

Vragen van B.Gerard (SP) naar aanleiding van een buurtonderzoek in De Bennekel

30/12/2009

Op 10 november 2009 kwam er bij ons (en ongetwijfeld ook bij andere politieke partijen) een “Noodkreet!!!” binnen van dhr. Maas uit de Samuel de Langestraat in De Bennekel. De brief ging over het toenemende gebruik van huizen in zijn wijk voor kamerverhuur of voor splitsing in appartementen, en over de bijverschijnselen van de zo ontstane, soms erg intensieve, bewoning. De emoties liepen her en der een beetje op.

De straten in kwestie zijn de Obrechtlaan, de Samuel de Langestraat, de Diepenbrockstraat, de Verhulststraat en de Bernard Zweerslaan. Het gaat om kleine en iets grotere sociale woningen, die een jaar of twintig geleden door de SWS en Trudo verkocht zijn, mogelijk met een kettingbeding tegen gesplitste verhuur.

Om ons een onafhankelijk beeld te vormen zijn we er als SP eens met een ploeg langsgelopen. Na een vooronderzoek hebben we een buurtpamflet gemaakt (bijgevoegd), waarin we de politieke context vastgelegd hebben van waaruit we vertrokken. Ruwweg staat daarin dat de “reguliere” bewoners en de bewoners van de in delen verhuurde panden elkaars vijanden niet zijn. Alle arbeiders hebben recht op fatsoenlijke, betaalbare huisvesting; waar het om lage inkomens gaat zijn de woningbouwverenigingen in beeld, ook voor de Midden- en OostEuropese arbeiders (hierna korthedshalve aangeduid als MOE-ers); het verhuren van kleine, slechte woonruimte tegen woekerprijzen is verwerpelijk. Het buurtpamflet is uitgedeeld. In de panden waar, voor zover bekend, MOE-ers zitten is een Duitse vertaling verspreid. Inmiddels is er overigens ook een Poolse vertaling.

De uitgangspunten werden concreet vertaald in vijf eisen waaronder bewoners een handtekening konden zetten:

- I) In onze wijk geen nieuwe kamer- en appartementenverhuur
- II) Een strakke handhaving en een fatsoenlijk beheer van bestaande panden
- III) Illegale verhuur wordt beëindigd
- IV) De huur van kamers en appartementen moet gebaseerd zijn op het Nederlandse puntenstelsel
- V) Een fatsoenlijk gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid voor seizoenarbeiders

We hebben een grote avondploeg gehad en als “veegploeg” een kleinere middagploeg.

Naast het vragen om een handtekening is er ook veel gepraat. Dat leverde ook kwalitatieve informatie op, die niet altijd eenvoudig getalsmatig weer te geven is.

Een en ander leidt tot een interessant en genuanceerd resultaat.

Eerst het kwantitatieve:

Het zijn 171 huizen. Daarvan zijn er ca 25 onderverdeeld verhuurd.

Van 70 huizen steunen een of meer bewoners het volledige eisenpakket.

Van 34 huizen zetten de bewoners geen handtekening

10 huizen staan leeg

Bij 57 huizen was geen contact mogelijk.

Dan enkele belangrijke kwalitatieve uitkomsten.

- a) de algemene politieke uitgangspunten van de actie worden breed gedeeld, veel breder dan de tweederde meerderheid aan handtekeningen. De buurt kent nauwelijks rascisten en algemeen vindt men, dat ook MOE-ers en kamerhuurders van andere herkomst recht hebben op een fatsoenlijke huisvesting. Er bestaat nauwelijks of geen vijandsbeeld tegen wat er aan Polen, Roemenen, Somaliërs of wat dan ook zit, hooguit soms tegen hun huisbazen. Hierbij is de buurt zeer redelijk in staat om onderscheid te maken tussen wat deugt en wat niet deugt.
- b) er is soms een forse taalbarrière. De SP heeft zijn meest taalvaardige mensen op de veronderstelde “buitenlanders - panden” gezet, maar Bulgaars of Roemeens of Swahili is ook voor ons te hoog gegrepen. Noodgedwongen bleef het bij Duits of Engels.
- c) het pakket van de vijf eisen was te breed of te moeilijk of het vergezicht te weids of te ver weg. Nogal wat mensen wilden het pakket als geheel niet tekenen, omdat van een deel de consequenties niet

duidelijk was, bijvoorbeeld als je van plan was om te gaan verhuizen (en dus een huisjesmelker een logische koper zou zijn), of als je reden had om te denken dat je illegaal woonde. De SP kan wel de wens hebben om de belangen te behartigen van uitgebuite kamerhuurders, maar daarmee is dat voor sommigen nog niet automatisch een werkelijkheid.

- d) opmerkelijk veel huizen staan leeg, of men doet er niet open. Naar de reden daarvan (angst?) kan men slechts gissen. Het effect op de uitkomst van ons onderzoek is onduidelijk.
- e) kamerverhuur en appartementensplitsing kennen een breed spectrum aan verschijningsvormen. Aan de “zachte kant” gaat het om een meneer in de zeventig met een hartkwaal, die de trap toch niet meer op kan en zijn twee kamers boven verhuurd heeft voor een redelijke prijs. Aan de “harde kant” gaat het om zes Turkse studenten, die samen ruim 2000 euro per maand betalen, of om iemand die 6 personen €380 per maand laat betalen, of om het uitzendbureau Perfect Match die per kamer per week op het loon €50 inhoudt. Dat tikt ook aardig aan.
- f) in een aantal gevallen houdt de huisbaas er gewoontes op na, die doen denken aan het criminele circuit. Dit geeft te denken. Wie heeft er op dit moment anders geld om op grote schaal huizen te kopen?
- g) de ervaringen met betrekking tot overlast door kamerverhuur en appartementen is niet homogeen verdeeld, zelfs binnen dit kleine buurtje niet. De woede richt zich in praktijk op de meest extreme praktijken, en die zitten er toevallig in de S. de Langestraat meer dan in andere straten. De meest extreme overlast (onveiligheid, herrie, drank) hoort in praktijk bij de meest extreme huisjesmelkerij.
- h) voor zover er een gemeenschappelijke mening is over overlast, betreft dat parkeerproblemen en vervuiling van de achterpaden, de tuinen, etc.
Ook wordt de angst breed gedeeld (ook door mensen die nu geen of weinig last hebben) dat het uit de hand gaat lopen. De extreme situaties bepalen dan de beeldvorming. Daarom tekenen veel van deze mensen toch. De (verwachte) overlast speelt daarbij een rol, maar ook de afschuw van het soort huisvestingssituaties dat hier optreedt.
Velen denken nog met heimwee terug aan de oude 10% - regeling.
- i) het nut van het BITE-team is beperkt. Het BITE-team begeleidt het probleem meer dan dat het het definitief oplost. Er is te weinig of geen follow – up. Als een pand ontruimd wordt en er gebeurt verder niet wat anders mee (bijv. opkopen), dan zet de volgende huisjesmelker de eerdere praktijken een half jaar later ongewijzigd voort. Men hoort in de buurt op zich geen kwaad woord over het BITE-team. Het doet zijn best. Men beschouwt het als noodzakelijk, maar niet voldoende.
- j) het vermoeden, dat in de oorspronkelijke koopcontracten een kettingbeding tegen gesplitste verhuur staat, is door enkele bewoners mondeling bevestigd, maar een dergelijk koopcontract hebben we niet onder ogen gekregen
- k) In minstens één situatie is er bewijs dat de kamerverhuur al start op het moment dat de vergunning aangevraagd is, niet op het moment dat deze feitelijk verleend wordt. In praktijk werkt dit als ontduikingsmechanisme.

Nu volgen de vragen:

- 1) Is het College het met de SP en met de meerderheid in de buurt eens, dat er in genoemde vijf straten (op zijn minst voorlopig) geen nieuwe splitsings- en onttrekkingsvergunningen meer afgegeven moeten worden?
- 2) Hoe staat het College tegenover het opnieuw in Eindhoven invoeren van de oude 10% - regel of iets dat daarop lijkt?
- 3) Heeft het BITE-team voldoende capaciteit om de problematiek, als hier geschetst, stadsbreed adequaat bij te houden?
- 4) Als het BITE-team in een pand een einde maakt aan illegale bewoning of aan bewoning, die structureel in strijd is met de bouw- en brandregelgeving, wat gebeurt er dan met het leegkomende pand? Hoe houdt men er zicht op dat de beëindigde praktijk niet opnieuw opgestart wordt?
- 5) Klopt het verhaal, dat exploitanten in praktijk soms de vergunningverlening niet afwachten, en dat ze al bij de aanvraag beginnen met verbouw of verhuur?
- 6) Hoe staat het College er tegen over om op nieuwe splitsings- of onttrekkingsaanvragen de Wet Bibob los te laten, eventueel met een zekere selectiviteit om het werkbaar te houden?
- 7) In hoeverre zit er op de panden in deze straten een kettingbeding, waarin staat dat gesplitste verhuur niet toegestaan is? Welke rol speelt een dergelijk eventueel kettingbeding in de praktijk?

- 8) Is het College bereid en in staat om ambthalfve stappen te zetten, waardoor bereikt wordt dat voor de huurprijs van appartementen en kamers de bepalingen van het puntenstelsel huurwaardering gelden?
- 9) Hoe staat het College tegenover de principiële stelling, dat huisvesting van laagstbetaalden op de eerste plaats een taak voor onze woningbouwverenigingen is, en dat het op het pad van de gemeente ligt om met de woningbouwverenigingen afspraken te maken over de huisvesting van MOE-ers, en meer algemeen alle tijdelijke buitenlandse arbeiders?
- 10) Is het College bereid om met vertegenwoordigers van de vijf straten in kwestie op een intensievere manier dan tot nu toe in overleg te gaan over leefbaarheidsmaatregelen, en meer algemeen over de toekomst van hun wijk?