken voor omwonenden. Soms gaat het zelfs gepaard met intimidatie, bedreiging en angstgevoelens. Er zijn ook ongewenste en illegale praktijken waar buurtbewoners soms niets van merken, zoals wapenopslag of illegale onderhuur, maar daar moet uiteraard ook tegen worden opgetreden.

Om overlast in of vanuit sociale huurwoningen aan te pakken, beschikken de ketenpartners zoals gemeente, politie en woningcorporaties over tal van middelen om de situatie te beëindigen (zie bijvoorbeeld Gemeente Rotterdam, 2009; 2010). Bij overlast in of vanuit koopwoningen is het voor genoemde partijen moeilijker om tijdig en adequaat te signaleren en op te treden. Dit heeft niet alleen te maken met de eigendomsvorm en de juridische consequenties die daaraan verbonden zijn, maar ook met het feit dat het een betrekkelijk nieuw verschijnsel is, waarover nog weinig jurisprudentie bestaat.

In deze verkenning richten we ons specifiek op het herkennen van risico's rond de verkoop van huurwoningen aan de hand van buurt- en omgevingskenmerken, sociaaleconomische kenmerken en criminogeniteitsfactoren (voorspellers van crimineel gedrag). Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor de woningcorporatie. Wanneer zich in gemengde complexen problemen voordoen, krijgt de woningcorporatie te maken met een lastige situatie. Enerzijds heeft zij geen directe invloed meer op de verkochte woning en de eigenaar. Anderzijds worden er in hetzelfde blok of portiek ook woningen verhuurd, waardoor de huurders van diezelfde corporatie wel worden geconfronteerd met overlast die de huiseigenaar veroorzaakt. In Venserpolder is er een periode geweest waarin de overlast zo groot was dat twee van de vijf corporaties besloten om de verkoop tijdelijk op te

schorten (Damen, 2009a; Damen, 2009b; De Key, 2007; Rombouts, 2009). Eén van die corporaties had toen overigens al het verkoopquotum bereikt. Door de economische recessie staat de verkoop eigenlijk niet meer ter discussie. Wat rest is de vraag hoe, gegeven de noodgedwongen verkoop van huurwoningen, de risico's tot een minimum kunnen worden beperkt en hoe met een combinatie van preventief beleid, sociaal beheer en andere maatregelen, kan worden voorkomen dat de wisselende eigendomsverhoudingen problemen veroorzaken.

1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

1.2.1 Doelstelling

De problematiek rondom het sociaal beheer van wooncomplexen met verschillende eigendomsverhoudingen vraagt om inzicht: niet alleen in de voor- en nadelen die de transformatie met zich meebrengt, maar ook in wat dit betekent voor de diverse betrokken partijen, zoals de corporatie, de gemeente/het stadsdeel, de politie en niet in de laatste plaats de bewoners zelf. Met andere woorden: welke risico's¹ brengt de verkoop van huurwoningen met zich mee en hoe kunnen de corporaties ervoor zorgen dat zij op het juiste moment de juiste interventies plegen?

In dit verkennende onderzoek richt het Verwey-Jonker Instituut zich op het herkennen van risico's aan de hand van buurt- en omgevingskenmerken, sociaaleconomische kenmerken en criminoginiteitsfactoren (voorspellers van crimineel gedrag). We nemen hiervoor de wijk Venserpolder in Amsterdam Zuidoost als voorbeeld. In deze wijk kondigde woningcorporatie De Key enkele jaren geleden een stop af op de verkoop van huurwoningen (De Key, 2007), omdat de corporatie geconfronteerd werd met allerlei problemen in wooncomplexen, zoals wietplantages, een sportschool in een woning, vervuilde tuinen, onderhuur, huiselijk geweld, et cetera. De corporatie had daar niet direct een antwoord op.

Aan de hand van een statistische analyse, interviews met enkele directbetrokkenen en een observatie van de wijk, schetsen we een beeld van hoe problemen met de verkoop van huurwoningen kunnen ontstaan, welke factoren daarbij een rol spelen en of er aanwijzingen zijn om te veronderstellen dat verkoop in bepaalde buurten meer risico's met zich meebrengt dan in andere buurten.

1.2.2 Onderzoeksvragen

Bovenstaande doelstelling roept de volgende onderzoeksvragen op:

1. Over wie hebben we het eigenlijk?
 - a. Welke (groepen) bewoners ervaren overlast ten gevolge van de verkoop van huurwoningen?
 - b. Welke (groepen) bewoners maken zich schuldig aan ongewenst of zelfs crimineel gedrag?
2. Wat is de aard en omvang van de ervaren overlast?
3. Welke oorzaken kunnen hiervoor worden aangewezen?
 - a. Welk van deze oorzaken heeft te maken met de buurt?
 - b. Welke problemen zijn er op basis van voorspellers van bijvoorbeeld crimineel gedrag in de nabije toekomst te verwachten in de buurt?
4. Waar manifesteert de overlast zich?
 - a. Zijn bepaalde plekken in de wijk gevoeliger voor risico's dan andere?

1 Wanneer we het over risico's hebben, bedoelen we risico's op het gebied van leefbaarheid en veiligheid; bij interventies moet gedacht worden aan zowel de preventieve kant als aan handhaving en sanctionering. Belangrijk daarbij is om onderscheid te maken tussen de verschillende interventiemomenten, te weten voor, tijdens en na de verkoop van de woningen.

- b. Zijn bepaalde typen woningen en/of complexen gevoeliger?
- 5. Wanneer vindt overlast plaats?
 - a. Zijn er tijdstippen aan te wijzen waarop er meer of minder overlast plaatsvindt?
- 6. Wat is er aan dit probleem te doen?
 - a. Hoe kunnen betrokken partijen anticiperen op eventueel te verwachten problemen?
 - b. Hoe kunnen de corporaties de keuze om wel of niet te gaan verkopen zorgvuldig afwegen?

1.3 Opzet en uitvoering van het verkennende onderzoek

Voor de verkennende studie maken we gebruik van verschillende onderzoeksmethoden. Op basis van statistisch materiaal stellen we allereerst een profiel op van de wijk. We trachten onder andere antwoord te geven op de vraag wat voor wijk Venserpolder is, welke problemen er spelen en wat recente ontwikkelingen zijn. Zo mogelijk besteden we ook aandacht aan de gemeentelijke plannen voor deze wijk. Ter illustratie zullen we ook gebruik maken van berichtgeving uit de (lokale) media.

Het tweede deel van het onderzoek bestaat uit interviews met een aantal stakeholders, zoals vertegenwoordigers van woningcorporaties en het stadsdeel. In de gesprekken staan we stil bij de rollen van de verschillende partijen, de (on)mogelijkheden die dat met zich meebrengt om op te treden, en ook besteden we aandacht aan het proces van onderlinge samenwerking (bijvoorbeeld bij het doorgeven van meldingen, dossieroverdracht en het benutten van de signaleringsfunctie van uitvoerende professionals, zoals straatvegers en huismeesters).

De ervaring leert dat statistische gegevens en gesprekken met stakeholders alleen niet voldoende zijn. Daarom voeren we ook een observatie uit in de wijk. Op die manier kunnen we de uitspraken uit de interviews in perspectief plaatsen. Bovendien kunnen we door zelf rond te kijken vaststellen of de problematiek zichtbaar is, op welke manier deze zich manifesteert en met welke eventuele locatiespecifieke kenmerken rekening gehouden moet worden in het onderzoek. Denk bijvoorbeeld aan de aanwezigheid van voorzieningen zoals een scholengemeenschap of winkels en de ligging ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer. Ook de sociaaleconomische kenmerken van de bewoners en de inrichting van de openbare ruimte zijn factoren die een rol zouden kunnen spelen.

1.4 Leeswijzer

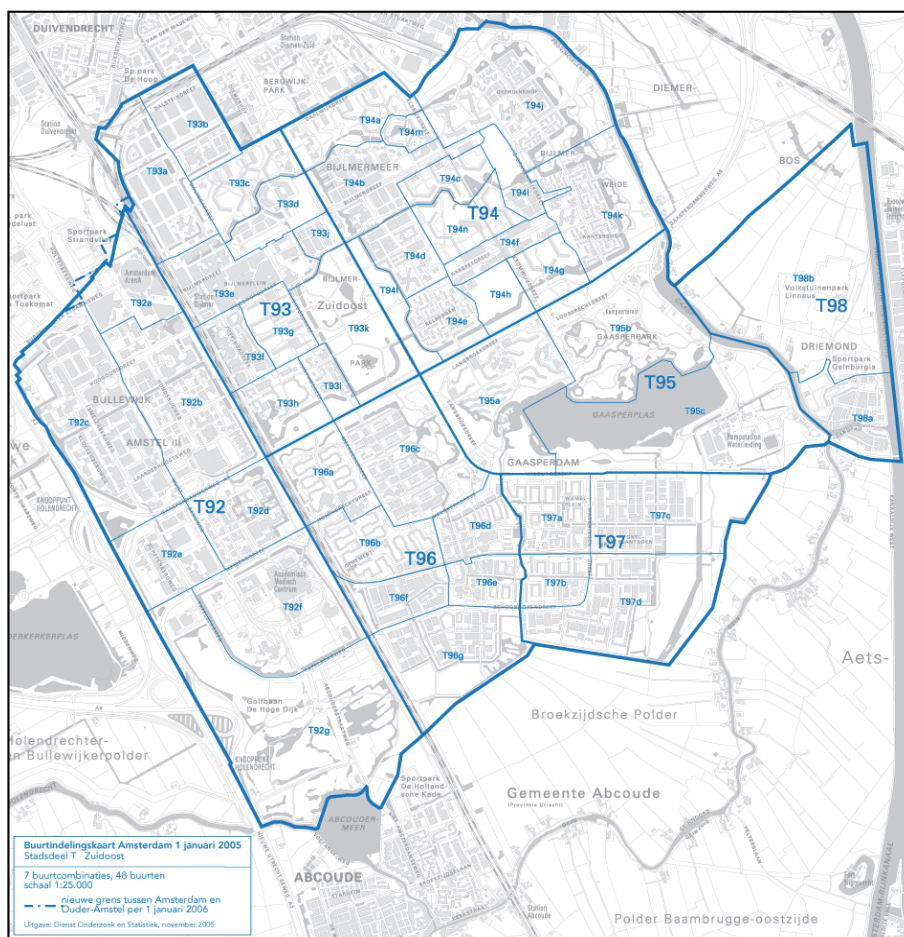
In het volgende hoofdstuk besteden we aandacht aan de cijfers over Venserpolder en omgeving. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 3 op zoek naar 'het verhaal achter de cijfers': de situatie zoals die door directbetrokkenen wordt ervaren. In hoofdstuk 4, ten slotte, zetten we de belangrijkste bevindingen op een rijtje en geven we antwoord op de onderzoeksvragen. Op basis hiervan formuleren we een aantal aanbevelingen aan het adres van deelgemeente en woningcorporaties.

2 De casus Venserpolder

2.1 Inleiding

Venserpolder maakt deel uit van het stadsdeel Zuidoost en bestaat uit de buurten Venserpolder West (T93a) en Venserpolder Oost (T93b). Figuur 2.1 geeft een overzicht van alle buurten en buurtcombinaties in Zuidoost. Venserpolder ligt in het noordwesten van het stadsdeel.

Figuur 2.1: plattegrond van stadsdeel Zuidoost met buurtnummers en buurtcombinaties



Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek (2011)

De wijk is gebouwd in de jaren '80 van de vorige eeuw. Nadien zijn er nog woningen bijgebouwd, in de jaren '90 in het oostelijk deel (100 woningen) en in het afgelopen decennium in het westelijk deel (281 woningen).

Samen met negen aangrenzende buurten² vormt Venserpolder de buurtcombinatie Bijlmer Centrum (T93). Dit gebied telt ongeveer 21.000 inwoners, waarvan er ruim 8.000 in Venserpolder wonen.³ Venserpolder West huisvest 4.939 inwoners (24%) van Bijlmer Centrum en Venserpolder Oost 3.249 (16%). Tussen nu en 2030 zal het aantal inwoners van de buurtcombinatie Bijlmer Centrum volgens de prognoses met zo'n 4.000 inwoners toenemen. Ook Bijlmer Oost zal in 2030 een paar duizend inwoners meer tellen. De meeste andere buurtcombinaties in Zuidoost zullen echter licht afnemen in inwonertal (Gemeente Amsterdam, 2010a, p.63).

De dichtheid verschilt in Bijlmer Centrum weinig van de andere buurtcombinaties: in alle vergelijkbare gebieden⁴ schommelt het aantal inwoners per km² tussen de 6.500 en de 7.100. Ook de woningdichtheid is niet veel anders dan die in andere buurtcombinaties. Ten opzichte van het Amsterdamse gemiddelde (iets meer dan 4.600) is Bijlmer Centrum echter wel een relatief dichtbevolkt gebied.

2.2 *Bevolkingsopbouw en –samenstelling*

2.2.1 *Huishoudenssamenstelling en leeftijdsopbouw*

Ruim de helft van alle huishoudens van Bijlmer Centrum bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Daarnaast zijn er veel eenoudergezinnen (bijna 20%). De overige huishoudens zijn (on)gehuwd samenwonend met kinderen (15%) of (on)gehuwd samenwonend zonder kinderen (13%; Gemeente Amsterdam, 2010a, p.35).

Wat betreft leeftijdsopbouw is Venserpolder een jonge wijk te noemen: ruim 28 procent van de inwoners in West is jonger dan 25 jaar en in Oost is dat zelfs een derde van de bevolking (Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek; 2011). In het stadsdeel is dit aandeel nog hoger: ruim 42 procent. Het grote aandeel jonge inwoners heeft hoofdzakelijk te maken met een relatief kleine middengroep (25-65-jarigen), want het aandeel 65-plussers wijkt in zowel Venserpolder West (10%) als Oost (5%) weinig af van het gemiddelde van het stadsdeel (9%) en de stad Amsterdam (11%).

2.2.2 *Etnische samenstelling*

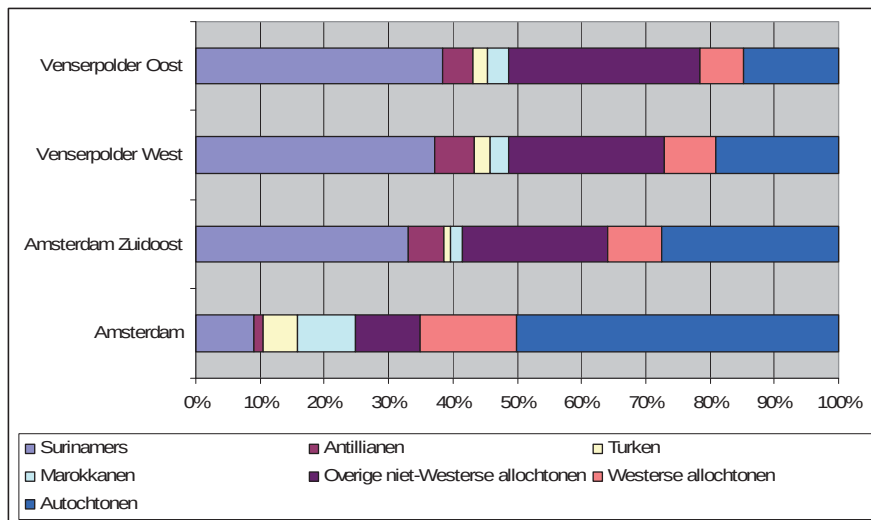
Venserpolder kent een sterk multicultureel karakter: de inwoners zijn voor het overgrote deel van allochtone afkomst (figuur 2.2). Ruim een derde van de bevolking bestaat uit Surinamers en ongeveer een kwart uit overige niet-westerse allochtonen. Beide groepen zijn in Venserpolder oververtegenwoordigd ten opzichte van het stadsdeel. Het aandeel autochtonen, daarentegen, is zowel in West als in Oost ondervertegenwoordigd. Ten opzichte van de gehele stad Amsterdam laat Venserpolder een compleet ander beeld zien: een aanzienlijke oververtegenwoordiging van allochtonen in het algemeen en vooral Surinamers, overige niet-westerse allochtonen, en - in mindere mate - Antillianen.

2 T93a Venserpolder West T93b Venserpolder Oost T93c D-buurt T93d F-buurt T93e Amsterdamse Poort T93f Hoptille T93g Rechte H-buurt T93h Hakfort/Huigenbos T93i Huntum T93j Vogeltjeswei en T93k Bijlmerpark West.

3 Aantal per 1 januari 2010.

4 De gebieden Gaasperdam en Driemond zijn buiten beschouwing gelaten, want die hebben slechts een paar duizend inwoners en zijn nauwelijks bebouwd.

Figuur 2.2 Etnische samenstelling van de wijk



Bron: Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek (2011)

Van de ruim 6.000 mensen die zich in 2009 in het stadsdeel Zuidoost hebben gevestigd, bestaat ruim twee derde uit niet-westerse allochtonen (voornamelijk overige niet-westerse allochtonen en Surinamers). Het vertrek uit het stadsdeel laat een vergelijkbaar beeld zien: bijna twee derde van de vertrekkende bewoners, behoort tot de groep niet-westerse allochtonen (met name overige niet-westerse allochtonen en Surinamers) (Gemeente Amsterdam 2010a, p.48).

2.3 Economie

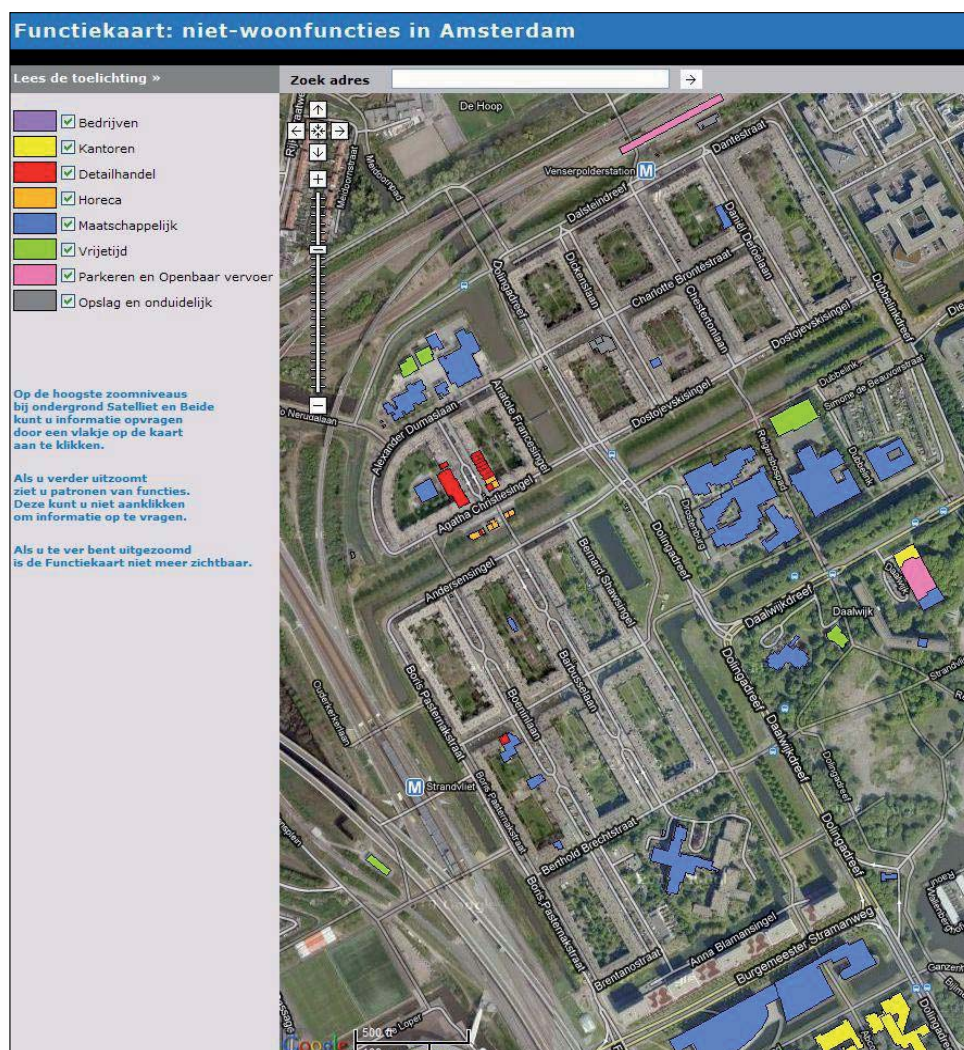
Venserpolder heeft een zeer nadrukkelijke woonfunctie (zie figuur 2.3). Op een paar plekken, voornamelijk langs de rand van de wijk, zijn voorzieningen gevestigd. Ten noorden van de Agatha Christiesingel herkennen we het Winkelcentrum Venserpolder, waar winkels (rood) en horecagelegenheden (oranje) zijn gevestigd.

Het betreft slechts vijf locaties met een bestemming detailhandel, leisure, daghoreca en servicepunten. De huur varieert van €100,- tot 165,- per m2 per maand en is daarmee exact gelijk aan die in Winkelcentrum Holendrecht en Winkelcentrum Ganzenpoort en Winkelcentrum Gein. De huurprijzen van deze buurtwinkelcentra behoren tot de laagste van de stad (DTZ Zadelhoff, 2010).

De blauwe gebieden (ten zuiden van Dubbelink en ten noorden van de Alexander Dumaslaan) zijn voornamelijk onderwijsinstellingen. In totaal zijn er in de wijk 280 bedrijfsvestigingen, waarvan de meerderheid zich in West bevindt (Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek; 2011). Dit verklaart ook dat het merendeel van de 785 personen die in Venserpolder werkzaam zijn (60%), in het westelijk deel van de wijk werkt.

Gegevens over werkzame inwoners zijn alleen beschikbaar op het buurtcombinatieniveau. Het aantal werkzame personen dat buiten de wijk werkt (32%), verschilt in Bijlmer Centrum weinig van omringende wijken als Bijlmer Oost (32%), Nellestein (31%), Holendrecht/Reigersbos (28%) en Gein (27%). Ook ten opzichte van het stadsdeel Zuidoost (30%) en Amsterdam als geheel (28%) vertoont Bijlmer Centrum weinig verschil. De enige uitschieter wordt gevormd door Driemond, waar relatief gezien veel forensen wonen (48%; CBS Statline, 2011).

Figuur 2.3 Niet-woonfuncties in Venserpolder



Bron: Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening (2011)

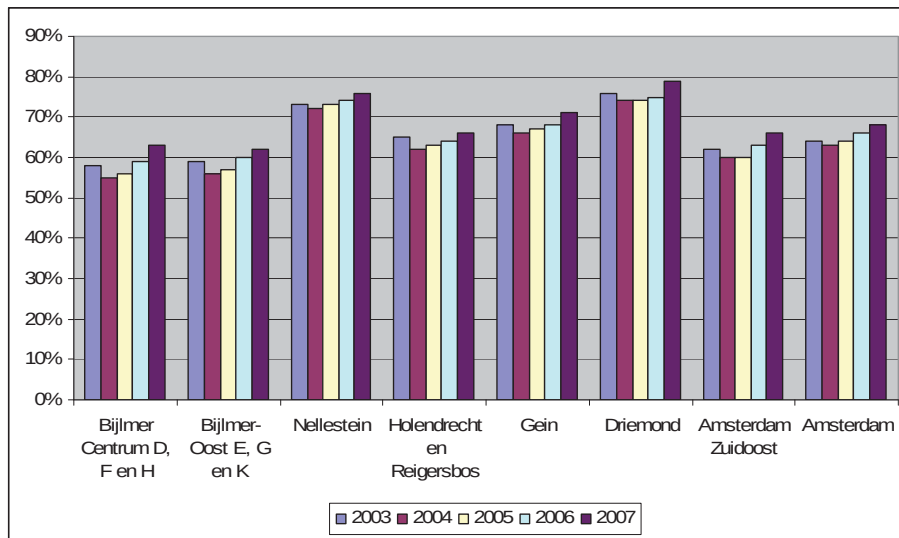
2.3.1 Werk en inkomen

De buurtcombinatie waar Venserpolder deel van uitmaakt, Bijlmer Centrum, behoort tot de armste buurtcombinaties van de stad. De index van het gemiddelde gestandaardiseerde huishoudensinkomen (73,4) ligt er niet alleen lager dan in omringende buurtcombinaties (in Bijlmer Oost is deze 78,5 en in de rest van Zuidoost ligt de index boven de 80) en Zuidoost (81,3), maar ook fors lager dan in Amsterdam als geheel (97,9; Gemeente Amsterdam, 2010, p.102).

Ook wat betreft het gemiddelde persoonlijk inkomen scoort Bijlmer Centrum het laagst van Zuidoost: daar waar het €22.200,- bedraagt, is het gemiddelde van Zuidoost €24.400,- en in Amsterdam €30.000,- (Gemeente Amsterdam, 2010a, p.105). Uitgesplitst naar herkomstgroepering zien we dat het gemiddelde persoonlijk inkomen onder autochtonen in Bijlmer Centrum met €25.900,- iets hoger ligt dan dat van westerse allochtonen (€24.600,-) en een stuk hoger dan dat van niet-westerse allochtonen (€21.100). Voor elk van deze groepen geldt dat ze lager scoren dan het gemiddelde van het stadsdeel en dan het Amsterdamse gemiddelde (Gemeente Amsterdam, 2010a, p.114).

Het relatief lage inkomen heeft onder andere te maken met werkloosheid in de wijk. Het aandeel werkzame personen (personen van 15 tot 65 jaar met inkomsten uit arbeid als werknemer en/of zelfstandige) is in Bijlmer Centrum toegenomen van iets meer dan de helft in 2003 (58%) naar bijna twee derde in 2007 (63%). De toename wijkt weinig af van die in omringende buurtcombinaties (zie figuur 2.4).

Figuur 2.4 Ontwikkeling aandeel werkzame personen per buurtcombinatie, in het stadsdeel Zuidoost en in de stad Amsterdam tussen 2003 en 2007



Bron: CBS Statline (2011)

Het merendeel van de niet-werkzame werkzoekenden in Bijlmer Centrum is vrouw (53%), terwijl het aandeel vrouwelijke niet-werkzame werkzoekenden in 2009 nog 57 procent bedroeg (Gemeente Amsterdam, 2010a, p.72). De buurtcombinatie vertoont op dit punt een ontwikkeling die vergelijkbaar is met die van de andere buurtcombinaties, het stadsdeel en de stad Amsterdam. Uitgesplitst naar leeftijdsgroepen zien we dat onder de niet-werkzame werkzoekenden in Bijlmer Centrum vooral inwoners van middelbare leeftijd zijn, net zoals dat in het stadsdeel en de stad Amsterdam het geval is (Gemeente Amsterdam, 2010a, p.75). Het merendeel van de niet-werkende werkzoekenden behoort tot de categorie niet-westerse allochtonen (voornamelijk overige niet-westerse allochtonen en Surinamers). Ten opzichte van het stadsdeel wijkt dit beeld niet af, maar wel in vergelijking met Amsterdam als geheel, waar het aandeel autochtone werkzoekenden veel groter is (26%, vergeleken met 5% in Bijlmer Centrum; Gemeente Amsterdam 2010, p.81).

Het opleidingsniveau van de werkzoekenden in de buurtcombinatie is relatief laag vergeleken met het stadsdeel: 42 procent heeft alleen basisonderwijs genoten en nog eens 28 procent vmbo (in het stadsdeel is dat achtereenvolgens 40% en 26%; Gemeente Amsterdam 2010a, p.78).

Ongeveer 45 procent van de niet-werkende werkzoekenden in Bijlmer Centrum is korter dan een jaar werkloos. Bijna zeshonderd bewoners zijn één tot twee jaar op zoek naar een baan en nog eens een paar honderd zelfs langer dan twee jaar (Gemeente Amsterdam 2010a, p.84). Het beeld is vergelijkbaar met dat van de buurtcombinatie Bijlmer Oost.

Vergeleken met het stadsdeel Zuidoost en de stad Amsterdam, heeft Bijlmer Centrum iets meer groei doorgemaakt (5% groei ten opzichte van 4% in het stadsdeel en de stad Amsterdam). De participatie ligt daarmee altijd nog vijf procent onder het stedelijk gemiddelde.

De arbeidsparticipatie onder autochtone inwoners van Bijlmer Centrum heeft de laatste jaren een positieve ontwikkeling doorgemaakt (tabel 2.1). Eenzelfde beeld zien we ook in de andere buurtcombinaties, het stadsdeel en de gehele stad.

Tabel 2.1 Aandeel werkzame personen in 2004 en 2008 naar etnische achtergrond

	Autochtonen		Westerse all.		Niet-westerse all.	
	2004	2008	2004	2008	2004	2008
Bijlmer Centrum D, F en H	68%	73%	54%	63%	53%	63%
Bijlmer Oost E, G en K	67%	72%	55%	63%	53%	62%
Nellestein	75%	79%	68%	75%	68%	74%
Holendrecht en Reigersbos	69%	72%	59%	64%	57%	63%
Gein	73%	76%	66%	71%	60%	68%
Driemond	74%	80%	67%	70%	84%	73%
Amsterdam Zuidoost	70%	74%	59%	65%	55%	64%
Amsterdam	72%	77%	62%	68%	50%	58%

Bron: CBS Statline (2011)

Onder de bewoners van allochtone afkomst lag de arbeidsparticipatie in 2008 zo'n tien procent lager, zowel voor westerse als niet-westerse allochtonen. Het onderlinge verschil tussen de arbeidsparticipatie van autochtonen en allochtonen is iets groter dan in het stadsdeel en de stad Amsterdam. Tot slot valt op dat de arbeidsparticipatie van westerse allochtone inwoners van Bijlmer Centrum onder het stedelijk gemiddelde ligt, terwijl die van niet-westerse allochtonen uit de buurtcombinatie juist bovengemiddeld is.

2.4 Woningvoorraad

2.4.1 Eigendomsverhoudingen

Het overgrote deel van de bijna 4.400 woningen in Venserpolder behoort tot de sociale huursector (tabel 2.2). Daarnaast wordt een deel particulier verhuurd. Ongeveer een vijfde van de voorraad bestaat uit koopwoningen. Tussen Venserpolder West en Venserpolder Oost bestaat nauwelijks verschil.

Tabel 2.2 Woningvoorraad Venserpolder per 1 januari 2010

	Eigenaar/bewoner		Sociale verhuur		Particuliere verhuur		Totaal	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Buurt								
West	521	19%	2.111	77%	123	5%	2.755	100%
Oost	324	20%	1.221	76%	72	5%	1.617	100%
Totaal	845	19%	3.332	76%	195	5%	4.372	100%

Bron: Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek (2011)

De buurtcombinatie Bijlmer Centrum kent verhoudingsgewijs een klein aantal koopwoningen, vergeleken met de aangrenzende buurtcombinaties (tabel 2.3). In de periode 2003-2005 is sprake van een relatief geringe afname van het aantal huurwoningen, daar waar bijvoorbeeld Nellestein, Driemond en Bijlmer Oost een behoorlijk forse daling tentoonspreidden (CBS Statline 2011).

Tabel 2.3 Aandeel koopwoningen per buurtcombinatie in 2003-2005 en 2010

	2003	2004	2005	2010
Bijlmer Centrum D, F en H	5%	5%	9%	19%
Bijlmer Oost E, G en K	15%	16%	22%	27%
Nellestein	4%	4%	23%	40%
Holendrecht en Reigersbos	12%	13%	19%	22%
Gein	21%	21%	28%	36%
Driemond	34%	34%	47%	51%
Stadsdeel Zuidoost	-	-	-	26%
Amsterdam	-	-	-	27%

Bron: CBS Statline (2011)

Inmiddels is in Bijlmer Centrum een deel van de huurwoningen verkocht, waardoor het aandeel koopwoningen is toegenomen. Desondanks heeft Bijlmer Centrum relatief gezien nog steeds de minste koopwoningen van het stadsdeel, dat wat betreft eigendomsverhouding weinig verschilt van de stad als geheel.

2.4.2 Woninggrootte

De woningen in Venserpolder zijn relatief klein wanneer we die vergelijken met die van het gehele stadsdeel (zie tabel 2.4). Ook ten opzichte van Amsterdam als geheel kent Venserpolder een oververtegenwoordiging van relatief kleine woningen.

Tabel 2.4: gemiddelde gebruiksoppervlakte in m² per 1 januari 2010⁵

	tot 30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90+	totaal
Venserpolder West	1%	6%	12%	27%	22%	7%	16%	9%	2.755
Venserpolder Oost	5%	12%	6%	15%	26%	18%	10%	8%	1.617
Zuidoost	0%	3%	4%	15%	14%	17%	21%	25%	37.066
Amsterdam	2%	5%	13%	19%	15%	13%	10%	20%	392.658

Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek (2011).

Ruim twee derde van de woningvoorraad bestaat uit woningen met een oppervlakte tot 70m², daar waar dat in het stadsdeel ongeveer één op de drie woningen betreft. In zowel het oostelijk als het westelijk deel is het aandeel woningen dat groter is dan 90m² relatief klein. In het oostelijk deel is bovendien een relatief groot aandeel woningen kleiner dan 40 m².

5 N.B. Voor West is van twee woningen niet bekend wat de oppervlakte is en voor Oost geldt dat voor één woning. In het gehele stadsdeel is van 337 (1%) de gebruiksoppervlakte onbekend en in Amsterdam geldt dat voor bijna 15.000 woningen (4%).

Gegevens over het aantal kamers per woning zijn alleen beschikbaar op het niveau van Bijlmer Centrum. In de buurtcombinatie telt het merendeel van de woningen vier kamers (33%) en twee kamers (32%). Iets minder woningen tellen drie kamers (24%) en drie procent bestaat uit eenkamerwoningen. De overige woningen tellen vijf of meer kamers (Gemeente Amsterdam, 2010a, p.135). Vergeleken met het stadsdeel telt Bijlmer Centrum relatief veel woningen met weinig kamers.

2.4.3 Gemiddelde woningwaarde

De gemiddelde woningwaarde (WOZ-waarde) van de woningen in Bijlmer Centrum bedraagt minder dan €150.000,- (zie tabel 2.5). De buurtcombinatie blijft daarmee achter bij de rest van het stadsdeel, die deze grens al een aantal jaren eerder overschreden heeft. Ook blijft de ontwikkeling van de woningwaarde in Bijlmer Centrum achter ten opzichte van de stad als geheel. Opvallend is dat, daar waar andere buurtcombinaties sinds 2004 een stijgende lijn vertonen, Bijlmer Centrum, net als Holendrecht/Reigersbos en Gein, tussen 2006 en 2007 een daling vertoont.

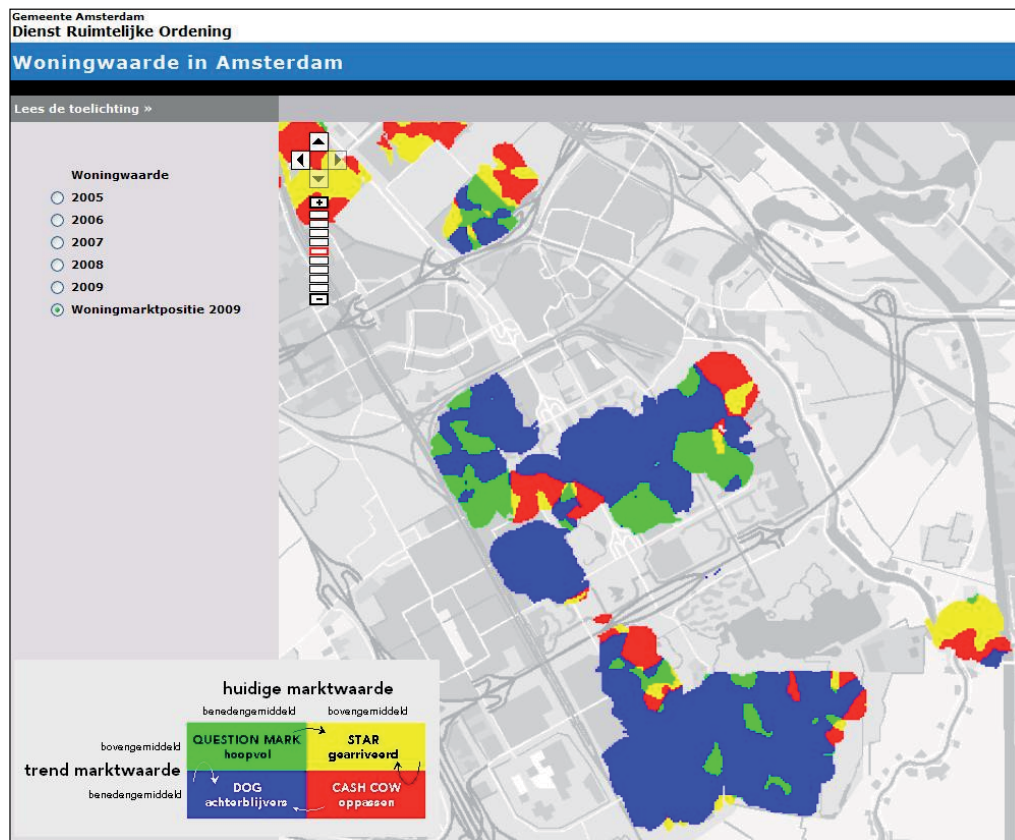
Tabel 2.5: ontwikkeling van de gemiddelde woningwaarde tussen 2004 en 2009 (in duizenden Euro's)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bijlmer Centrum D, F en H	73	132	126	123	139	144
Bijlmer Oost E, G en K	81	136	135	144	147	159
Nellestein	97	151	151	152	158	162
Holendrecht en Reigersbos	113	163	162	155	164	171
Gein	110	172	172	165	176	185
Driemond	158	229	221	224	244	266
Stadsdeel Zuidoost	92	148	146	146	155	163
Amsterdam	134	206	204	204	232	258

Bron: CBS Statline (2011)

De woningwaarde wordt deels bepaald door de grootte van de woning. Eerder lieten we al zien dat die in Venserpolder relatief klein is (tabel 2.4). Wanneer we naar het beeld kijken dat gecorrigeerd is voor de grootte, te weten de verkoopprijs per vierkante meter, ontstaat een iets ander beeld.

Figuur 2.5 Woningmarktpositie van Venserpolder in 2009 (gebaseerd op de periode 2005-2009)⁶



Bron: Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening (2011)

Op de kaart (figuur 2.5) is te zien dat Venserpolder (groveweg aangeduid met de paarse rechthoek) op basis van de huidige marktwaarde en de trends van de afgelopen jaren voor een aanzienlijk deel als 'hoopvol' wordt aangemerkt (de groene gebieden; vooral het westelijk deel) en voor een deel als 'achterblijver' (de blauwe gebieden, met name aan de oostkant van de wijk). De huidige woningwaarde op basis van de prijzen per vierkante meter ligt weliswaar onder het stedelijk gemiddelde, maar de trend laat zien dat een deel van de wijk zich sinds 2005 bovengemiddeld heeft ontwikkeld.

2.4.4 Migratie en woonduur

In 2009 trokken er iets meer Amsterdammers uit de buurtcombinatie Bijlmer Centrum naar elders in de stad (ruim 2.700) dan er zich in de wijk vestigden (2.400; Gemeente Amsterdam 2010a, p.40). Dat is een stuk minder dan in 2006, toen er ruim 3.400 bewoners uit Bijlmer Centrum vertrokken (p.60). Ook het aantal bewoners dat zich van elders in Amsterdam in Bijlmer Centrum vestigde is afgenomen: in 2007 waren dat er nog ruim 3.200 (p.57). De migratie over de gemeentegrens laat een ander beeld zien: het vertrekcijfer is stabiel en schommelt rond de 1.800 (p.54), maar het vestigingscijfer is behoorlijk toegenomen van bijna 1.600 in 2005 naar 2.100 in 2009 (p.51).

6 De kaart geeft de ontwikkeling van de prijzen per vierkante meter (waardestijging of -daling) over een reeks van vijf jaar. Zowel de trend als de huidige marktwaarde kan boven of beneden het Amsterdamse gemiddelde liggen. Zo ontstaan vier mogelijkheden: 1) achterblijvende gebieden, 2) hoopvolle gebieden, 3) gearriveerde gebieden en 4) attentiegebieden (Hoetjes, 2010).

De gemiddelde vestigingsduur in Bijlmer Centrum is het laagst van het stadsdeel: 14 jaar, ten opzichte van 17,5 jaar in Zuidoost en 19,5 jaar in Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2010a, p.29). In absolute aantallen woont het merendeel er gemiddeld één tot vier jaar. Opvallend is dat er, net als in de meeste andere buurtcombinaties, ook een grote groep is die al meer dan 25 jaar in Bijlmer Centrum woont (16%). Daar waar in heel Zuidoost bijna een derde van de bevolking zijn hele leven in het stadsdeel woont, is dat voor Bijlmer Centrum iets meer dan een kwart (Gemeente Amsterdam, 2010a, p.29). Van die bijna 6.000 bewoners is ongeveer een kwart zelfs nooit verhuisd (Gemeente Amsterdam, 2010a, p.26). Gemiddeld woont men in de buurtcombinatie 6,1 jaren op hetzelfde adres, daar waar het gemiddelde in Zuidoost 7,5 jaar bedraagt en in Amsterdam zelfs 8,1.

2.4.5 Kanttekeningen

De cijfers die betrekking hebben op de woningwaarde, moeten met uiterste voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Ten eerste is er binnen de buurtcombinatie Bijlmer Centrum veel dynamiek door renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop van sociale huurwoningen. In de D-buurt is bijvoorbeeld een aantal galerijflats gesloopt en moet de waardeontwikkeling nog gaan plaatsvinden, terwijl er in de F-buurt recentelijk nieuwe appartementen zijn gebouwd. De invloed van zowel de sloop als de nieuwbouw is vermoedelijk nog niet terug te zien in de huidige cijfers. Ten tweede betreft de ontwikkeling van de gemiddelde woningwaarde de WOZ-waarde, ofwel het gemiddelde voor alle woningen (zowel huur als koop). De invloed van nieuwbouw op de waardeontwikkeling is hierdoor mogelijk beperkt.

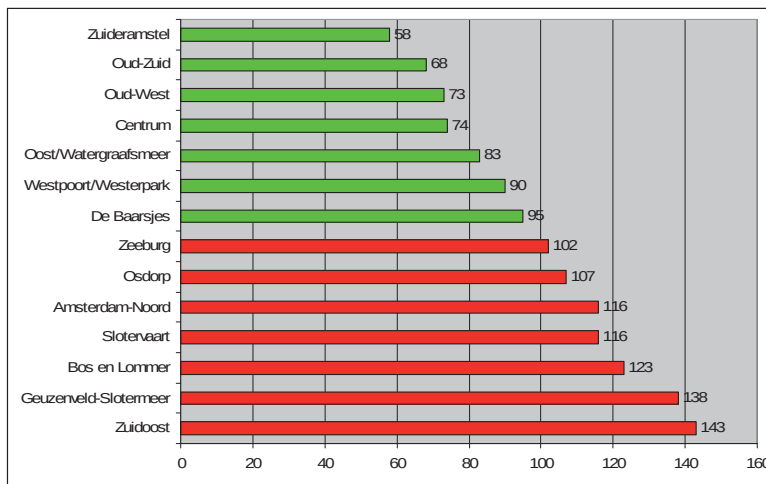
2.4.6 Veiligheid en risicofactoren

In deze paragraaf bespreken we de positie van Venserpolder op het gebied van veiligheid en criminaliteit. Allereerst kijken we naar het criminogeniteitsbeeld en vervolgens gaan we in op de feitelijke criminaliteit en de perceptie van veiligheid.

2.4.7 Criminogeniteitsbeeld

De meest recente criminogeniteitsmonitor dateert uit 2008 en biedt inzicht in de risico's van de Amsterdamse stadsdelen en buurtcombinaties op het gebied van criminaliteit. Cijfers op buurtniveau zijn niet beschikbaar. Het criminogeniteitsbeeld is gebaseerd op een aantal voorspellers van crimineel gedrag, de zogeheten 'criminogene factoren' (Boutellier et al., 2008; zie Bijlage 1). Inwoners van Amsterdam Zuidoost lopen verreweg het meeste risico om crimineel gedrag te vertonen (zie figuur 2.4). De samengestelde indexscore van 143 geeft aan dat het risico bijna anderhalf keer zo groot is als in de stad Amsterdam (in 2008 op 100 geïndexeerd).

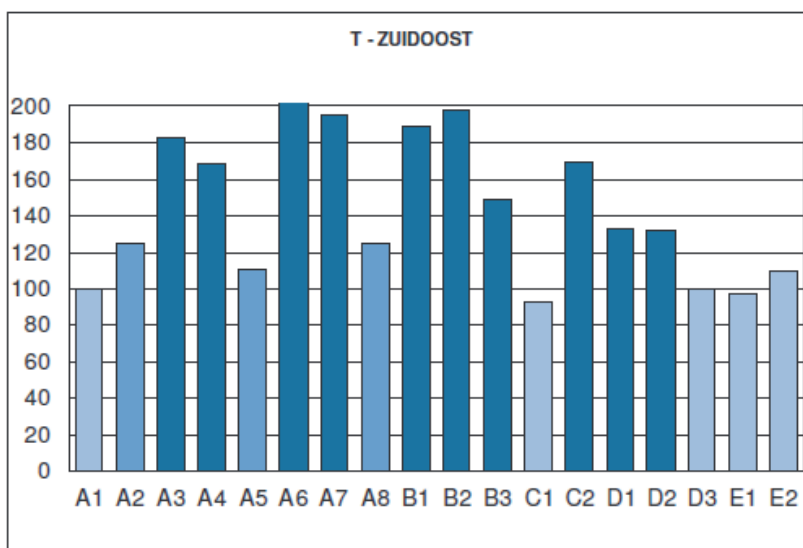
Figuur 2.6 Samengestelde risicoscore per stadsdeel (indeling van voor 1 maart 2010)



Bron: Boutellier et al. (2008, p.24)

In figuur 2.6 zijn de risicofactoren voor Amsterdam Zuidoost weergegeven. De score valt met name hoog uit vanwege een hoge score op de kenmerken prevalentie niet-westerse allochtonen (A1), minderjarige criminelen (A4), incidenten met slag- en steekwapens (A6) en vuurwapens (A7), minderjarigen die betrokken zijn bij echtscheidingen (B1), aandeel eenoudergezinnen (B2) en aantal schoollozen (C2; zie figuur 2.7). Maar ook op enkele andere indicatoren scoort Zuidoost slechter dan het Amsterdamse gemiddelde, zoals werkloosheid (D1) en armoede (D2).

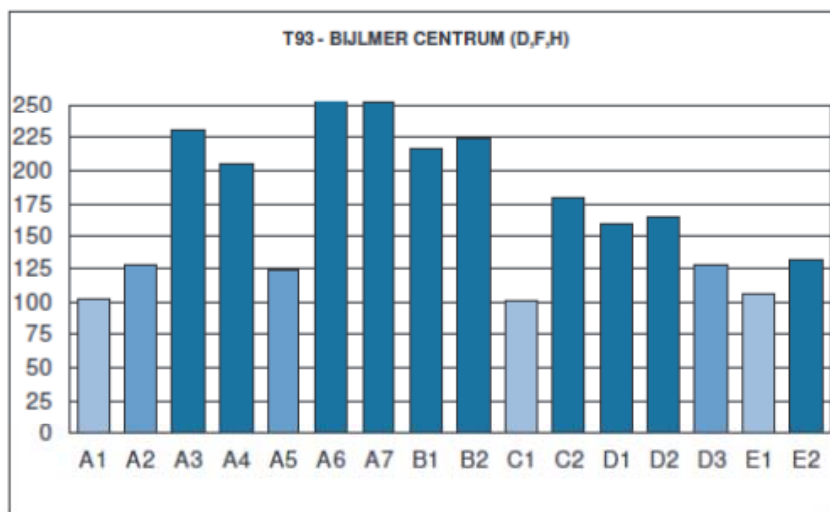
Figuur 2.7 Risicofactoren stadsdeel Zuidoost in 2008



Bron: Boutellier et al. (2008, p.53).

Wanneer we specifiek naar de risicofactoren voor de buurtcombinatie waar Venserpolder deel van uitmaakt - Bijlmer Centrum - kijken (figuur 2.8), valt op dat etniciteit (A3), jeugdcriminaliteit (A4), wapens (A6/A7), instabiele thuissituatie (B1/B2), armoede (D2) en werkloosheid (D1) ook op dit niveau slecht scoren.

Figuur 2.8 Risicofactoren Bijlmer Centrum in 2008



Bron: Boutellier et al. (2008, p.84).

Daar waar het stadsdeel een gemiddelde score vertoont wat betreft mutatiegraad (E2), scoort Bijlmer Centrum bovengemiddeld. Dit is het aantal verhuizingen gedeeld op het aantal inwoners. Er is, met andere woorden, veel verloop in de buurtcombinatie, wat de sociale cohesie en de sociale controle in het gebied niet ten goede komt.

De samengestelde index voor Bijlmer Centrum is met 171 het hoogst van alle buurtcombinaties in Amsterdam, gevolgd door Overtoomse Veld (eveneens 171), De Kolenkit (161) en Bijlmer Oost (158; Boutellier et al., 2008, p.25).

Kanttekeningen

Bij bovenstaande criminogeniteitscijfers moeten we enkele kanttekeningen plaatsen. Ten eerste dateren de cijfers uit 2008. Recente verbeteringen, onder andere ten gevolge van de geïntensiveerde aanpak criminaliteit⁷, zijn hierdoor nog niet terug te zien. Ten tweede hebben de cijfers betrekking op de buurtcombinatie Bijlmer Centrum, die bestaat uit elf buurten. Het is niet duidelijk in hoeverre de scores van Venserpolder Oost en West vergelijkbaar zijn met die van aangrenzende buurten (zie ook: Gemeente Amsterdam, 2010b). We moeten dus enige voorzichtigheid betrachten bij het interpreteren van de cijfers.

2.4.8 Feitelijke criminaliteit

Wanneer we naar de veiligheidscijfers van de afgelopen jaren kijken, valt op dat de objectieve veiligheid sinds 2009 op een aantal punten is verbeterd (overlast, vernieling en inbraak), maar op een aantal andere punten juist achteruit is gegaan (geweld en diefstal).

Opgenomen aangiften

Ten eerste zien we dat het aantal opgenomen aangiften, net zoals in de meeste andere buurtcombinaties, licht is afgenomen in Bijlmer Centrum (tabel 2.6). Een uitzondering wordt gevormd door Gein, dat een forse daling van ruim 800 aangiften in 2005 naar minder dan 600 in 2009 laat zien.

⁷ Zie berichtgeving van Stadsdeel Zuidoost op 18 januari 2011.

Tabel 2.6 Aantal opgenomen aangiften 2005-2009 per buurtcombinatie

	2005	2006	2007	2008	2009
Bijlmer Centrum (D,F,H)	2.505	2.241	2.169	2.251	2.047
Bijlmer Oost (E,G,K)	2.100	1.784	1.939	1.906	1.881
Nellestein	390	356	326	378	374
Holendrecht/Reigersbos	1.196	1.250	1.098	1.201	1.149
Gein	840	710	541	702	566
Driemond	57	62	64	55	70
Totaal Amsterdam Zuidoost	8.321	7.575	7.351	7.633	7.380

Bron: Gemeente Amsterdam (2010a, p.66)

Uitgesplitst naar resultaatgebieden constateren we dat in 2009 het merendeel van de opgenomen aangiften het resultaatgebied veiligheid betrof (70%). Veel minder aangiften werden er opgenomen aangaande leefbaarheid (24%) en maatschappelijke integriteit (7%; Gemeente Amsterdam 2010a, p.69). De buurtcombinatie vertoont op dit punt eenzelfde beeld als Bijlmer Oost en in mindere mate Holendrecht, maar kent relatief veel leefbaarheidsproblemen, wanneer we het aantal opgenomen aangiften vergelijken met de andere buurtcombinaties. In Zuidoost en Amsterdam had ongeveer een vijfde van de opgenomen aangiften betrekking op leefbaarheid en driekwart op veiligheid (Gemeente Amsterdam 2010a, p.69).

Uitgesplitst naar type criminaliteit, zien we dat in Bijlmer Centrum in 2010 meer gevallen van vernieling en overlast werden geregistreerd, terwijl het op het vlak van geweld en diefstal beter ging ten opzichte van dezelfde periode in 2009 (tabel 2.7).

Tabel 2.7 Totaal aantal aangiften van vernieling, geweld en diefstal en incidenten overlast voor de periode januari-augustus in 2009 en 2010

	Vernieling		Geweld		Diefstal		Overlast	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Bijlmer Centrum (D,F,H)	103	110	281	223	756	612	77	102
Bijlmer Oost (E,G,K)	127	122	213	217	557	599	122	100
Nellestein	19	20	11	18	92	173	11	15
Holendrecht/Reigersbos	101	84	131	112	372	351	58	105
Gein	46	64	64	50	202	165	33	28
Driemond	6	9	3	3	7	22	8	7
Totaal A'dam Zuidoost	402	409	703	623	1.986	1.922	309	357
Totaal Amsterdam	4.109	4.426	5.434	5.469	34.328	31.307	77	102

Bron: www.eenveiligamsterdam.nl (2011)

De buurtcombinatie vertoont gelijke tred met de ontwikkelingen in het stadsdeel. Binnen het stadsdeel zijn echter behoorlijke verschillen zichtbaar, zowel voor de absolute aantallen als de verschillen tussen 2009 en 2010. Opvallend is dat de buurtcombinaties Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost samen verantwoordelijk zijn voor meer dan de helft van de aangegeven vernielingen en de

geregistreerde overlast in het stadsdeel en zelfs voor ongeveer twee derde van de geweldsdelicten en aangegeven gevallen van diefstal. Ten opzichte van de ontwikkelingen in Amsterdam als geheel vertoont Bijlmer Centrum geen afwijkend beeld.

2.4.9 Perceptie van veiligheid

Hoewel de objectieve veiligheidscijfers een lichte verbetering laten zien ten opzichte van 2009, is de perceptie van onveiligheid, gemeten aan de hand van de antwoorden van burgers in de jaarlijkse stadsmonitor, op een aantal terreinen achteruit gegaan. In tabel 2.8 is onder andere te zien dat vermijdingsgedrag in de buurtcombinatie Bijlmer Centrum is toegenomen en dat iets minder mensen positief reageren op kwaliteitsstellingen vergeleken met dezelfde periode in 2009.

Tabel 2.8 Indicatoren van onveiligheidsgevoelens voor de periode juli-augustus in 2009 en 2010

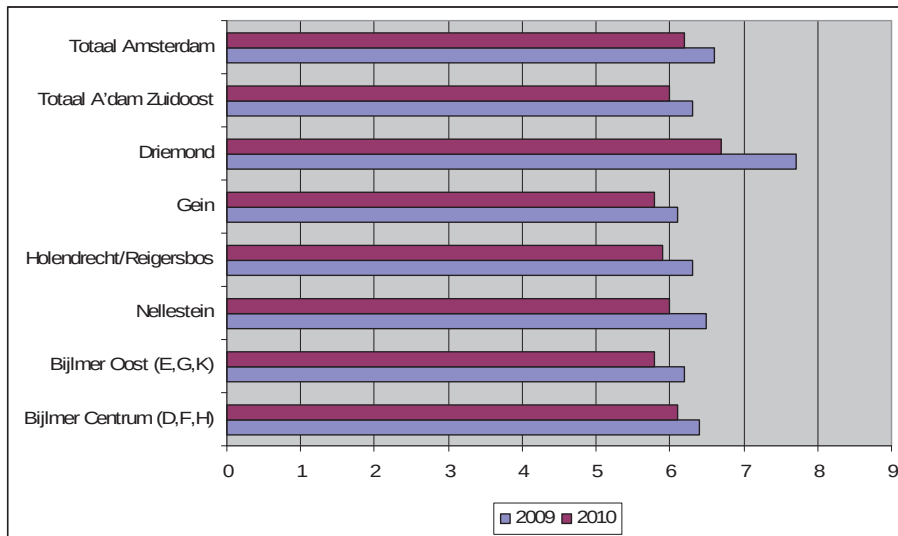
	Voelt zich wel eens onveilig		Vermijdt vaak bepaalde plekken		Vindt verloedering vaak voorkomen		Reageert positief op kwaliteitsstellingen	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Bijlmer Centrum (D,F,H)	33%	33%	22%	27%	27%	26%	43%	41%
Bijlmer Oost (E,G,K)	36%	35%	23%	27%	29%	26%	44%	40%
Nellestein	50%	37%	22%	21%	26%	24%	43%	52%
Holendrecht/Reigersbos	30%	39%	23%	34%	34%	31%	45%	44%
Gein	38%	31%	31%	25%	35%	34%	41%	46%
Driemond	-	-	2%	2%	16%	24%	75%	59%
Totaal A'dam Zuidoost	34%	35%	24%	27%	30%	28%	44%	43%
Totaal Amsterdam	29%	29%	16%	16%	27%	25%	47%	47%

Bron: www.eenveiligamsterdam.nl (2011)

Vergeleken met andere buurtcombinaties scoort Bijlmer Centrum positief wat betreft het veiligheidsgevoel en de perceptie van verloedering. Wat betreft vermijdingsgedrag laat de buurtcombinatie hetzelfde beeld zien als het Stadsdeel als geheel. Tot slot constateren we dat Zuidoost op alle genoemde thema's slechter scoort dan Amsterdam als geheel.

Ten opzichte van 2009 is het gevoel van onveiligheid in Bijlmer Centrum met drie procentpunten afgenomen van 6,4 naar 6,1 (figuur 2.9).

Figuur 2.9 Rapportcijfers buurtveiligheid voor de periode juli-augustus in 2009 en 2010



Bron: www.eenveiligamsterdam.nl (2011)

Eenzelfde daling zien we ook in de andere buurtcombinaties in het stadsdeel, soms met meer procentpunten, zoals in Driemond, waar het cijfer van 7,7 naar 6,7 daalde. Het stadsdeel laat op dit punt een vergelijkbaar beeld zien als Amsterdam als geheel.

2.5 Samenvattende conclusie

De bevolking van Venserpolder is te omschrijven als overwegend allochtoon en relatief jong, zowel in relatie tot het stadsdeel als vergeleken met de stad Amsterdam. De arbeidsparticipatie in de buurtcombinatie Bijlmer Centrum ligt onder het gemiddelde van het stadsdeel, dat op haar beurt weer onder het Amsterdamse gemiddelde ligt. De afgelopen jaren is de arbeidsparticipatie echter wel gestegen, waarmee Bijlmer Centrum de lijn volgt die in de gehele stad zichtbaar is.

De woningvoorraad in Venserpolder is stabiel. Sinds de bouw zijn er weinig woningen bijgekomen en er zijn geen woningen gesloopt. In de afgelopen jaren is het aandeel huiseigenaren in de buurtcombinatie Bijlmer Centrum, net als in een aantal andere buurtcombinaties, snel toegenomen. Dit is onder andere een gevolg van de verkoop van sociale huurwoningen, maar ook doordat er nieuw gebouwd is. Met een relatief zeer groot aandeel kleine woningen vervult Venserpolder binnen het stadsdeel een belangrijke functie voor kleine huishoudens, vaak eenpersoonshuishoudens. In prijsniveau blijft Bijlmer Centrum achter bij de rest van het stadsdeel en het Amsterdamse gemiddelde.

Hoewel de objectieve veiligheid de afgelopen jaren is verbeterd, zowel in Amsterdam als in Zuidoost en Bijlmer Centrum, is het gevoel van onveiligheid in Bijlmer Centrum juist toegenomen. Meer specifiek gaat het dan om vermijdingsgedrag en minder positief reageren op kwaliteitsstellingen.

Op een aantal punten hebben we al aangegeven dat voorzichtigheid geboden is bij het interpreteren van de cijfers en ontwikkelingen. Dit heeft deels te maken met een gebrek aan actuele cijfers en deels met het feit dat niet alle cijfers op het niveau van de buurt beschikbaar zijn. In het volgende hoofdstuk zullen we aan de hand van interviews en een eigen observatie nader ingaan op

de betekenis van de cijfers en ontwikkelingen, en op de kansen en bedreigingen die dit met zich meebrengt voor Venserpolder. Daarbij richten we ons nadrukkelijk op de eventuele problemen die zijn of kunnen ontstaan bij de verkoop van huurwoningen in de wijk.

3 Het verhaal achter de cijfers

In het vorige hoofdstuk hebben we de positie van Venserpolder in beeld gebracht door te kijken naar demografie, economie, woningmarktpositie en veiligheid. We hebben de situatie in Venserpolder - en indien niet anders mogelijk van Bijlmer Centrum - daarbij vergeleken met de ontwikkelingen in het stadsdeel Zuidoost en met de rest van Amsterdam. Op basis van die exercitie ontstaat een gematigd positief beeld: de wijk is op een aantal punten kwetsbaar te noemen, zowel in fysiek, sociaal als economisch opzicht, maar er liggen ook kansen. Dat blijkt onder andere uit de (verwachte) ontwikkeling van de woningwaarde in het gebied en de gunstigere objectieve veiligheidscijfers. In die zin is de wijk vergelijkbaar met andere stadswijken uit dezelfde bouwperiode, zoals de Stedenwijk in Almere of Zielhorst in Amersfoort, die ook enige mate van kwetsbaarheid kennen, maar tegelijk ook kansrijk zijn. Er zijn echter ook verschillen die maken dat Venserpolder zich moeilijk laat vergelijken. Willen we Venserpolder als voorbeeldcasus beschouwen voor andere stadswijken in Nederland waar sociale huurwoningen verkocht (gaan) worden, dan dienen we de cijfers in het juiste perspectief te plaatsen. In dit hoofdstuk gaan we aan de hand van een eigen observatie en gesprekken met betrokken professionals in op de betekenis van de cijfers en ontwikkelingen. We beperken ons daarbij tot de ontwikkelingen rond de verkoop van huurwoningen. Omdat die ontwikkelingen niet los gezien kunnen worden van de sociale, ruimtelijke en bestuurlijke context waarin deze plaats vinden, zullen we daar - indien van toepassing - naar verwijzen.

3.1 Resultaten uit de interviews en observatie

3.1.1 Aard en veroorzakers van de problemen

Uit de gesprekken, berichtgeving in de media en onderzoeksrapporten (El Kourai, 2010; Politie Amsterdam-Amstelland, 2009) kunnen we afleiden dat er in en vanuit koopwoningen in Venserpolder activiteiten plaatsvinden, waar andere bewoners last van (kunnen) hebben, zich onprettig bij (kunnen) voelen of zelfs angst voor (zouden kunnen) hebben. In de meeste gevallen gaat het om overlast, maar soms gaat het ook om strafbare feiten waar buurtbewoners geen directe hinder van ondervinden, zoals woonfraude. Echter, wanneer dit vaak en/of structureel voorkomt in de wijk, is dit volgens geïnterviewden een duidelijk signaal dat er iets aan de hand is. Het beeld dat in de media is geschetst is volgens de respondenten echter te negatief; het probleem is opgeblazen. In januari 2009 heeft het Stadsdeel Zuidoost daarom samen met de vijf betrokken corporaties een brief doen uitgaan, waarin de partijen gezamenlijk lieten weten dat zij zich niet konden vinden in het beeld dat in de media was neergezet (Stadsdeel Zuidoost, 2009).

De afgelopen jaren is onder andere melding gemaakt van (vermoedens van) geluidsoverlast, wietplantages, een sportschool in een woning, gesplitste brievenbussen, veel aanloop op ongebruikelijke tijdstippen, wisselende bewoning, een schuld aan de Vereniging van Eigenaren (VvE), onderhuurders en aanwijzingen in die richting (er wordt een te hoge huur gevraagd, er wonen

Afrikanen terwijl de eigenaar Hindoestaans is), poststukken voor veel verschillende personen, vervuilde tuinen, waterschade en huiselijk geweld. Verder kwam er door onderzoek van onder andere de politie en corporaties aan het licht dat er met meterkasten geknoeid was en dat woningen en buitenruimten voor opslag werden gebruikt. Ook werd door een controle bij het Kadaster duidelijk dat meerdere woningen op naam van één eigenaar stonden. In sommige gevallen bleken ook de partners van de meervoudig huizenbezitters meerdere woningen op hun naam te hebben staan. Een inventarisatie van De Key resulteerde uiteindelijk in de constatering dat er met ongeveer een op de drie verkochte woningen 'iets aan de hand was' (zie ook: El Kourai, 2010). Ook Ymere constateerde oneigenlijk gebruik van woningen en aanverwante overtredingen en vormen van overlast. Opvallend was bijvoorbeeld dat de eigenaren van enkele tientallen woningen niet stonden ingeschreven bij de gemeente.

De groep overlastveroorzakers is al even divers als het type overlast dat ervaren wordt. Een van de geïnterviewden pleit ervoor om binnen deze heterogene groep onderscheid te maken tussen eigenaren die zich schuldig maken aan ongewenst (strafbaar) gedrag en eigenaren die (ernstig) crimineel gedrag vertonen. In het eerste geval gaat het om eigenaren die meestal niet kwaadwillend zijn, bijvoorbeeld ouders die een woning voor hun studerende kind hebben gekocht en de woning zelf niet bewonen. De tweede groep maakt zich schuldig aan activiteiten die uiteenlopen van geluids-overlast, vervuiling, vernieling, intimidatie en bedreiging tot aan criminele activiteiten en activiteiten die mogelijk zelfs met georganiseerde misdaad te maken hebben. Soms gaat het daarbij om bewoners met schulden en/of een strafblad.

3.1.2 Zichtbaarheid van de problematiek

De overlast in of vanuit koopwoningen is veel minder zichtbaar en merkbaar dan bijvoorbeeld de overlast van jongeren op straat (in Venserpolder gaat het om een betrekkelijk klein groepje). De koopwoninggerelateerde overlast betreft in veel gevallen onzichtbare problematiek, die zich achter de voordeur of tenminste achter de deur van het portiek afspeelt. Bewoners zelf merken volgens de respondenten niet zoveel van wat er zich in de woningen afspeelt. Het zijn vooral de professionals die weten waar het om gaat. Dit beeld komt overeen met de bevindingen uit het rapport van Van der Torre et al. (2005, p.8) over drugsoverlast: 'Verslaafden en dealers zijn in Amsterdam Zuidoost anoniemer dan in de binnenstad. De infrastructuur (leegstaande hoogbouw, parkeergarages, groenstroken) biedt mogelijkheden om handel, gebruik en verblijf af te schermen.'

Dat heeft ten eerste te maken met het stedenbouwkundig ontwerp: de woonblokken in Venserpolder zijn namelijk 'naar binnen gekeerd'. Dat wil zeggen: niet de straat, maar de binnenterreinen zijn de plekken waar het openbare leven zich af zou moeten spelen (figuur 3.1). Hier vind je onder andere speelgelegenheden voor kinderen en hier ook hebben bewoners hun tuinen.

Figuur 3.1 Binnenterrein in Venserpolder



Foto: Erik van Marissing (2011)

Aan de straatkant doen de woningen erg anoniem aan: vrijwel alle woningen hebben vitrage, gordijnen of een andere vorm van verduistering die inkijk tegen moet gaan.

Ten tweede zijn er relatief veel huishoudens op een portiek aangesloten (ook bewoners van de woningen op de begane grond moeten via het portiek naar binnen), waardoor de trappenhuizen intensief gebruikt worden en een potentiële bron van overlast vormen. Op de bovenverdiepingen zijn vaak HAT-woningen gevestigd, die ervoor zorgen dat vrij veel mensen het hele trappenhuis op en neer lopen. Vanuit het oogpunt van sociale controle op de portieken kan dit op twee manieren uitgelegd worden: er zijn meer ogen en oren in het trappenhuis, maar tegelijkertijd is de kans ook groter dat je degene die je tegenkomt niet kent, vergeleken met trappenhuizen waar slechts een paar huishoudens op aangesloten zijn. Vergeleken met de galerijflats elders in Zuidoost zijn deze portieken echter zeer overzichtelijk te noemen.

De respondenten vinden het moeilijk om aan te geven of bepaalde plekken gevoeliger zijn voor overlast in relatie tot verkochte huurwoningen, dan andere. Veel duidelijker is dat voor overlast op straat. Zo is het Winkelcentrum Venserpolder een punt van aandacht bij het stadsdeel (Figuur 3.2). De overlast die daar wordt veroorzaakt is grotendeels te relateren aan één gelegenheid en de bezoekers die deze gelegenheid aantrekt. De overlast manifesteert zich op straat (onder andere rondhangende jongeren). Het stadsdeel is bezig met investeringen om daar verbeteringen in aan te brengen. Ook voelen mensen zich wel eens onveilig rond de metrostations. In een blok op de looproute van en naar het metrostation Strandvliet is bij uitzondering een onderdoorgang afgesloten (dit is verder nergens het geval in Venserpolder), omdat mensen zich daar onveilig voelden vanwege personen die daar rondhingen. Nu moeten voetgangers kiezen: links of rechts om het blok heenlopen, wat de 'stroom' wandelaars opdeelt. Dit zou sommige mensen een gevoel van onveiligheid kunnen geven.

Figuur 3.2 Winkelcentrum Venserpolder – dichte rolluiken, hekken en cameratoezicht



Foto: Erik van Marissing (2011)

Verder zijn de dreven kwetsbaar: de doorgaande straten die de wijk scheiden van de omgeving. Vooral 's zomers als alles begroeid is liggen deze wegen geïsoleerd van de woonstraten en kan het er 'unheimisch' voelen (Figuur 3.5 en 3.6). 's Winters is dat veel minder aan de orde, want dan kun je vrijwel van de ene naar de andere kant van de wijk kijken en geeft de open ruimte een gevoel van veiligheid.

De risico's met betrekking tot de woningen zijn voor de koopwoningen veel groter dan voor sociale huurwoningen. Om een woning in Venserpolder te kunnen huren heb je een wachttijd van tien jaar nodig, wat betekent dat de corporatie als het goed is over een behoorlijk compleet dossier beschikt. De verenigingen van eigenaren (VvE's) zijn in dat opzicht veel kwetsbaarder.

In bouw is er weinig verschil tussen de complexen. De woningen van De Key hebben dichte portieken, wat betekent dat deze niet als schuil-, deal- of overlastplekken gebruikt kunnen worden. Dit is echter niet in heel Venserpolder het geval.

Figuur 3.3 Cameratoezicht en alcoholverbod bij Winkelcentrum Venserpolder



Foto: Erik van Marissing (2011)

De respondenten weten niet of overlast in relatie tot verkochte huurwoningen in bepaalde delen van de wijk meer voorkomt dan in andere. Het vermoeden bestaat dat er in de zuidwestelijke blokken (dichterbij de Amsterdamse Poort) minder overlast is dan 'achterin de wijk'. Een van de geïnterviewden vraagt zich af of er ook een relatie bestaat tussen blokken waar veel verkocht is en de mate van ervaren overlast.

Figuur 3.4 Alexander Dumaslaan (links) en Boeninlaan (rechts)



Foto's: Erik van Marissing (2011)

Net zoals geïnterviewden het moeilijk vinden om kwetsbare locaties aan te geven, is het ook lastig om antwoord te geven op de vraag op welke tijdstippen overlast plaatsvindt dan wel wordt ervaren. De belangrijkste informatiebronnen zijn meldingen van huurders en signalen van wijkmeesters (die alleen overdag in de wijk zijn).

Een deel van de meldingen van huurders van De Key betreft nachtelijke activiteiten. Het valt huurders bijvoorbeeld op dat er ineens heel veel mensen uit een koopwoning komen. Dit soort signalen van bewoners zou kunnen wijzen op bijvoorbeeld escortservices, opslag van goederen, matrassenverhuur en het doorsluizen van illegalen, maar de corporatiemedewerkers benadrukken dat het geen huurwoningen betreft en dat zij dus ook niet alles weten. De meldingen van bewoners sluiten aan bij het rapport over de drugscene in Zuidoost, waarin Van der Torre et al. (2005, p.8) betogen dat er in hoge mate sprake is van 'een avond- en nachtsceen'. In 2005 verwachtten de auteurs dat 'de combinatie van stadsvernieuwing, politietoezicht, ander toezicht, technopreventie, cameratoezicht en burgerlijke controle (de tolerantie neemt af)' de bewegingsruimte van verslaafden verder zou verkleinen. Mogelijk heeft een deel van de problematiek zich verplaatst naar andere plekken in Zuidoost, waaronder woningen in Venserpolder, waar je gemakkelijk in de anonimiteit kunt treden.

Figuur 3.5 De Dollingadreef



Foto: Erik van Marissing (2011)

3.1.3 *Overlasthebbenden en signalering*

De stedenbouwkundige structuur maakt dat woninggerelateerde overlast volgens geïnterviewden vooral ervaren wordt tussen directe burens en eventueel andere omwonenden in het portiek. De belangrijkste signalen bestaan uit meldingen bij het Meldpunt Zorg en Overlast (waar zowel bewoners als professionals sociale meldingen kunnen doorgeven) en uit meldingen van de politie aan het adres van de woningcorporaties die woningen verhuren in de blokken waar de betreffende koopwoningen in gelegen zijn. De meldingen zijn dus gefragmenteerd. In Venserpolder is de signaleringscapaciteit van de beheerders beperkt: er zijn twee beheerders op ruim vierduizend woningen en die hebben ook nog eens weinig uren. Vergeleken met andere buurten in Zuidoost is dat een beperkte capaciteit. Omdat er in Venserpolder gezamenlijk beheer is, is het niet mogelijk voor corporaties om hun 'eigen werkmethodes te hebben en sturing te kunnen geven aan de beheerders: waar ontbreken naambordjes, waar zijn brievenbussen vol, et cetera?'

In het algemeen bestaat de indruk dat slechts een klein aantal bewoners meldt. Bij De Key gaat het om enkele tientallen meldingen per jaar op een aantal van enkele honderden huurders. Het feit dat er weinig meldingen binnenkomen kan te maken hebben met een lage meldingsbereidheid ('bewoners zijn hier wel wat gewend'), maar ook met het feit dat niet alle vormen van woonfraude als overlast worden ervaren. Onderhuurders zijn bijvoorbeeld niet per definitie overlastgevers. En soms komt het ook voor dat bewoners niet melden uit angst voor represailles. Ook twijfelen sommige respondenten aan de bekendheid van het Meldpunt Zorg en Overlast. De afdeling wijkcoördinatie van het stadsdeel promoot zowel het Meldpunt Zorg en Overlast als het Meldpunt Openbare Ruimte bij de bewoners, zodat ze weten waar ze met hun klachten naar toe kunnen en dat ook doen. Daarnaast kunnen bewoners crimineel gedrag melden via Meld Misdaad Anoniem, een gratis telefoonnummer, dat door geïnterviewden als effectief wordt beoordeeld.

De meldingen komen dus op verschillende plekken binnen, maar niet altijd op de juiste. De melders worden daarom regelmatig doorverwezen naar andere instanties, of de melding wordt doorgezet door degene die deze heeft opgenomen. Zo krijgt de buurtregisseur meldingen over zaken die zich achter de voordeur afspelen. De buurtregisseur zet deze melding dan door naar de corporatie, die vervolgens het VvE-bestuur aanschrijft. Ook komen meldingen rechtstreeks binnen bij het callcenter van de woningcorporatie. Huurders willen bijvoorbeeld een klacht indienen over

een particuliere eigenaar. De casemanager geeft dan aan dat de corporatie daar niets aan kan doen en verwijst door naar de relevante partner, in dit geval de VvE.

Figuur 3.6 Skatebaan en fietstunnel Dollingadreef



Foto: Erik van Marissing (2011)

Samenwerking

Op huurniveau is er het samenwerkingsverband Zoeklicht. Daarin werken corporaties, politie, Dienst Wonen en andere partners samen. Voor koopwoningen bestaat een dergelijk samenwerkingsverband (nog) niet. De belangrijkste overleggen zijn het beheeroverleg, het corporatieoverleg, de Stuurgroep Venserpolder en de zogeheten stadsdeeltafels.

De corporaties hebben in Venserpolder gezamenlijk aangestelde beheerders en hebben daarom een beheeroverleg op wijkniveau. Dit wijkbeheeroverleg vindt eens in de twee maanden plaats. Behalve de corporaties nemen ook de politie en de gemeente hieraan deel. Het overleg staat onder leiding van het stadsdeel. In dit overleg kan onder andere ter sprake komen dat er bij/in een woning iets aan de hand is. Naast dit beheeroverleg vindt tweemaandelijks een corporatieoverleg plaats, tussen de uitvoerders van de corporaties. De directeurs van de corporaties en de wethouder van het stadsdeel hebben overleg in de Stuurgroep Venserpolder. Deze stuurgroep is in het leven geroepen als reactie op de problemen in het gebied.

Het stadsdeel gaat binnenkort over op een andere benadering: niet het gebied, maar de groepen die het betreft staan dan centraal. Meldingen die binnenkomen bij het Meldpunt Zorg en Overlast worden gerelateerd aan een van de volgende groepen: jeugd&gezin, jongvolwassenen en volwassenen. Aan deze stadsdeeltafels worden ook de meldingen besproken die de politie of de corporatie alleen niet kan oplossen. Onder regie van het stadsdeel worden overlastsituaties op individueel niveau besproken. Het gaat om maatwerk, de aanpak varieert per geval (sociale allianties).

In het algemeen zijn de geïnterviewden tevreden over de huidige samenwerking en de onderlinge contacten. Zo laat de wijkregisseur ongeveer eens per week aan de corporatie weten wat er speelt en ontvangt het Meldpunt Zorg en Overlast ook meldingen van professionals. Over het Stuurgroepoverleg bestaan nog wat twijfels: de belangen zijn niet duidelijk en de ervaren problemen worden niet altijd gedeeld. Enkele jaren geleden had de samenwerking nog een ander karakter. Een respondent in een onderzoek van Hulsebosch et al. (2008, p.33) karakteriseerde de samenwerking toen als volgt: 'We werken samen, nu moeten we nog meer samen doen'. Mede door de invoering van een aantal extra maatregelen ten gevolge van vuurwapenincidenten in 2009 en door het instellen van stadsdeeltafels lijkt de samenwerking nadrukkelijker vorm te krijgen. Belangrijk

daarbij is dat Venserpolder niet meer als een vergeten gebied wordt beschouwd, maar dat de problematiek, ook al is die in verhouding tot andere wijken in het stadsdeel misschien niet zo groot, serieus genomen wordt (Hulsebosch et al., 2008).

3.1.4 *Verklaringen voor de overlast*

De geïnterviewden noemen een aantal mogelijke oorzaken van overlast in en vanuit koopwoningen. We kunnen daarbij onderscheid maken tussen sociaaleconomische factoren en omgevingskenmerken.

Sociaal economische factoren

De respondenten bevestigen het beeld dat uit de cijfers naar voren komt: Venserpolder is in veel opzichten een kwetsbare wijk. Het aandeel lage inkomens wordt als een van de grootste risico's beschouwd ('veel mensen leven aan de rand van de samenleving'), evenals de werkloosheid.

Op het gebied van leefbaarheid valt het wel mee, maar op sommige plekken voelen mensen zich volgens geïnterviewden wel onveilig. Deels heeft dit te maken met sociale factoren, zoals een sterke mate van anonimiteit en een gebrek aan sociale controle.

Het is bekend dat er een kleine groep jongeren is, die rondhangt en voor overlast op straat zorgt. Het is echter niet duidelijk of de kinderen en jongeren in Venserpolder meer risico lopen dan in andere wijken om bijvoorbeeld in het criminele circuit terecht te komen. Bovendien is er naar aanleiding van de vuurwapenincidenten in 2009 in het stadsdeel een intensieve aanpak ontwikkeld (Een Veilig Amsterdam, 2009; NRC Handelsblad, 2009; De Telegraaf, 2009). Begin 2010 is het stadsdeel gestart met een geïntensiveerde aanpak met het doel om de criminaliteit en overlast in delen van Zuidoost te verminderen. Een aantal maatregelen is geïntensiveerd, zoals toezicht en preventief fouilleren. Ook is een top 50 van 'negatieve sfeerbepalers' aangepakt in samenwerking met politie en justitie. De pilot uit Zuidoost is door de burgemeester nu stadsbreed overgenomen, waarbij het om ongeveer 500 tot 600 jongeren gaat.

Daarnaast is er het Actieplan intensivering Jeugd. De extra maatregelen die in dat kader zijn genomen hebben betrekking op de thema's succesvolle schoolloopbaan, opvoedingsondersteuning en jeugd en veiligheid. Doel is te voorkomen dat jongeren afglijden naar crimineel gedrag.

Omgevingskenmerken

Wat betreft woningvoorraad kent Venserpolder een unieke geschiedenis: ooit bestond de wijk volledig uit sociale huur. Inmiddels is dat aandeel door de verkoop van huurwoningen teruggebracht naar ongeveer driekwart van de woningvoorraad. Deze ontwikkeling zal de komende tijd nog verder doorgaan.

De woningen zijn relatief klein en goedkoop. Venserpolder behoort daardoor niet alleen binnen Amsterdam tot een van de 'armste' gebieden, maar vormt ook binnen het stadsdeel een specifiek gebied. De combinatie van kleine en goedkope woningen leidt onder andere tot een geringe mate van sociale samenhang en tot anonimiteit. Omdat de woningen nog niet zo oud zijn en in goede staat verkeren, zijn er op korte termijn geen fysieke ingrepen te verwachten.

De stedenbouwkundige opzet van de wijk is niet optimaal: de bouwblokken zijn gesloten van opzet, letterlijk naar binnen gekeerd. En in de plinten zijn er aan de straatzijde veel 'dode' functies als bergingen en opgangen. Er zijn daardoor weinig ogen op de straat gericht. Dit wordt versterkt doordat doorgaande fietsroutes óm de wijk in plaats van door de wijk gaan en (recreatieve) voorzieningen aan de rand van de wijk of in binnentuinen zijn gesitueerd. 's Zomers wordt het gevoel van onveiligheid door een gebrek aan sociale controle versterkt, doordat de flanken van de dreven begroeid zijn met bomen en struiken.

De ligging van Venserpolder wordt ook wel eens genoemd als bedreiging: je kunt de wijk snel en op diverse plekken verlaten. Volgens de betrokkenen geldt dit vooral voor mensen die crimineel

gedrag vertonen en heeft dit minder met overlast te maken. Een van de geïnterviewden vertelt dat een bedrijf dat wietplantages kan herkennen de wijk geanalyseerd heeft. Vanuit het perspectief van de kwaadwillende crimineel heeft Venserpolder gunstige kenmerken: een goede ligging nabij uitvalswegen, 'bruikbare' woningen en een gebrek aan toezicht.

Figuur 3.7 Via de Dollingadreef ben je snel de wijk uit



Foto: Erik van Marissing (2011)

Kenmerken specifiek voor Venserpolder

De sociaaleconomische, fysieke en ruimtelijke kenmerken zijn verre van uniek. Echter, de combinatie van relatief goede, maar kleine woningen, een sterke oververtegenwoordiging van lage inkomens (deels werklozen en grotendeels van allochtone afkomst), een perifere ligging en een gebrek aan toezicht ten gevolge van monofunctionaliteit (wonen) maken Venserpolder kwetsbaar. Samen met de verkoop van huurwoningen, die tamelijk ongecoördineerd heeft plaatsgevonden, de vernieuwing in aangrenzende wijken (mogelijke waterbedeffecten) en gevoelens van onveiligheid na een aantal schietpartijen, maakt dit de wijk tot een gebied dat voortdurend aandacht moet hebben van alle betrokken partijen. De jeugd loopt wellicht niet meer of minder risico dan in andere delen van Zuidoost (helaas zijn criminogene factoren alleen op buurtcombinatieniveau beschikbaar; zie hoofdstuk 2), maar is ten opzichte van andere stadsdelen wel kwetsbaar. Tot slot verwijzen we naar de studie van Van Middelkoop (2011), die aantoont dat betalings- en vermogensrisico's niet alleen afhankelijk zijn van huishoudenskenmerken, maar ook van omgevingskenmerken, zoals het aandeel meergezinswoningen en een achterblijvende prijsontwikkeling in het recente verleden, iets wat in Venserpolder beiden het geval is.

Figuur 3.8 Lange zichtlijnen onder de flatblokken



Foto: Erik van Marissing (2011)

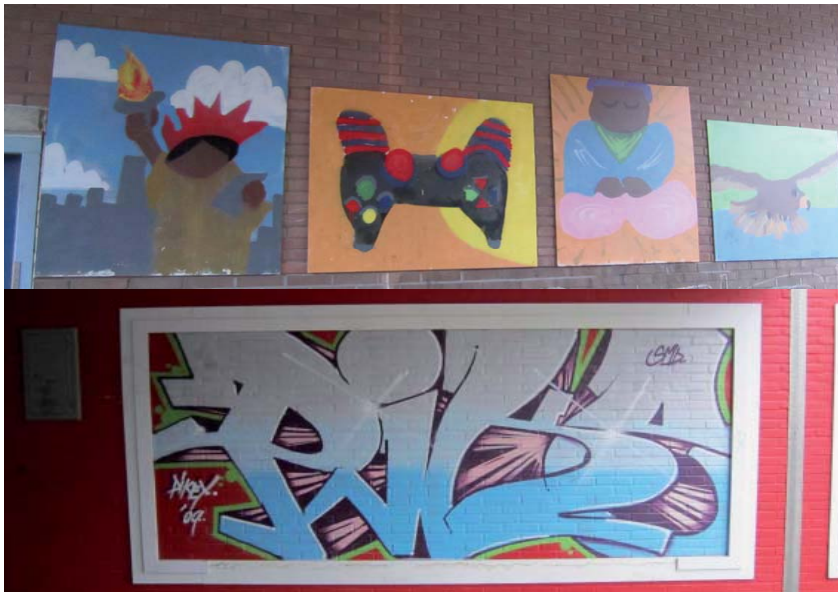
Deze cumulatie van kwetsbaarheden zou een verklaring kunnen zijn voor het feit dat er elders in Amsterdam, bijvoorbeeld de Indische buurt, geen of minder problemen zijn ontstaan door de verkoop van huurwoningen en in Venserpolder wel.

Figuur 3.9 Tekenen van alcoholisme – halve literblikken bier van het huismerk



Foto's: Erik van Marissing (2011)

Figuur 3.10 Investerings in de leefbaarheid



Foto's Erik van Marissing (2011)

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 *Lessen uit Venserpolder*

De belangrijkste vraag die uit het voorgaande naar voren komt, is: welke lessen kunnen we trekken uit de ontwikkelingen in Venserpolder en hoe kunnen we in de toekomst voorkomen dat de verkoop van huurwoningen gepaard gaat met overlast en/of criminaliteit?

Voor een deel zijn corporaties en andere betrokkenen al door schade en schande wijzer geworden: reglementen zijn of worden aangepast, corporaties mogen potentiële kopers screenen, VvE's kunnen steeds beter getraind en gefaciliteerd worden en stadsdelen hebben ook meer instrumenten om (potentiële) overlast aan te pakken. Ook worden overlegstructuren beter ingericht, bijvoorbeeld rondom personen of groepen, en komt er langzaamaan iets meer jurisprudentie.

Voor de verkoop

De respondenten menen dat de keuze tussen wel of niet verkopen van huurwoningen eigenlijk niet meer ter discussie staat: gegeven de huidige economische conjunctuur zien corporaties zich min of meer gedwongen een deel van hun voorraad te verkopen. Vaak is van de nood ook een deugd te maken, want doorgaans wordt eigen woningbezit gezien als positief voor de leefbaarheid in de buurt. Echter, de snelheid waarmee en de ongecoördineerde manier waarop de verschillende corporaties hun woningen hebben verkocht, heeft geleid tot een 'gespikkeld' bezit. Er zou volgens betrokkenen beter gekeken kunnen worden naar de verdeling van de koopwoningen over de wijk, zodat er minder menging van huur en koop ontstaat. Op deze manier kan er onder andere sneller een sterke VvE ontstaan. Corporaties kunnen daarnaast de VvE's helpen om sterk te worden, bijvoorbeeld door de leden op te leiden en voor te lichten. Een derde belangrijk aspect voorafgaand aan verkoop is het verzamelen en interpreteren van signalen, ofwel risico's. Woningcorporaties kunnen de risicofactoren monitoren. Zo kunnen ze, in nauwe samenwerking met het stadsdeel, de politie en andere betrokken partijen, anticiperen op eventuele problemen en een preventieve aanpak ontwikkelen alsook de bestaande repressieve middelen doorontwikkelen.

De belangrijkste risicofactoren voorafgaand aan het besluit te gaan verkopen, betreffen de demografische kenmerken van de buurt. Het gaat daarbij zowel om individuele als collectieve factoren. Boutellier et al. (2008) benoemen de volgende risicofactoren in relatie tot criminaliteit:

- Samenstelling van de bewolking: prevalentie mannen, prevalentie adolescenten en jongvolwassenen en prevalentie niet-westerse allochtonen.
- Crimineel gedrag: prevalentie minderjarige criminelen, dragen slag- en steekwapens, vuurwapenbezit en drugsverslaafden.
- Slechte onderwijspositie: vroegtijdige schoolverlaters, gebrek aan betrokkenheid bij school (spijbelen) en schoollozen (leerplichtigen zonder inschrijving).
- Levensstandaard: werkloosheid, armoede en krappe behuizing.

- Sociale omgeving: fysieke verloedering, gebrek aan organisatie en cohesie en verkrijgbaarheid van softdrugs.

Bovenstaande risicofactoren zijn deels ook factoren die een verhoogd risico op polarisatie met zich meebrengen, zo blijkt uit een studie van Broekhuizen & Van Wonderen (2010). Zij doelen daarbij op 'de verscherping van tegenstellingen tussen groepen in de samenleving die kan resulteren in spanningen tussen deze groepen en toename van segregatie langs etnische en religieuze lijnen' (p.9). Polarisation hoeft niet direct te leiden tot crimineel gedrag, maar is toch belangrijk om in dit verband te noemen, omdat het wel te maken heeft met sociale contacten en daarmee met sociale controle in de buurt. Een verhoogd risico op polarisatie kan daarmee ook een verhoogd risico op anonimiteit met zich meebrengen. Naast kenmerken die in de studie van Boutellier et al. (2008) al genoemd werden, onderscheiden de onderzoekers indicatoren voor verticaal vertrouwen (vertrouwen in politie en gemeente) en normen en waarden (botsende leefstijlen, botsende opvattingen, vervreemding, eigenaarschap van de openbare ruimte et cetera). Die laatste categorie overlapt deels met de sociale omgeving, zoals benoemd door Boutellier et al. (2008).

De samenstelling van de bevolking en de leeftijdsopbouw worden bepaald door vele factoren, zowel aan de aanbod- als aan de vraagkant. Aan de aanbodkant hebben we het bijvoorbeeld over de grootte van de woningen, de huurprijzen en het type woningen. Aan de vraagzijde hebben we te maken met residentiële voorkeuren van woningzoekenden. In wijken als Venserpolder zijn beide kanten lastig te beïnvloeden. De woningvoorraad is stabiel en biedt weinig aanleiding voor fysieke transformaties. Aan de vraagzijde lijkt vooral de beschikbaarheid van goedkope woningen van belang en in mindere mate de binding aan de buurt of het stadsdeel. Meestal is er geen sprake van een positieve woningkeuze.

Jeugdcriminaliteit en wapenbezit zijn echter wel risicofactoren die actief kunnen worden bestreden. Na de reeks schietincidenten die in het stadsdeel heeft plaatsgevonden, heeft het stadsdeel hier dan ook een intensievere aanpak op ontwikkeld (zie 3.1.4). De rol van de corporaties bestaat in deze fase vooral uit het proactief optreden van de buurtbeheerder (signaleren van verdachte situaties en mensen uit de anonimiteit halen) en het adequaat afhandelen van overlastmeldingen, al dan niet in samenwerking met de partners. Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van drugsverslaafden.

Vroegtijdig schoolverlaten, ten slotte, is in eerste instantie een aangelegenheid waar de onderwijsinstellingen zich mee bezig dienen te houden. Toch kunnen jongeren die onder schooltijd op straat lopen ook door de partners in de gaten worden gehouden en aangesproken worden. Opnieuw speelt hier het belang van het uit de anonimiteit halen van overlastgevende dan wel criminele jongeren. De buurtbeheerders kunnen ook op dit punt proactief betrokken zijn - in nauwe samenwerking met de onderwijsinstellingen, de buurtregisseur en het stadsdeel.

Onder de noemer 'jeugdfactoren' noemen Boutellier et al. (2008) het percentage scheidingen, het aandeel eenoudergezinnen en het opleidingsniveau van de ouders. Dit zijn factoren waar de samenwerkingspartners nauwelijks invloed op kunnen uitoefenen. Voorafgaand aan verkoop kan alleen geconstateerd worden dat er een verhoogd risico op crimineel gedrag is wanneer er in de wijk verhoudingsgewijs veel scheidingen voorkomen, eenoudergezinnen wonen en kinderen laag opgeleide ouders hebben.

De risicofactoren voor polarisatie, een gebrek aan vertrouwen in instanties en verschillende normen- en waardenpatronen, zijn vooral tegen te gaan door een actief sociaal beleid te voeren en te koersen op begrip, ontmoeting en wederzijds respect. Alle partijen in de wijkaanpak dragen hiervoor gezamenlijk de verantwoordelijkheid. Broekhuizen & Van Wonderen (2010) hechten daarnaast veel belang aan een goede samenwerking tussen de uitvoerende partijen en aan de kwaliteit van signaleren en doormelden. Voor de corporatie betekent dit opnieuw het bewustzijn dat

je handelt in een omgeving waarin vele partners acteren en dat je elkaar daarbij zo goed mogelijk van dienst moet zijn. Dat betekent: op tijd informatie doorgeven, maar ook dezelfde taal spreken richting bewoners.

Opvallend is dat in beide studies weinig tot geen aandacht wordt besteed aan kenmerken van de gebouwde omgeving, terwijl deze de beeldvorming en daarmee het gedrag van bewoners (kunnen) beïnvloeden. Bekend is de 'broken windows theory' van Wilson & Kelling (1982), waarin zij het verband leggen tussen de staat van de openbare ruimte en crimineel gedrag. Een basisniveau op het gebied van 'schoon heel en veilig' is in dit verband van groot belang, wat in de interviews een aantal keren ter sprake kwam.

Samenvattend kunnen we stellen dat, voorafgaand aan verkoop, vooral een scherpe blik en een adequate samenwerking van belang zijn en daarnaast natuurlijk kennis van zaken. Aangezien verkoop an sich eigenlijk al niet meer ter discussie staat, dient de risicoanalyse vooral om de context in beeld te brengen waarin de verkoop gaat plaatsvinden. Is het een buurt met veel risico's, dan is extra alertheid noodzakelijk. Is het een buurt met weinig risico's, dan hoeft je ook weinig problemen te verwachten. Het blijft echter altijd zaak om de vinger aan de pols te houden.

Tijdens de verkoop

Ook tijdens de verkoop is de basishouding bij betrokken professionals het allerbelangrijkst: wees alert op verdachte zaken. Dit geldt al voor het moment dat je een woning gaat verkopen: als een potentiële koper contant wil betalen, weet je dat het hoogstwaarschijnlijk niet pluis is. De komst van de mogelijkheid om te screenen is in dit verband al een enorme stap voorwaarts. Je kunt nooit alles tegenhouden, maar veel potentiële problemen kunnen op deze manier wel worden voorkomen. Afgesproken is dat alle corporaties vanaf nu gaan screenen. Bij een huurder betekent screenen vooral: heb je geen overlast veroorzaakt in het verleden? Voor een potentiële koper worden andere gegevens nagetrokken, zoals schulden, criminele activiteiten en bezit van andere woningen.

Een andere maatregel die eventuele kwaadwillenden moet afschrikken, is het antispeculatiebeding. Dat betekent dat de koper bij verkoop na een jaar de winst aan de corporatie moet afstaan of een forse boete moet betalen bij verkoop na twee tot drie jaar (El Kourai, 2010). Ook kan een kettingbeding worden toegepast, dat ervoor moet zorgen dat de corporatie ook met toekomstige bewoners afspraken kan maken over de VvE (KEI, 2009).

Na de verkoop

Volgens geïnterviewden wordt vooral de situatie na verkoop belangrijk, omdat het nu aan de voorkant veel beter geregeld is. Het komt er nu op aan om minder reactief te werken en vooral goed te monitoren: wat gebeurt er in en met de woningen die verkocht zijn? Denk aan de eerder genoemde voorbeelden van gesplitste brievenbussen en het constateren van veel aanloop op ongebruikelijke tijdstippen. De respondenten beschouwen dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle betrokkenen, waaronder de corporaties en de sector REO (Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling) van het stadsdeel.

Daarnaast is het belangrijk om te blijven investeren in de sociale omgeving: normen en waarden zijn bepalend voor het signaleren en de meldingsbereidheid van burgers. Hetzelfde geldt voor het vertrouwen dat zij in de overheid en andere instanties hebben.

Welke instrumenten zijn er om in te zetten bij welke risicofactoren?

Wanneer we het voorgaande op een rijtje zetten, zien we dat er vier categorieën instrumenten/interventies zijn, die kunnen worden ingezet om problemen te voorkomen of aan te pakken:

1. Preventief beleid/sociaal en fysiek beheer (zorg dragen voor voldoende sociale en fysieke kwaliteit).

2. Handhaving (beboeten en bestraffen van overtredingen en strafbaar gedrag).
3. Communicatie (innemen van meldingen en terugkoppeling naar de burger, alsook positieve berichtgeving over de wijk).
4. Wet- en regelgeving (verkennen van de juridische mogelijkheden en bijeenbrengen van kennis).

Deze instrumenten beslaan drie categorieën risicofactoren, te weten:

1. Risico's die te maken hebben met sociaaleconomische kenmerken.
2. Risico's die te maken hebben met omgevingskenmerken.
3. Risico's die te maken hebben met het beleid.

Elke categorie kent enkele tientallen risico's. In tabel 4.1 zijn de risicofactoren weergegeven waar te allen tijde naar zou moeten worden gekeken. Een volledig overzicht wordt apart aangeboden op de website van de SEV (Bijlage 1).

Tabel 4.1 Risicofactoren, indicatoren en mogelijke effecten

Risicofactor	Indicator	Mogelijke effecten
<i>Sociaaleconomisch</i>		
Niet-westerse allochtonen	Prevalentie niet-westerse allochtonen per 1000 inwoners (A3)	Verhoogde kans op betrokkenheid bij crimineel gedrag
Eenpersoonshuishoudens	Percentage eenpersoonshuishoudens	Minder informele sociale controle, anonimiteit
Drugsverslaafden	Prevalentie opiaatverslaafden per 1000 inwoners (A8)	Verhoogde kans op betrokkenheid bij crimineel gedrag
Werkloosheid	Percentage werklozen (D1)	Verhoogde kans op betrokkenheid bij crimineel gedrag
<i>Omgevingskenmerken</i>		
Fysieke verloedering	Percentage dat vindt dat rommel op straat veel voorkomt (E1)	Aantrekkelijk voor criminelen, want weinig toezicht en sociale controle ('broken windows'-theorie)
Functie van de 'plinten'	Plinten bewoond, bedrijfsruimte of in gebruik als garage/box?	Plinten zonder woon- of bedrijfsfunctie hebben minder sociale controle en dragen bij aan anonimiteit
Schuilplekken	Aanwezigheid van tunnels, portieken en bosschages, waar je je kunt verschuilen	Maakt criminele handelingen minder zichtbaar
Vluchtwegen	Aanwezigheid van uitvalswegen, openbaar vervoer	Maakt het criminelen gemakkelijk om snel te handelen
Verhuismobiliteit	Aantal verhuizingen per 1.000 inwoners	Verminderde sociale controle, verminderde impact van controle door gebrek aan binding
Publieke familiariteit / Sociale cohesie	Rapportcijfer sociale cohesie	Minder sociale controle en verhoogde kans op afwijkend gedrag van kwaadwillenden
<i>Beleid</i>		
Vertrouwen in de politie	Vertrouwen in de politie (schaalscore o.b.v. 2 items)	Minder vertrouwen zorgt voor afnemende betrokkenheid
Tevredenheid over de gemeente	Tevredenheid over de inzet van de gemeente om de buurt te verbeteren	Een negatiever oordeel zorgt voor afnemende betrokkenheid
Meldingsbereidheid	Percentage ondervonden delicten dat bij de politie gemeld is	Hoe minder gemeld, hoe minder er aan het probleem kan worden gedaan

Bovenstaande risicofactoren zijn de factoren waar je ten minste naar zou moeten kijken wanneer je overweegt huurwoningen te verkopen. Het is geen beslismodel, waarin verschillende stappen zijn onderscheiden, maar heeft de vorm van een checklist. Dat komt ten eerste doordat de afzonderlijke risicofactoren niet te kwalificeren zijn: het is bijvoorbeeld niet duidelijk of een hoge verhuismobiliteit een groter risico vormt op ongewenst gedrag dan een lage meldingsbereidheid. Ten tweede zijn overlast en crimineel gedrag vanuit koopwoningen vaak niet terug te voeren aan een enkele risicofactor, maar komen ze vaak voort uit een combinatie van een aantal van die factoren, bijvoorbeeld armoede en een gebrek aan sociale controle.

In het algemeen geldt: hoe meer risicofactoren je signaleert, hoe voorzichtiger je zult moeten opereren. De checklist kan daarom het beste worden beschouwd als een verkeerslicht: staat het op groen, dan is er niets aan de hand, springt het op oranje, wees dan op je hoede en springt het op rood, dan moeten alle alarmbellen gaan rinkelen: in dit geval is verkopen alleen gewenst indien aan alle randvoorwaarden kan worden voldaan om het proces goed te begeleiden. Maar nogmaals: de sterke aanwezigheid van een enkele risicofactor kan in theorie ook al leiden tot een rood licht.

Bovenstaande factoren vormen de basis, maar als meer inzicht gewenst is en/of meer middelen ter beschikking staan, kan een uitvoeriger checklist worden geraadpleegd. Deze is opgenomen in Bijlage 1 op de website van de SEV.

De situatie in Venserpolder is te typeren als oranje: op een aantal risicofactoren scoort de wijk relatief hoog. Ten opzichte van andere wijken lijkt het vooral de combinatie van sociaaleconomische kenmerken en omgevingskenmerken die maakt dat de wijk extra kwetsbaar is. In beleid verschilt de wijk niet veel van andere wijken in Zuidoost.

4.2 *Tot slot*

De problemen die zich hebben voorgedaan rond de verkoop van huurwoningen in Venserpolder kunnen niet los worden gezien van de andere ontwikkelingen. De gewenste 'boost' die het eigen woningbezit de wijk had moeten brengen is niet alleen uitgebleven omdat er malafide huiseigenaren op afkwamen, maar ook omdat welwillende bewoners geen vertrouwen hadden in de wijk. Veel huurwoningen stonden leeg en sommige kopers wilden hun woning zelfs terugverkopen aan de corporatie. Nu de mazen rond de kwaadwillenden zich verdichten en het aan de voorkant beter geregeld is, is het vooral zaak om het vertrouwen van bewoners te herstellen en het gebied goed leefbaar te houden. De verbeterde veiligheidscijfers laten zien dat het ook beter gaat, alleen het gevoel van bewoners blijft daarbij achter.

In Venserpolder heeft men, net als in Holendrecht, een tijdje het gevoel gehad een vergeten wijk te zijn (zie o.a. Hulsebosch et al., 2008). Ook in de gesprekken met betrokkenen klinkt dit door: tot nu toe is er vooral sprake geweest van reactief beleid, maar met het oog op de toekomst moet er meer preventief beleid gevoerd gaan worden. Het is van groot belang om een basisniveau te waarborgen wat betreft leefbaarheid en veiligheid. De wijk zal fysiek geen grote veranderingen ondergaan en zal ook in de toekomst veel huishoudens met een laag inkomen en/of werklozen huisvesten. De draagkracht van de wijk is, met andere woorden, laag. Dit betekent dat het voor sommige mensen al te veel gevraagd is wanneer een beroep op hen wordt gedaan om anderen aan te spreken op ongewenst gedrag of om een oogje in het zeil te houden. De recente interventies zoals Kansrijk Zuidoost en de geïntensiveerde aanpak, die in 2009 is begonnen, en het Actieplan intensivering Jeugd laten zien dat er de komende jaren veel zal worden ingezet op het terrein van schoon, heel en veilig.

Voor andere wijken waar huurwoningen verkocht gaan worden, betekent dit dat er niet alleen gekeken moet worden naar de risico's die het verkopen op zichzelf met zich meebrengt, maar ook naar de impact die dit kan en zal hebben op de omgeving: is er sprake van een zwakke bevolking, dan is de draagkracht vermoedelijk laag en moet je ervoor zorgen dat de professionals voldoende toegerust zijn om zelf veel te signaleren en elkaar goed op de hoogte te houden, zowel formeel (via kanalen als het Meldpunt Zorg en Overlast) als informeel, bijvoorbeeld op straat.

Geraadpleegde bronnen

- Boutellier, J.C.J., Scholte, R.D. & M. Heijnen (2008), *Criminogeniteitsbeeld Amsterdam 2008*. Amsterdam: Vrije Universiteit Amsterdam, Dynamics of Governance, Veiligheid & Burgerschap/ Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek.
- Broekhuizen, J. & R. van Wonderen (2010), *Samenleven met verschillen. Over de ontwikkeling van een instrument om polarisatie en vertrouwen in buurten te meten*. Amsterdam/Amsterdam/Utrecht: Vrije Universiteit Amsterdam/Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek/Verwey-Jonker Instituut.
- Damen, T. (2009a), Bendes kochten woningen Venserpolder op. *Het Parool*, 28 januari 2009.
- Damen, T. (2009b), Venserpolder in criminele handen. *Het Parool*, 28 januari 2009.
- De Key (2007), *Verkoop woningen leidt tot verslechtering leefbaarheid*. Bericht beschikbaar op het World Wide Web: http://www.dekey.nl/no_cache/top/nieuwsarchief/?tx_dekeynews_pi1%5Btest%5D=test&tx_dekeynews_pi1%5Bpointer%5D=0&tx_dekeynews_pi1%5Bmode%5D=1&tx_dekeynews_pi1%5BshowUid%5D=64.
- DTZ Zadelhoff (2010), *Winkelhuren Amsterdam 2010*. Amsterdam: DTZ Zadelhoff.
- Een veilig Amsterdam (2009), *Zuidoost: Bewoners ontvangen brief over schietincidenten*. Bericht beschikbaar op het World Wide Web: http://www.eenveiligamsterdam.nl/meer_nieuws/nieuwsbericht/2009/oktober/zuidoost_bewoners.
- El Kourai, O. (2010), *Verkoopbeleid van sociale huurwoningen. De Venserpolder*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam, Faculteit der Maatschappij- en Gedragwetenschappen (bachelorscriptie).
- Galster, G. (2003), Investigating behavioural impacts of poor neighbourhoods: towards new data and analytic strategies. In: *Housing Studies* 18 (6), 893-914.
- Gemeente Amsterdam (2009a), *Koopwoning gesloten na drugsvondst*. Bericht beschikbaar op het World Wide Web: http://www.eenveiligamsterdam.nl/meer_nieuws/nieuwsbericht/2009/november/koopwoning_gesloten/#Contents.
- Gemeente Amsterdam (2009b), *Onrechtmatig gebruik woningen in Venserpolder aangepakt*. Bericht beschikbaar op het World Wide Web: <http://www.zuidoost.amsterdam.nl/?ActItdt=167888>.
- Gemeente Amsterdam (2010a), *Stadsdelen in Cijfers*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, dienst Onderzoek en Statistiek.
- Gemeente Amsterdam (2010b), *Wijkjaarprogramma Venserpolder 2010*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuidoost, Afdeling Wijkcoördinatie.

Gemeente Rotterdam (2009), *Aanpak Woonoverlast Rotterdam. Handboek*. Rotterdam: gemeente Rotterdam, dienst dS+V.

Gemeente Rotterdam (2010), *Gereedschapskist Aanpak woonoverlast Rotterdam*. Rotterdam: gemeente Rotterdam, dienst dS+V.

Hoetjes, P. (2010), *Mapping the Market. A portfolio approach for informed deliberation of urban development strategies*. Amsterdam: Amsterdam Institute for Social Science Research, University of Amsterdam.

Hulsebosch, A.M.J., Beijers, W.M.E.H., Elffers, H. & C.C.J.H. Bijleveld (2008), *Integraal veiligheidsbeleid in Amsterdam Zuidoost. Een beknopte evaluatie van het beleid, de samenwerking tussen partners en de communicatie met burgers*. Amsterdam: Vrije Universiteit Amsterdam, Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Afdeling Strafrecht en Criminologie.

KEI (2009), *Ymere en De Key stoppen met verkoop huurwoningen in Amsterdam Zuidoost*. Beschikbaar op het World Wide Web: http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1893&item_type=nieuws&item_id=2962.

Meershoek, P. (2009), In de Bijlmer: Regeltjes remmen speeltuin. *Het Parool*, 11 december 2009. Tevens beschikbaar op het World Wide Web: <http://www.parool.nl/parool/nl/1870/DE-BIJLMER/article/detail/271471/2009/12/11/In-de-Bijlmer-Regeltjes-remmen-speeltuin.dhtml>.

Middelkoop, M. van (2011), Hypotheken: individuele en regionale risicofactoren. In: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 1, 2011, pp.16-20.

NRC Handelsblad (2009), Toename schietincidenten Amsterdam-Zuidoost. *NRC Handelsblad*, 10 augustus 2009.

Politie Amsterdam-Amstelland (2009), *Over ondermijning. Een verkenning naar het fenomeen, de aanpak en mogelijke verbeteringen*. Amsterdam: Politie Amsterdam-Amstelland, Projectgroep Ondermijning.

Rombouts, R. (2009), De Key vindt criminaliteit Venserpolder toch meevallen. *Het Parool*, 30 januari 2009.

Stadsdeel Zuidoost (2009), *Bewonersbrief aan de bewoners van Venserpolder*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuidoost.

Telegraaf, de (2009), Stadsdeelvoorzitter eerder terug om schietgeweld. *De Telegraaf*, 12 augustus 2009.

Torre, E.J. van der, Hoog, D. de & L. Schaap (2005), *Strategische Drugsanalyse. Vier Amsterdamse Scenes*. Den Haag: COT Instituut voor Veiligheids- en Crisismanagement.

Wijksteunpunt Wonen (2009), *Huisjesmelkerij met verkochte corporatiewoningen*. Amsterdam: Wijksteunpunt Wonen, Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag.

Wilson, J.Q. & G.L. Kelling (1982), Broken windows. The police and neighborhood safety. In: *the Atlantic Monthly*, March 1982.

Bijlage 1 Risicofactoren

Risicofactoren voor crimineel gedrag (Boutellier et al., 2008, p.22):

1. Prevalentie mannen per 1.000 inwoners (A1)
2. Prevalentie 12 t/m 24 jarigen per 1.000 inwoners (A2)
3. Prevalentie niet-westerse allochtonen per 1.000 inwoners (A3)
4. Prevalentie minderjarige *first offenders* en licht criminelen per 1.000 inwoners (A4)
5. Percentage van bovenleerplichtige scholieren dat zonder diploma school verlaat (A5)
6. Aantal incidenten betreffende slag- en steekwapens per 1.000 inwoners (A6)
7. Aantal incidenten betreffende vuurwapens per 1.000 inwoners (A7)
8. Prevalentie minderjarigen betrokken bij scheiding per 1000 inwoners (B1)
9. Prevalentie kinderen in eenoudergezinnen per 1.000 inwoners (B2)
10. Prevalentie huishoudens met kinderen en laag opgeleide ouders per 1.000 huishoudens (B3)
11. Percentage leerplichtigen dat relatief verzuim heeft gepleegd (C1)
12. Percentage werklozen (D1)
13. Prevalentie minimahuishoudens per 1.000 inwoners (D2)
14. Prevalentie personen in een woning met <1 kamer p.p. per 1.000 inwoners (D3)
15. Percentage dat vindt dat rommel op straat veel voorkomt (E1)
16. Mutatiegraad (verhouding verhuizingen/bewoners) (E2)
17. Het wel of niet aanwezig zijn van coffeeshops (E3)

Bijlage 2 Geïnterviewde stakeholders

In volgorde van interviewen:

Wout Kranen - Ymere

Rob Oldigs - Ymere

Tamar Hagbi - De Key

Marjolein van Alphen - Stadsdeel Zuidoost

Jan Willem Sluiskes - Stadsdeel Zuidoost

Robert Kok - Stadsdeel Zuidoost

Colofon

Uitgave Verwey-Jonker Instituut
 Kromme Nieuwegracht 6
 3512 HG Utrecht
 T (030) 230 07 99
 E secr@verwey-jonker.nl
 I www.verwey-jonker.nl

De publicatie kan gedownload worden via onze website.

D8057188.em/lm

© Verwey-Jonker Instituut, Utrecht 2011.

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij het Verwey-Jonker Instituut.

Gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld.

The copyright of this publication rests with the Verwey-Jonker Institute.

BIJLAGE 2. SCREENING ASPIRANT-KOPERS

Screening van aspirant-kopers wordt als procedure toegevoegd aan het verkooptraject van corporaties aan particulieren. De kandidaat krijgt pas een koopcontract aangeboden als is vastgesteld dat hijzelf en eventuele medebewoners niet in een verhoogd-risicogroep vallen ten aanzien van criminele activiteiten. Het aanbieden van een koopcontract aan een aspirant-koper is een privaatrechtelijke aangelegenheid. De corporaties geven in eerste instantie zelf aan in welke gebieden zij screening willen toepassen en gedurende welke periode. Indicatoren die daarbij meewegen zijn bijvoorbeeld de scores van het desbetreffende gebied op de veiligheid, sociaal klimaat en buurtsignalering. Veel steden ontwikkelen hiervoor instrumentarium. Ymere heeft een screeningsprocedure ontwikkeld en ingevoerd. De Key heeft deze procedure inmiddels overgenomen.

De procedure

Stap 1: Algemene informatie

Via de daarvoor gangbare kanalen biedt de woningcorporatie, in de gebieden die vallen onder het convenant, woningen aan met de mededeling dat screening van hoofd- en medebewoners zal plaatsvinden alvorens tot verkoop wordt overgegaan.

Stap 2: Schriftelijk informeren kandidaat-koper

Een kandidaat-koper krijgt een brief (zie voorbeeldbrief) waarin staat dat, nadat geadresseerde aangegeven heeft de woning te willen kopen, eerst een screening plaatsvindt van hoofd- en medebewoners, voordat daadwerkelijk tot verkoop zal worden overgegaan. Hiervoor wordt medewerking van de aspirant-bewoner gevraagd. Verkoop van de woning zal geen doorgang vinden als kandidaat-koper niet meewerkt.

Stap 3: Vooraf controleren kandidaat-koper

- Huidige woonsituatie : huur/koop/inwonend.
- Kadaster: is er sprake van een (andere) koopwoning.
- Bevolkingsregister: staat kandidaat ingeschreven? Huishoudensamenstelling, is de koopwoning passend.
- Eigenaar huidige woning: is er sprake van overlast/onderhuur. Verhuurdersverklaring vragen.
- Als kandidaat nog maar kort staat ingeschreven: ook eigenaar vorige woning bellen. Waarom is kandidaat daar vertrokken?
- Autotrace: zijn er vreemde opvallende dingen?
- Creditcheck: score 3 of lager = afwijzen

Stap 4: Bespreken met kandidaat-koper

- Identiteitsbewijs kandidaat controleren op echtheid.
- Wat is de reden van de koop.

- Uittreksel kandidaat (gezinssamenstelling, adreshistorie). Is de koopwoning passend?
- Huidige woonsituatie kandidaat (koop/huur/ouderlijk huis/inwonend).
- Is kandidaat bekend in de wijk/omgeving (familie/vrienden/zelf woonachtig).
- Inkomensgegevens controleren aan de hand van loonstrookjes van de laatste zes maanden (kijk ook naar echtheid).
- Is de nieuwe woning gunstig gelegen t.o.v. werkgever.
- Heeft kandidaat zich al laten informeren door een hypotheekadviseur. Koopakte bevat boeteclausule zelfbewoning van € 100.000,-.
- Score creditcheck bespreken.
- Indien kandidaat nu een huurwoning heeft, voorlopige huuropzegging (zie voorbeeld) laten tekenen.
- Vragen van kandidaat?
- Toelichten wel/geen acceptatie door Ymere

Stap 5: Besluit en mededeling

De woningcorporatie neemt een besluit en deelt dit mee aan de aanvrager. De woningcorporatie hoeft geen verantwoording af te leggen over het besluit.



Muiderstraatweg 19 DIEMEN
Postbus 12380
1100 AJ AMSTERDAM Z-O
Telefoon (0800) 00 06
Fax (020) 311 67 11
KvK nr. 41212857
www.ymere.nl

Aan:

Datum
Afdeling Team Onrechtmatige Bewoning Ymere
Contactpersoon Edmond Smies
Telefoon (0800) 00 06
E-mail wonenillegalebewoning@ymere.nl

Onderwerp screening gegevens t.b.v. mogelijke koop voormalige huurwoning Ymere

Beste mevrouw, mijnheer,

U heeft interesse in de koop van een voormalige (sociale) huurwoning van Ymere.
Daar is Ymere oprecht verheugd over!

Screening kandidaten

Onderdeel van de procedure is een screening die Ymere doet. Hieronder vertel ik u wat deze screening inhoudt. De reden dat wij deze extra screening doen is omdat in het verleden gebleken is dat er meer dan incidenteel voormalige sociale huurwoningen van Ymere gekocht zijn door mensen die deze niet zelf gingen bewonen. Of deze gingen gebruiken voor oneigenlijke c.q. zelfs criminele doeleinden. Uit oogpunt van leefbaarheid in de buurt wil Ymere dit uiteraard niet! En wij gaan er vanuit: U ook niet! We hebben hier dus een gezamenlijk belang.

De screening neemt maximaal drie werkdagen in beslag en wordt strikt vertrouwelijk uitgevoerd door het Team Onrechtmatige Bewoning Ymere. Er wordt ook een afspraak voor u gemaakt op ons kantoor te Diemen om de screening te bespreken.

Waar bestaat de screening uit?

De volgende zaken zullen door Ymere gescreend worden:

- De NAW-gegevens en geboortedatum van de kandidaat + eventuele partner worden in Credit Check van Experian (info: www.experian.nl) opgevoerd. Is de score 3 of lager dan is dit aanleiding om de kandidaat af te wijzen. Score 3 of lager betekent dat de kandidaat op andere zaken dan deze transactie financiële problemen heeft;
- Ymere checkt de gegevens van de kandidaat + eventuele partner in het Kadaster. Is er sprake van reeds verworven onroerend goed dan is dit reden om af te wijzen;
- Wij vragen de kandidaat een origineel geldig Paspoort of geldige Identiteitskaart, eventueel en indien van toepassing: met geldige verblijfsvergunning, te tonen;

- Wij vragen van de kandidaat een historisch uittreksel Bevolkingsregister waar alle bewoners van de huidige woning op vermeld staan, en wie er gedurende de periode dat kandidaat er ingeschreven staat nog meer verbleven heeft. N.B. Is dit een adres in Amsterdam dan kan Ymere dit uittreksel zelf opvragen;
- Wij vragen van de kandidaat + alle inwonende meeverhuizende gezinsleden boven de 18 jaar de inkomensgegevens over de laatste zes maanden (loonstrookjes);
- Wij vragen van de kandidaat wie de kredietverstrekker is/gaat worden. Ymere controleert of dit een bonafide kredietverstrekker is die ook een vergunning heeft voor deze activiteit. Is dit laatste niet het geval dan wijzen we de kandidaat af;
- In geval er geen sprake is van kredietverstrekking, dan vragen wij de kandidaat hoe men aan het geld gekomen is. Wij behouden ons het recht voor om dit te melden bij het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties waarna Belastingdienst en/of Justitie nog een extra check doen.

Vervelend maar toch begrip

Ik kan me voorstellen dat u dit een wel erg uitputtende, zelfs vervelende extra procedure vindt. Gezien onze ervaringen in het verleden vraag ik toch uw begrip dat wij dit doen. Uiteindelijk is dit met name in het belang van de bewoners –dus ook de bonafide kandidaten, uzelf. Op deze wijze kunnen we huisjesmelkerij, criminele activiteiten en andere risico's voor de leefbaarheid misschien niet geheel uitsluiten maar toch zeker beperken.

Het zal duidelijk zijn dat ik u dan ook om begrip voor onze handelwijze vraag en dus ook om uw medewerking. Alvast hartelijk dank hiervoor!

Tot slot

Ik hoop en vertrouw erop dat we op deze wijze ook in de toekomst de leefbaarheid kunnen waarborgen en verbeteren.

Heeft u nog vragen en/of opmerkingen? U kunt deze stellen aan onze Makelaar of aan Edmond Smies van ons Team. U kunt ons bereiken op het gratis telefoonnummer (0800) 0006 (niet op woensdagmiddag).

Met vriendelijke groet,
Ymere

Harm ten Zijthoff

Manager Task Force Interventie Preventie-Team Onrechtmatige Bewoning Ymere

Gezien en akkoord:
(naam in blokletters kandidaat en handtekening)

datum:

Fax

Aan
Ter attentie van
Fax
Van E. Smies
Telefoon 020 311 89 36
Aantal pagina's 2 (inclusief deze pagina)
Datum

Muiderstraatweg 19, Diemen
Postbus 12380
1100 AJ AMSTERDAM ZO
Telefoon 0800-0006
Fax (020) 311 89 98
www.ymere.nl

Onderwerp Huuropzegging (naam + adres)

Beste mevrouw, meneer

Hierbij ontvangt u de huuropzegging voor de woning Dit naar aanleiding van de interesse van uw huurder, mevrouw/meneer in onze koopwoning.....

De huurder heeft een voorlopige einddatum van de huurovereenkomst opgegeven. Zodra bekend is wanneer hij/zij onze sleutels in ontvangst kan nemen, zal hij/zij u nader informeren over de definitieve einddatum van de huurovereenkomst.

Tevens is met hem/haar afgesproken dat deze huuropzegging vervalt op het moment dat de koop van de woning niet doorgaat.

Mocht u naar aanleiding van deze fax nog vragen hebben, dan verneem ik dit graag van u. Ik ben bereikbaar via e.smies@ymere.nl of via (020) 311 89 36.

Met vriendelijke groet,

Edmond Smies
TOBY/TIP

BIJLAGE 3: STAPPENPLAN BIJ AANPAK (WOON) OVERLAST

Rechtsverhouding bij woonoverlast

Allereerst is het goed om vast te stellen wat de rechtsverhouding tussen overlastgever en overlasthebber is. De onderlinge rechtsverhouding tussen (particuliere) verhuurder, huurders en eigenaren is privaatrechtelijk.

Stappenplan bij het aanpakken van overlast binnen de Vereniging van Eigenaren

Dit stappenplan faciliteert VvE-besturen bij het aanpakken van overlastsituaties. Goede dossieropbouw is bij aanpak van overlast cruciaal om uiteindelijk een gerechtelijke procedure te kunnen starten.

Iedere overlastsituatie is anders. Bij het toepassen van het stappenplan is er dan ook maatwerk geboden.

Stap 1: Initiatief van degene die overlast ervaart

Praat en informeer de burens over de overlastsituatie of de overtreding. Hierdoor zal de ergernis veel minder groot zijn dan wanneer uw burens niet ingelicht zijn. Bijvoorbeeld:

- Doe vantevoren een briefje in de bus als u eens (luidruchtig) moet klussen of een keer een feestje geeft, en laat weten tot wanneer de herrie ongeveer duurt.
- Als u een muziekinstrument bespeelt maak dan afspraken op welke tijden u dit wel en niet doet .

Wanneer de overlasthebber het lastig vindt om zelf met de burens in gesprek te gaan, kan (buurt)bemiddeling (in Amsterdam stichting Beter Buren)) worden ingezet om tot een minnelijke oplossing te komen. Afhankelijk van de aard van het probleem kunnen tevens hulpverlenende of dienstverlenende instanties worden ingezet, zoals politie, maatschappelijk werk of GGD.

Stap 2: Melden bij VvE-bestuur

Wanneer de betrokken partijen samen niet tot een oplossing komen, dient het VvE-bestuur schriftelijk op de hoogte gesteld te worden van de situatie. De melding dient te bevatten:

- Naam, telefoon of e-mail, appartement, datum, adres overlastgever.
- De datum van de start van de overlast/overtreding.
- Eventueel een logboek waarin de overlastmomenten staan beschreven.
- Eventueel een foto van de overtreding.
- Eventueel getuigenverklaringen of handtekeningen van burens/omwonenden.

Stap 3: Aanschrijving

Bij overtreding of het niet nakomen van bepalingen uit het (huishoudelijk) reglement zal het bestuur de overlastgever schriftelijk waarschuwen en hem wijzen op de overtreding.

- Na de eerste melding zal het bestuur bewijsmateriaal van de onacceptabele hinder of overtreding bij de overlasthebber opvragen, te denken valt aan getuigenverklaringen (andere burens die ook overlast hebben), foto's, logboek, metingresultaten e.d. Wanneer nodig zal het bestuur een huisbezoek afleggen.

- Wanneer aannemelijk is gemaakt dat er sprake is van overlast zal het bestuur de eerste schriftelijke waarschuwing sturen met daarin:
 - een omschrijving van de aard van de overlast/overtreding;
 - een termijn waarbinnen de overlast gestaakt dient te zijn;
 - een de mogelijkheid zijn/haar zienswijze in te dienen (zie voorbeeldbrief 'eerste waarschuwingsbrief').
- Bij aanhoudende overlast/overtreding(en) zal het bestuur na het genoemde termijn in de eerste waarschuwingsbrief, een tweede aangetekende waarschuwingsbrief (zie voorbeeldbrief 'tweede waarschuwingsbrief') sturen met daarin een laatste somming tot het staken van de overlast en een beschrijving van de consequenties en eventuele sancties die opgelegd worden.
- Afhankelijk van de aard van het probleem, zal het VvE-bestuur eventueel externe partijen betrekken bij het oplossen van de overlastsituatie (sociale kaart stadsdeel/gemeente) voordat de sanctie wordt opgelegd.

Stap 4: Sanctie(s) opleggen

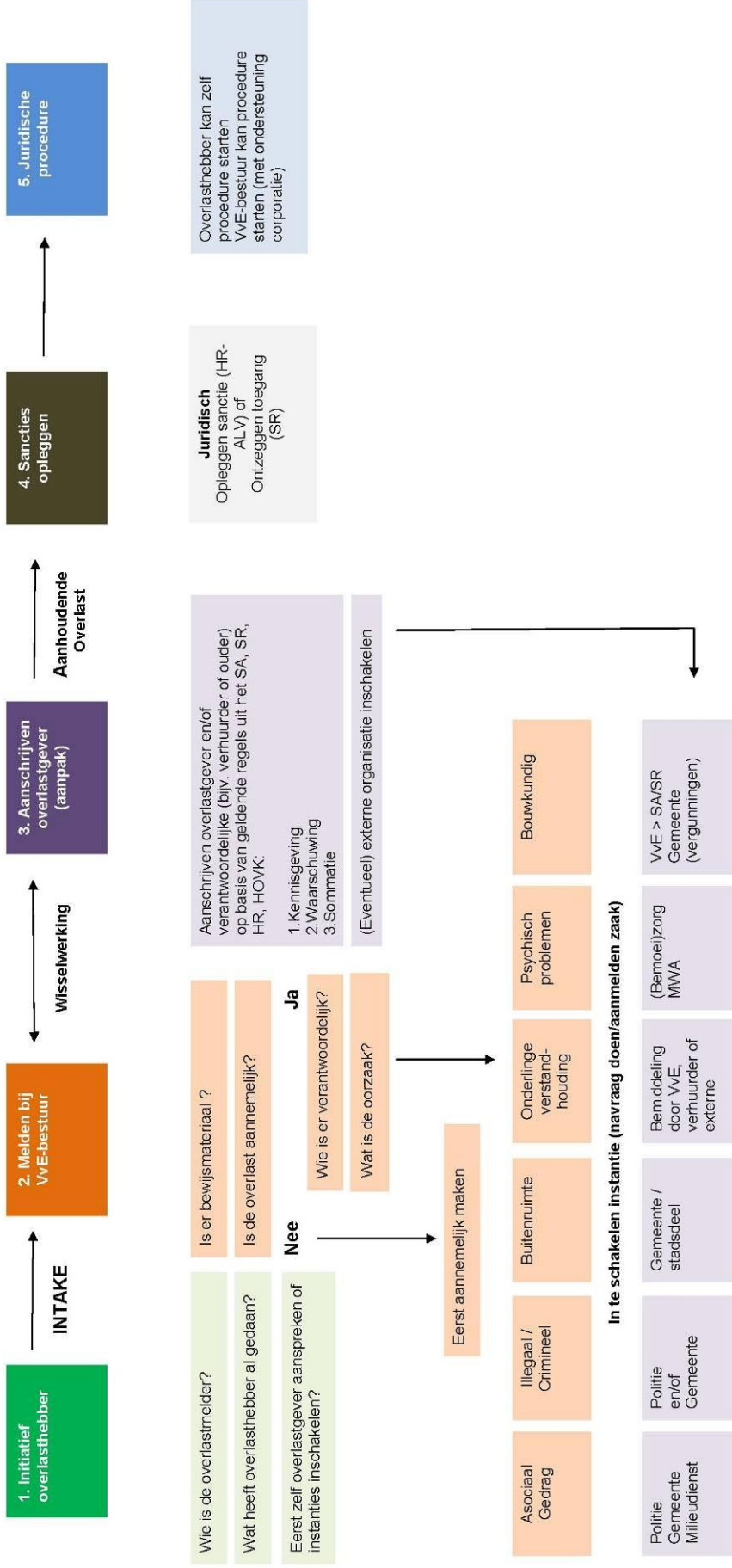
Wanneer de overlastgever de overlast/overtreding(en) niet staakt, zal het bestuur op basis van het huishoudelijk reglement sancties opleggen. Wanneer de sancties geen gewenst resultaat geven zal het bestuur de algemene ledenvergadering om advies vragen, waarna eventueel ontzegging van het gebruik van het privégedeelte kan worden opgelegd (zie art 39 SR 2006).

Stap 5: Rechter

Wanneer de overlast blijft aanhouden kan:

- De overlasthebbende eigenaar zelf een juridische procedure starten tegen de betreffende buur bij de (kanton)rechter om de overlast te doen staken of tegen een verhuurder om het huurcontract van de gebruiker te ontbinden op grond van wanprestatie.
- Het VvE-bestuur een juridische procedure starten om de geldende regels uit het reglement en het huishoudelijk reglement te handhaven en bijvoorbeeld een voorlopige voorziening te treffen.

Stappenplan



- SA = Splitsingsakte
- SR = Splitsingsreglement
- HR = Huishoudelijk reglement
- ALV = Algemene ledenvergadering
- HOVK = Huurovereenkomst

BIJLAGE 4. VOORBEELDBRIEVEN VOOR VVE-BESTUREN

Kennisgeving overlast

Geachte heer/mevrouw,

In de functie van VvE-bestuurder vraag ik uw aandacht voor het volgende:

Op (datum) ontvingen wij een klacht over de wijze waarop u van de woning gebruikmaakt.

In de klacht staat(overlast) centraal die sinds (periode) optreedt.

Blijkens de klachtenbrief vindt de overlast gedurende de dag/avond plaats. De overlasthebber heeft een aantal momenten geregistreerd, zijnde:

.....

Het mag duidelijk zijn dat bewoners in een appartementencomplex rekening met elkaar dienen te houden en dat enige vorm van overlast over en weer moet worden geaccepteerd. In uw geval lijkt de acceptatiegrens van de overlast te zijn overschreden.

Ik verzoek u vriendelijk om enige maatregelen te nemen om de overlast te verminderen. Mijn verzoek is om(voorstel) en hoop dat u hieraan kunt voldoen.

Graag verneem ik uw standpunt op het beschreven probleem en wat de mogelijkheden zijn om tot een oplossing te komen, mocht mijn voorstel niet toereikend zijn. U kunt mij bereiken op (telefoonnummer).

Met vriendelijke groeten,
Namens het VvE-bestuur

Naam

Waarschuwbingsbrief

Geachte heer, mevrouw,

Onlangs is het VvE-bestuur opnieuw benaderd door uw buurman vanwege de overlast vanuit uw woning. De overlast bestaat volgens uw buurman uiten (*voorbeelden*).....

Zowel uw buurman als het VvE-bestuur heeft u diverse malen mondeling en schriftelijk geïnformeerd over de aanzienlijke en structurele(*soort overlast*) die door u veroorzaakt zou zijn.

We wijzen u erop dat het niet toegestaan is om eigenaren van een ander erf (appartement) onrechtmatig hinder toe te brengen op grond van art 6:162 BW.

Tevens staat in art (...) van het splitsingsreglement/huishoudelijk reglement, dat men zich dient te onthouden van (*type overlast*) en geen onredelijke hinder mag veroorzaken.

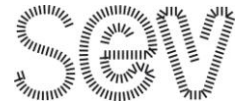
Helaas ben ik genoodzaakt dit probleem opnieuw onder uw aandacht te brengen en ik verzoek u daarom dringend de overlast zo spoedig mogelijk te beëindigen.

Wanneer er opnieuw een klacht binnenkomt, is het bestuur genoodzaakt op te treden en maatregelen te nemen zoals omschreven in het huishoudelijk reglement art (...).

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben over deze kwestie dan kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groeten,

Bestuurder VvE



Sanctiebrief

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij sommeer ik u om de door u veroorzaakte overlast **per omgaande** te beëindigen en zich te onthouden van enige vorm van onrechtmatig handelen. Bij in gebreke blijven zal zonder nadere aankondiging een sanctie opgelegd worden van € per dag dat de overlast aanhoudt. Hierbij verwijs ik naar het splitsingsreglement art (..) en het bijbehorende stappenplan overlast.

Om er zeker van te zijn dat dit schrijven u bereikt, krijgt u deze brief zowel per aangetekende als per gewone post.

Met vriendelijke groet,

Bestuurder VVE

BIJLAGE 5. WIJZIGINGEN SPLITSINGSREGLEMENT

Wij gaan, voor de te hanteren splitsingsakte bij nieuwe splitsingen, uit van toepasselijkheid van de modelbepalingen 2006 (zie ook: www.notaris.nl). De in het navolgende genoemde artikelnummers zullen met die modelbepalingen corresponderen. In de bijlage is een standaardreglement 2006 opgenomen.

De door ons voorgestelde wijzigingen hebben overigens slechts betrekking op die bepalingen die voor het onrechtmatig stellen van gedragingen en sanctionering van die gedragingen noodzakelijk zijn in het kader van de verbetering van de leefbaarheid in en om een woningcomplex.

Artikel 1: Hier dient een nieuwe definitie te worden toegevoegd met betrekking tot de toegelaten instelling:

Toegelaten instelling: Enig rechtspersoon die op grond van artikel 70 van de Woningwet toegelaten is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn of een daarmede wegens een andere wetsbepaling gelijk te stellen instelling.

Artikel 25 komt als volgt te luiden:

1. *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. Deze bestemming staat vermeld in de omschrijving van het betreffende appartementsrecht. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. Tevens kan door de vergadering aan de toestemming voorwaarden worden verbonden. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.*
2. *Iedere eigenaar en gebruiker van een woning is verplicht het privégedeelte zelf te bewonen met de eventuele leden van zijn huishouden en daar zijn hoofdverblijf te hebben en te houden, behoudens het geval dat het bestuur schriftelijke toestemming heeft gegeven om een eigenaar en/of gebruiker van deze verplichting te ontheffen. Aan deze toestemming kan door het bestuur voorwaarden worden gesteld*
3. *In ieder geval is het iedere eigenaar en gebruiker uitdrukkelijk verboden om:*
 - a. *in het privégedeelte een beroep of bedrijf te voeren of te doen voeren op het gebied van prostitutie;*
 - b. *het privégedeelte deels of in het geheel te gebruiken voor de teelt of productie van en/of handel in verdovende middelen. Onder verdovende middelen worden in dit verband ook, maar niet uitsluitend gerekend hennep, synthetische drugs en alcohol;*
 - c. *het privégedeelte deels of in het geheel te gebruiken of te doen gebruiken als pension of anderszins als plek waar derden al dan niet tegen betaling voor korte of lange tijd onderdak kunnen krijgen;*
 - d. *in het privégedeelte een nachtclub, horecagelegenheid of café te exploiteren of te doen exploiteren;*
 - e. *in het privégedeelte gok- en/of kansspelen te houden of te doen houden;*
 - f. *in het privégedeelte brandgevaarlijke en/of explosieve en/of verontreinigende stoffen en/of wapens op te slaan, te doen opslaan, te verhandelen of te doen verhandelen;*

- g. *in het privégedeelte zich zodanig te gedragen dat andere eigenaars of gebruikers daarvan overlast ondervinden. Daarnaast zal iedere eigenaar en gebruiker alles wat in zijn/haar mogelijkheden ligt doen om ervoor te zorgen dat andere eigenaars en gebruikers geen overlast ondervinden van derden die zich met zijn/haar goedvinden in het privégedeelte bevinden of daarvan gebruikmaken;*
 - h. *het privégedeelte langer dan zes maanden onbewoond dan wel leeg te laten;*
4. *Het houden van huisdieren is in beperkte mate toegestaan. De eigenaar of gebruiker draagt er zorg voor dat huisdieren geen overlast aan de overige eigenaren of gebruikers veroorzaken.*
 5. *Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privégedeelten nader geregeld worden.*
 6. *Indien het bestuur vermoedt dat door een eigenaar en/of gebruiker in strijd met een of meerdere van de voorgaande artikelleden 1 t/m 4 wordt gehandeld, zal de betreffende eigenaar en/of gebruiker op eerste verzoek van het bestuur toegang tot de woning verschaffen aan het bestuur of door het bestuur aangewezen personen met het oog op de controle op de naleving van voorgaande artikelleden.*
 7. *In het geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer, en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.*

Artikel 26 kan ongewijzigd blijven, tenzij de VVE en specifieke invulling wenst.

Artikel 27 komt te vervallen (nu daar reeds een verbod op is gegeven in artikel 25).

Artikel 28 t/m 33 blijven ongewijzigd.

Artikel 34 komt te vervallen.

Artikel 35:

1. *Een eigenaar kan zijn privégedeelte met ingebrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten slechts aan een ander in gebruik geven, mits hij daartoe vooraf de schriftelijke toestemming van het bestuur heeft verkregen. Het bestuur geeft die schriftelijke toestemming slechts indien de eigenaar en beoogd gebruiker het bestuur hierom gezamenlijk schriftelijk verzoeken en dit schriftelijke verzoek wordt vergezeld van een door zowel eigenaar als beoogd gebruiker in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat de beoogd gebruiker de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Evenwel heeft het bestuur het recht om de in dit lid genoemde toestemming te weigeren indien zij vermoedt dat de ingebruikgeving aan de ander wordt verzocht met het oog op of zal leiden tot handelingen of gedragingen die bij deze akte worden verboden. Ook kan het bestuur de toestemming afhankelijk stellen van de in artikel 35 te verlangen borgstelling.*

2. *Indien de toestemming als bedoeld in het vorige lid door het bestuur wordt gegeven, behoudt zowel de gebruiker als het bestuur de in het eerste lid bedoelde verklaring.*
3. *De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.*
4. *Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.*
5. *Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privégedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.*
6. *Het bepaalde in de eerste vijf leden van artikel 35 is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privégedeelten die aan die toegelaten instelling toebehoren. Het bepaalde in de eerste vijf leden van artikel 35 zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers een appartementsrecht, indien de eigendom van het appartementsrecht niet meer aan een toegelaten instelling toebehoort.*
7. *Een toegelaten instelling is bevoegd de haar toekomende privégedeelten met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, aan anderen als huurder van een toegelaten instelling aan derden in gebruik te geven, met inachtneming van het hierna in dit artikel bepaalde.*
8. *De toegelaten instelling spant zich er jegens de andere eigenaren en jegens degenen aan wie de andere eigenaren enig privégedeelte, met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten, in gebruik hebben gegeven voor in, dat zijn gebruikers het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op de gebruikers betrekking hebben, zullen naleven. De toegelaten instelling verplicht zich aan de gebruikers bij het desbetreffende huurcontract de verplichtingen voortvloeiend uit het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op te leggen.*
9. *De verplichtingen van de toegelaten instelling, als in lid 8 van dit artikel bedoeld, zullen geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de totstandkoming van het reglement en de reeds eerder vastgestelde besluiten worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de toegelaten instelling in strijd zou zijn met de goede trouw.*

Artikel 36 blijft ongewijzigd.

Artikel 37 komt als volgt te luiden:

1. *De eigenaars zijn verplicht er zorg voor te dragen, dat hun privégedeelte niet betrokken wordt door een ander indien het bestuur de in artikel 35 genoemde toestemming niet heeft gegeven.*
2. *De gebruiker die zonder de aan de eigenaar verleende, in artikel 35 bedoelde toestemming, en/of zonder de door de gebruiker ondertekende, in artikel 35 bedoelde verklaring, en/of zonder de in artikel 35 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privégedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.*
3. *Indien iemand zonder enige titel een privégedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privégedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.*

Artikel 38 blijft ongewijzigd.

Artikel 39 luidt als volgt:

1. *Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent, en die:*
 - a. *ongewijzigd*
 - b. *ongewijzigd*
 - c. *ongewijzigd**d: ... kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing één of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregelen. De vergadering kan de bevoegdheden uit hoofde van dit artikellid tegelijkertijd met en naast enige bevoegdheid van het bestuur uit hoofde van artikel 41 van dit reglement uitoefenen.*
2. *Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privégedeelte dat aan de eigenaar toekomt, alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.*
3. *Ongewijzigd.*
4. *De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.*

Leden 5 en 6: ongewijzigd.

7. *Indien een eigenaar zijn privégedeelte met de in artikel 35 bedoelde toestemming in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. Indien een eigenaar zijn privégedeelte zonder de in artikel 35 bedoelde toestemming in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op zowel eigenaar als gebruiker van toepassing.*
8. *Het in het voorgaande van dit artikel bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privégedeelten die aan die toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privégedeelten, indien de appartementsrechten niet meer aan een toegelaten instelling toebehoren.*
9. *Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privégedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.*
10. *Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.*
11. *Indien de toegelaten instelling er niet in slaagt de gebruiker van een aan haar toebehorend privégedeelte tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit het huishoudelijk reglement, het reglement of een besluit van de vergadering als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek te dwingen, dient zij, wanneer de ernst van de overtreding dat rechtvaardigt, al hetgeen zich binnen haar mogelijkheden bevindt te ondernemen om de gebruiker uit dat privégedeelte te verwijderen en te doen ontruimen, alsmede hem het medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken te ontzeggen.*

Artikel 40 blijft ongewijzigd.

Artikel 41:

1. *Wordt aangevuld met: indien het betreft een gebruiker van een privégedeelte van een toegelaten instelling zal het bestuur één en ander slechts verrichten ten aanzien van de toegelaten instelling met betrekking tot de betrokken gebruiker en niet jegens de betrokken gebruiker zelf.*

Leden 2 t/m 5 blijven ongewijzigd

Lid 6 wordt toegevoegd:

Enige door het bestuur uit hoofde van dit artikel genomen maatregel zal niets afdoen aan de bevoegdheden die de vergadering heeft uit hoofde van artikel 39. Andersom zal ook enige door de vergadering genomen maatregel als bedoeld in artikel 39 niets afdoen aan de bevoegdheden van het bestuur uit hoofde van dit artikel.

Artikelen 42 t/m 52 blijven ongewijzigd.

Aan artikel 53 wordt een lid 11 toegevoegd:

Het bestuur is belast met de toezicht op de naleving van de in dit reglement en in het huishoudelijk reglement voor eigenaars en gebruikers geldende verplichtingen. In dit kader is het bestuur tevens bevoegd om te controleren of het gebruik van de privégedeelten door eigenaars en/of gebruikers niet in strijd is met de bepalingen uit dit reglement. Voor de uitvoering van deze taak kan het bestuur ook derden aanwijzen.

De rest van de artikelen kan ongewijzigd blijven. Evenwel dient ergens nog een extra artikel te worden toegevoegd, eventueel onder een nieuw kopje '**Bewijs**'. Dat artikel moet dan als volgt komen te luiden.

Indien in een gerechtelijke procedure tussen de Vereniging van Eigenaren en een eigenaar en/of gebruiker de gevolgen van een handelen door eigenaar en/of gebruiker in strijd met artikel 25 leden 1 t/m 4 en/of artikel 35 en/of artikel 37 centraal staan en dit handelen door de Vereniging van Eigenaren aannemelijk is gemaakt, draagt de eigenaar, en indien van toepassing de gebruiker, de last om bewijs te leveren van de stelling dat niet in strijd met een of meerdere van deze artikelen is gehandeld.

4.2.2 Inhoud en vaststelling Huishoudelijk Reglement

Ook voor het huishoudelijk reglement geldt dat slechts aanbevelingen worden gedaan voor bepalingen die voor het experiment van belang zijn. Voor het beleid omtrent de buitenzijde van het gebouw, hoe om te gaan met storingsen, technische installaties, verkoop, betalingen etc. kan ons advies niet dienen. De nummering van de artikelen is uiteindelijk derhalve geheel afhankelijk van de nummering van de andere artikelen.

Uit artikel 5:128 (waarin slechts de bevoegdheid van de vergadering is gegeven om voor de gemeenschappelijke gedeelten regels te stellen), maar met name uit artikel 5:120 BW, in combinatie met 5:112 lid 4 (waarin is bepaald dat de ingebruikgeving aan derden en het zelf gebruiken door eigenaar slechts kan worden gereguleerd bij splitsingsreglement) vloeit voort dat voor wat betreft het in gebruik geven aan derden niet bij huishoudelijk reglement kan worden afgeweken van het splitsingsreglement. Overigens heeft de Hoge Raad dit bevestigd op 10 maart 1996 (NJ 1996, 595)

De bestaande splitsingsreglementen geven reeds regels voor ingebruikgeving aan derden, dus daarbij kan niet meer worden afgeweken bij huishoudelijk reglement. Ook voor wat betreft het gebruik zelf geven de bestaande splitsingsreglementen regels, maar de wijzigingen die de VvE's op die punten voor ogen hebben, kunnen wellicht worden gezien als aanvullende verplichtingen.

Het is dus voor te stellen dat er in de bestaande situatie in een huishoudelijk reglement de volgende bepaling wordt opgenomen onder een kopje 'Gebruik van het privégedeelte'.

Het is echter twijfelachtig of deze bepalingen daadwerkelijk in de bestaande situaties kunnen leiden tot succesvol optreden tegen ongewenst gedrag. In beginsel is het wel zo dat de sancties in de modelreglementen ook voor overtredingen van het huishoudelijk reglement gelden.

Dus ook als de nieuwe splitsingsreglementen nog niet van kracht zijn, is het zeker het proberen waard om op basis van een nieuw ingevoerd of gewijzigd huishoudelijk reglement een boete op te leggen. Voor wat betreft de ontzegging van de toegang tot de woning is het ons inziens niet mogelijk om die te baseren op een gedraging die slechts bij huishoudelijk reglement als onrechtmatig is betiteld. De wet (artikel 5:112 lid 4) spreekt immers slechts van de mogelijkheid om bij reglement (waarmee wordt bedoeld het reglement in de splitsingsakte) regels op dat punt te stellen. Het moet dan gaan om een gewichtige reden. Men kan zich afvragen in hoeverre een reden gewichtig is op het moment dat een gedraging slechts bij huishoudelijk reglement en niet al bij splitsingsreglement als onrechtmatig is betiteld.

Het is echter ook zo dat de regels uit het huishoudelijk reglement weer voortvloeien uit de mogelijkheid die het splitsingsreglement daarvoor biedt. Aangezien het een experiment betreft, is het ook op dit punt de moeite waard om in het geval van ernstig wangedrag de proef op de som te nemen.

Een huishoudelijk reglement dient volgens artikel 59 jo. 52 van het modelreglement 2006 te worden vastgesteld met een meerderheid van tenminste tweederde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste tweederde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op basis daarvan geen geldig besluit worden genomen, is artikel 52 lid 6 van het modelreglement van toepassing. Dan dient een nieuwe vergadering te worden uitgeschreven waarin tweederde van de stemmen volstaat ongeacht het aantal dat kan worden uitgebracht.

Uiteraard is het verstandig om bij of vlak na de splitsing gelijk een huishoudelijk reglement vast te stellen, aangezien de corporatie dan nog 100% van de aandelen bezit. Mochten bij nieuwe splitsing al de voorgestelde bepalingen zoals hierboven omschreven in het splitsingsreglement zijn opgenomen, dan hoeven die bepalingen niet te worden herhaald in het huishoudelijk reglement. Wellicht dat er om andere redenen wel een huishoudelijk reglement kan worden ingesteld (voor wat betreft tijden waarop geluid mag worden geproduceerd, schotelbeleid, storingen, verbouwingen technische installaties).

In gesplitste panden zonder de gewenste verbodsbepalingen in het splitsingsreglement is het aan te raden om de onderstaande bepalingen in een huishoudelijk reglement op te nemen.

Artikel 1 Algemeen

lid 1: Daar waarin de navolgende artikelen sprake is van "eigenaar", wordt bedoeld een eigenaar van een appartementsrecht alsmede de tot diens huishouding behorende persoon/personen. Met "gebruiker" wordt bedoeld degene die als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek het gebruik heeft verkregen van de eigenaar.

lid 2: De eigenaren en gebruikers zijn te allen tijde gehouden ervoor zorg te dragen dat dit huishoudelijk reglement wordt nageleefd.

Artikel 2 Gebruik van de gemeenschappelijke ruimte

lid 1: De eigenaar en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en van het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, alsmede het daarin plaatsen van voorwerpen, anders dan in de

daarvoor bestemde ruimten. In deze ruimte is het niet toegestaan te werken door bijvoorbeeld reparaties van welke aard dan ook te verrichten.

lid 2: Roken in deze ruimte is niet toegestaan.

lid 3: Ter voorkoming van ongewenste bezoekers dienen alle gemeenschappelijke deuren van het gebouw goed afgesloten te blijven.

lid 4: Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimte voorzieningen, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, fietsen, scooters, motoren, kinder- en wandelwagens, rolstoelen of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen.

lid 5: Het is niet toegestaan zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van het trappenhuis- en/of galerijverlichting te verrichten.

lid 6: De eigenaar en/of gebruiker draagt er zorg voor, dat zowel gezamenlijk als individueel de gemeenschappelijke ruimte/voorzieningen niet worden bevuild en/of beschadigd.

lid 7: Het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten kan worden uitbesteed aan een bedrijf.

lid 8: Houders van huisdieren zijn zelf verantwoordelijk voor (de gevolgen) alle overlast welke hun dier(en) veroorzaken. De eigenaar van het dier dient alle eventuele vervuiling direct zelf op te ruimen.

lid 9: In de gemeenschappelijke ruimten is het niet toegestaan huisdieren los te laten lopen of vliegen.

lid 10: Het is voor onbevoegden verboden om de daken te betreden.

lid 11: Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke gangen en trappenhuisen meubilair, schilderijen, planten en/of andere decoraties aan te brengen of op te hangen.

lid 12: Dit artikel geldt eveneens voor bezoekers en/of personeel dat werkzaamheden verricht.

Artikel 3 Gebruik van het privégedeelte

lid 1: Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. Tevens kan door de vergadering aan de toestemming voorwaarden worden verbonden. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

- lid 2: Iedere eigenaar en gebruiker van een privégedeelte met als bestemming woning, is verplicht om in het privégedeelte zijn of haar hoofdverblijf te hebben en te houden, behoudens het geval dat het bestuur schriftelijke toestemming heeft gegeven om een eigenaar en/of gebruiker van deze verplichting te ontheffen. Aan deze toestemming kan door het bestuur voorwaarden worden gesteld.*
- lid 3: In ieder geval is het iedere eigenaar en gebruiker uitdrukkelijk verboden om:*
- a. in het privégedeelte een beroep of bedrijf te voeren of te doen voeren op het gebied van prostitutie;*
 - b. het privégedeelte deels of in het geheel te gebruiken voor de teelt of productie van en/of handel in verdovende middelen. Onder verdovende middelen worden in dit verband ook, maar niet uitsluitend gerekend hennep, synthetische drugs en alcohol;*
 - c. het privégedeelte deels of in het geheel te gebruiken of te doen gebruiken als pension of anderszins als plek waar derden al dan niet tegen betaling voor korte of lange tijd onderdak kunnen krijgen;*
 - d. in het privégedeelte een nachtclub, horecagelegenheid of café te exploiteren of te doen exploiteren;*
 - e. in het privégedeelte gok- en/of kansspelen te houden of te doen houden;*
 - f. in het privégedeelte brandgevaarlijke, explosieve of verontreinigende stoffen of wapens op te slaan of te doen opslaan, te verhandelen of te doen verhandelen;*
 - g. in het privégedeelte zich zodanig te gedragen dat andere eigenaars of gebruikers daarvan overlast ondervinden. Daarnaast zal iedere eigenaar en gebruiker alles wat in zijn/haar mogelijkheden ligt doen om ervoor te zorgen dat andere eigenaars en gebruikers geen overlast ondervinden van derden die zich met zijn/haar goedvinden in het privégedeelte bevinden of daarvan gebruik maken;*
 - h. het privégedeelte langer dan zes maanden onbewoond dan wel leeg te laten;*
- lid 4: De eigenaars en gebruikers dragen er zorg voor dat huisdieren geen overlast aan de overige eigenaren of gebruikers veroorzaken.*
- lid 5: Indien het bestuur vermoedt dat door een eigenaar en/of gebruiker in strijd met een of meerdere van de voorgaande artikelleden 1 t/m 4 wordt gehandeld, zal de betreffende eigenaar en/of gebruiker op eerste verzoek van het bestuur toegang tot de woning verschaffen aan het bestuur of door het bestuur aangewezen personen met het oog op de controle op de naleving van voorgaande artikelleden.*
- lid 6: Indien in een gerechtelijke procedure tussen de Vereniging van Eigenaren en een eigenaar en/of gebruiker de gevolgen van een handelen door eigenaar en/of gebruiker in strijd met een of meerdere van de voorgaande artikelleden 1 t/m 4 centraal staat en dit handelen door de Vereniging van Eigenaren aannemelijk is gemaakt, draagt de eigenaar, en indien van toepassing de gebruiker, de last om bewijs te leveren van de stelling dat niet in strijd met een of meerdere van de voorgaande artikelleden 1 t/m 4 is gehandeld.*

Artikel 4 Bescherming woonplezier

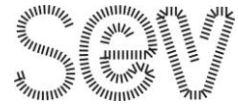
- lid 1: Het is eigenaars en gebruikers niet toegestaan muziek of andere geluiden te maken op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor andere bewoners.*
- lid 2: Het is eigenaars en gebruikers niet toegestaan om tussen 22.00 uur en 08.00 uur doordringend geluid voort te brengen of te doen voortbrengen.*
- lid 3: Het is eigenaars en gebruikers niet toegestaan om op zaterdagen en zon- en erkende feestdagen werkzaamheden te verrichten aan de bouwconstructie welke hoorbaar zijn voor de andere bewoners (boren, hameren e.d.) vóór 10.00 uur 's ochtends en na 22.00 uur 's avonds.*

Artikel 5 Het bestuur

- lid 1: Indien nodig kan het bestuur opdracht geven voor werkzaamheden aan zowel de buiten- of binnenzijde van het gebouw; in dat geval zijn eigenaren en gebruikers verplicht ladders en steigers te gedogen, ook als zij tijdelijk in hun woongenot worden gestoord. Tevens zijn zij verplicht de werklieden toe te laten, nadat zij voor de aanvang van de werkzaamheden schriftelijk bericht van het bestuur of van de uitvoerder hebben ontvangen. De extra kosten, veroorzaakt door het weigeren van de gevraagde medewerking, komen voor rekening van de betreffende eigenaar of gebruiker.*
- lid 2: Het bestuur wordt jaarlijks door leden gemachtigd, om werkzaamheden, die door de ledenvergadering zijn goedgekeurd, welke zijn vermeld in de jaarbegroting en het meerjarenonderhoudsplan uit te voeren.*
- lid 3: De algemene ledenvergadering machtigt het bestuur om naast de jaarbegroting en het meerjarenonderhoudsplan uitgaven te doen namens de vereniging tot maximaal € 5.000, - per jaar. Het bestuur is verplicht achteraf over deze noodzakelijke uitgaven verantwoording af te leggen aan de leden.*
- lid 4: Het bestuur is belast met de controle op de naleving van de bepalingen uit de wet, splitsingsreglement en huishoudelijk reglement. Het bestuur kan derden aanwijzen voor het vervullen van deze taak.*

Artikel 6 Overtreding

- lid 1: Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.*
- lid 2: Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen. De hoogte van de boetes worden door de vergadering vastgesteld, maar kan de in het splitsingsreglement vastgestelde hoogte niet overstijgen. De mogelijkheid tot het opleggen van een boete bestaat naast de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en naast de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het splitsingsreglement.*



lid 3: De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

lid 4: Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van het splitsingsreglement van toepassing.

lid 5: Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.)

Slotbepaling

lid 1: In de gevallen waarin dit huishoudelijk reglement, het splitsingsreglement en de wet niet voorzien, beslist de vergadering van eigenaren.

lid 2: Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dag, volgend op de dag waarop dit huishoudelijk reglement door vergadering van eigenaren is vastgesteld en goedgekeurd.

COLOFON

Uitgave	SEV
Samenstellers	SEV, Verwey-Jonker Instituut, Van der Hoeden-Mulder, Urbannerdam
Deelnemende corporaties	De Key en Ymere
Vormgeving omslag	Absoluut Design, Bergen op Zoom
Druk omslag	Drukkerij Goos, Ouderkerk aan den IJssel
Opmaak	FMZ Tekstverwerking, Vlaardingen

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden SEV en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Rotterdam, oktober 2011