

Maastricht, 23/03/2019

betreft: zienswijze inzake evaluatie meerjarenbeleid Handhaving

Geacht College, geachte leden van de Raad,

In het kader van deze evaluatie van het meerjarenbeleid Handhaving vraagt de Stichting BuurtBalans uw bijzondere aandacht voor de Pilot 'Student en Leefbaarheid' die in delen van 2017 en 2018 plaatsvond en eind 2018 gestopt is.

Een evaluatie van deze Pilot is in december aan de raad aangeboden, maar tot heden niet of nauwelijks besproken, zelfs niet in het programma Student en Stad, dat 19 maart j.l. in een informatieronde wel allerlei andere projecten vanuit de schoot van Student en Stad besprak maar deze Pilot nadrukkelijk niet ter sprake wilde brengen.

Voor een goede weging van de resultaten en aanbevelingen vanuit de Pilot 'Student en Leefbaarheid' is onze hoop gevestigd op de evaluatie van het meerjarenbeleid Handhaving tijdens de informatieronde en daarop volgende sessies op weg naar een nieuw meerjarenbeleid in de tweede helft van 2019.

In het document 'Evaluatie meerjarenbeleid handhaven' wordt de Pilot slechts in het voorbijgaan genoemd en wordt er niet duidelijk gemaakt welke conclusies voor toekomstig beleid er worden verbonden aan de aanbevelingen die in de evaluatie van de Pilot Student en Leefbaarheid zijn gedaan.

Daarom willen wij in het navolgende enkele van de ons inziens behartenswaardige aanbevelingen bespreken, nadrukkelijk tegen de achtergrond van de bredere evaluatie van het algemene handhavingsbeleid die nu voorligt.

In de evaluatie van de Pilot Student en Leefbaarheid wordt geconcludeerd dat 'er regelmatig sprake is van overlast vanuit studentenpanden' en dat dit niet bijdraagt aan het verbeteren van de relatie tussen kamerbewoners en stad (de centrale doelstelling van de Pilot).

Vervolgens worden vijf centrale aanbevelingen gedaan:

1. Aanpak van 'studentenoverlast'<sup>1</sup> moet worden voortgezet
2. Er moet één meldpunt komen voor burgers

---

<sup>1</sup> In plaats van deze term spreekt Buurtbalans liever van overlast gerelateerd aan kamergewijze verhuur.

3. Binnen de gemeente moet er één ambtenaar worden aangesteld die stuurt op overlastmeldingen
4. Er dient een procesbeschrijving voor de afhandeling van overlastmeldingen te komen
5. De werkwijze moet goed naar bewoners gecommuniceerd worden

#### Ad 1

De verschillende onderwijsinstellingen in de stad trekken elk jaar meer belangstellenden, en als gevolg daarvan neemt het aantal kamerverhuurbedrijven navenant toe. In sommige delen van de stad wordt met regelmaat allerlei vormen van overlast door en vanuit kamergewijs verhuurde panden ervaren. In de praktijk en uit jurisprudentie is gebleken dat er een directe relatie is tussen de intensieve bewoning van kamergewijs verhuurde panden en overlast in de verdere woonomgeving daarvan. Om die reden verdient in het toekomstig handhavingsbeleid **aanpak van overlast gerelateerd aan kamergewijze verhuur een hogere prioriteit dan tot heden het geval was**. BuurtBalans vraagt nadrukkelijk niet weg te kijken van dit serieuze probleem, dat zovele stadsbewoners aan het hart gaat omdat het hun dagelijks woonwelzijn, leefplezier en nachtrust vergalt. Aansluitend bij de evaluatie van het meerjarenbeleid Handhaven waar op de beperkte capaciteit in menskracht en middelen wordt gewezen, willen wij pleiten voor een **verruiming van de (personele) middelen voor handhaving**. Hier ligt een principiële verantwoordelijkheid voor college en raad om dit mogelijk te maken.

#### Ad 2

De noodzaak van **één centraal meldpunt** voor overlast wordt in de evaluatie van het afgelopen meerjarenbeleid beaamd en overgenomen. Wij juichen dit toe. Uit de evaluatie van de Pilot blijkt dat er op diverse manieren gemeld werd bij Politie en Gemeente, dat de administratie en samenvoeging daarvan moeilijk en soms onmogelijk was. Eén meldpunt met bijbehorende zorgvuldige categorisering van de soort van overlast en een georganiseerde feedback aan de melders is ook ons inziens onmisbaar, en kan het begin zijn van een weloverwogen omgang met het probleem van overlast in de stad. In dit verband verwijzen wij graag naar het voorbeeld van overlastmelding bij de gemeente Groningen waar sinds enige tijd een goedwerkend 24/7 meldsysteem via de gemeentelijke website in gebruik is (zie: <https://gemeente.groningen.nl/overlast-en-zorg-melden>).

#### Ad 3

Ook de aanstelling van **een speciale 'overlastambtenaar'** willen wij van harte ondersteunen. Een dergelijke persoon kan de aanpak van overlast een nieuwe, frisse impuls geven en er op toezien dat vooral ten aanzien van overlast gerelateerd aan kamergewijze verhuur de juiste stappen worden genomen.

Ons inziens wijst dit idee nogmaals op de principiële keuze voor verruiming van personele middelen die hiervoor door college en raad gemaakt zullen moeten worden.

Eén coordinator heeft ons inziens twee belangrijke voordelen: hij/zij kan een duidelijk aanspreekpunt zijn voor de melders en kan de spil vormen bij het benaderen van de overlastbestrijding op basis van een duidelijk protocol.

In algemene zin ondersteunen wij het idee van een flexibilisering van het het werkrooster van handhavers en afstemming met de politie: bepaalde vormen van overlast (nachtelijke huis- en dakterrasfeesten bijvoorbeeld) hebben zo'n directe uitwerking op de nachtrust dat

onmiddellijk, dus ook 's-nachts en in de vroege ochtenduren, moet kunnen worden opgetreden.

#### Ad 4

De pilot spreekt van de noodzaak van een duidelijke procesbeschrijving. In onze opvatting zou het daarbij moeten gaan om **een gecoördineerd stappenplan of 'handhavingsprotocol'** dat aan alle betrokkenen glashelder maakt hoe een geval van overlast benaderd wordt, welke stap op welke stap volgt, welke eventuele sancties worden toegepast en hoe het specifieke probleem wordt ondervangen dat bij kamergewijze verhuur dikwijls sprake is van snelle wisseling van overlastgevende huurders en het dus dikwijls moeilijk is de juiste personen aan te spreken bij herhaalde overlast.

In dit verband wijst BuurtBalans op het in de evaluatie van de Pilot omarmde principe dat ook een(deel)verantwoordelijkheid voor overlast bij de exploitant of beheerder van een kamerverhuurbedrijf gelegd kan en moet worden. Met het zogenaamde Keurmerk 'Prettig Wonen' heeft ons inziens de verhuursector een mogelijkheid in handen om met betrekking tot overlast zelfregulerend aan de oplossing bij te dragen. Mocht dit niet slagen dan valt te denken aan invoering van een aan voorwaarden verbonden verhuurvergunning, naast de bestaande omgevingsvergunning, die het mogelijk maakt om verhuurder tot deze zorg te verplichten. Ook in dit verband wijzen wij op een initiatief van de gemeente Groningen waar een dergelijke vergunning sinds januari 2019 van kracht is (zie:

<https://gemeente.groningen.nl/nieuwe-verhuurvergunning-per-1-januari-2019>).

Tegenover het inzicht dat momenteel in Maastricht 1 op de 3 huizen wordt gekocht om te verhuren (het zgn. 'buy to let') stellen wij het uitgangspunt 'buy to live': de woonfunctie gaat voor op het economisch gewin.

In het licht van het algemene handhavingsbeleid brengt naar ons inzicht een helder protocol meer efficiëntie voor de gemeentelijke handhaving, transparantie voor de burger en een door alle betrokkenen (kamerbewoner, omwonende, verhuurder, gemeente, politie) gedeelde 'ketenverantwoordelijkheid' voor wonen, leefomgeving en samenleven.

#### Ad 5

Over terugkoppeling naar melders van overlast kunnen we kort zijn. Gebrekkige registratie en te weinig menskracht bij de handhavers (en politie), zoals in de evaluatie van de Pilot wordt vastgesteld, maken dat de handhaving die er is niet effectief is, dat burgers in toenemende mate ontevreden zijn over wat er met hun melding gebeurt, en tenslotte meldingsschuw of meldingsmoe worden.

Een goed georganiseerd meldpunt maakt ook **terugkoppeling naar de burger** mogelijk en versterkt zo het opbouwende effect van de handhaving.

#### Samenvattend

Naast alle goede preventieve en opbouwende initiatieven (voorlichting, bemiddeling, 'hello neighbour', etc.) wil de Stichting BuurtBalans pleiten voor meer prioriteit in het nieuwe meerjarenbeleid Handhaving voor doelgerichte maatregelen ter voorkoming en bestrijding van aan kamergewijze verhuur gerelateerde overlast:

- a. Een helder handhavingsprotocol (met een uitvoerbaar stappenplan en doorvertaling naar de APV)
- b. Een centraal (digitaal) meldpunt (met coordinatie tussen handhaving en politie en terugkoppeling naar de melder)

- c. Medeverantwoordelijkheid bij de exploitanten en beheerders van kamerverhuurbedrijven (door middel van het Keurmerk, of als onderdeel van een verhuurvergunning)
- d. Voldoende capaciteit bij Handhaving (door meer FTE's, een speciale 'overlastambtenaar', de mogelijkheid van nachtelijke inzet, en door meer regulering 'aan de voorkant' die handhaving 'aan de achterkant' ontlast).

Graag willen we in een stadsronde, of anderszins, nader over deze punten met College en Raad van gedachten wisselen. **Dagelijks woonwelzijn en een leefbare buurt voor alle bewoners van de stad** is daarbij ons uitgangspunt.

Hoogachtend,  
namens de Stichting BuurtBalans,