

# CREATIEVE AANPAK HUISJESMELKERS



EIGENAREN DIE PANDEN BEWUST LATEN VERPAUPEREN, KUNNEN REKENEN OP HARDE MAATREGELEN / FOTO: HOLLANDE HOOGTE | MERLIJN DALEMAN

**De praktijken van huisjesmelkers bezorgen bewoners én mensen in de buurt overlast. Vaak is sprake van slecht onderhoud en overbewoning, soms ook van hennepsteelt. Op den duur kan hierdoor een complete buurt verloederen. Voor gemeenten is het dan ook zaak vroegtijdig in te grijpen. Maar met welke instrumenten? Welke aanknopingspunten bieden wet- en regelgeving om huisjesmelkers een halt toe te roepen. En hoe doen andere gemeenten dat?**

■ “Het is een verschijnsel van alle tijden”, zegt Michel Vols, onderzoeker aan de Rechtenfaculteit van de Rijksuniversiteit Groningen. Hij is gespecialiseerd in juridische maatregelen tegen overlast in en om de woning. “Rond 1900 is de Woningwet van kracht geworden om huisjesmelkers aan te pakken”, legt de onderzoeker uit. Gemeenten kunnen met een beroep hierop een bestuurlijke boete of een dwangsom opleggen. “Dat kan zelfs al vóór een tweede of derde overtreding om herhaling te voorkomen. Bij een overtreding is de dwangsom dan direct verbeurd.”

De Woningwet mag dan op papier voldoende mogelijkheden bieden, in de praktijk is het volgens Vols allemaal wel arbeidsintensief en ingewikkeld. “Zo zijn er erg schimmige constructies, bijvoorbeeld een hypotheek die veel hoger is dan de waarde van het pand. Dan kan de gemeente fluiten naar de dwangsom.”

## HARDERE AANPAK ROTTERDAM

De gemeente Rotterdam kondigde dit voorjaar een hardere aanpak aan van huisjesmelkers, illegale pensions en hennepsteelt. Slecht onder-

houd, overbewoning, te hoge huren en illegale hennepsteelt eisen hier hun tol. Zo’n 15.500 eigenaren van woningen in kwetsbare wijken in Rotterdam-Zuid kregen een brief met uitleg over de maatregelen. “We willen de verloedering van deze wijken tegengaan”, zegt Hanke Haagsma, inhoudelijk hoofd Toezicht Gebouwen. “Onze aanpak is een combinatie van repressieve en preventieve instrumenten. We zetten de bestuurlijke boete op grond van de Huisvestingswet in als eigenaren zich schuldig maken aan illegale praktijken. Tegelijk ondersteunen we de Verenigingen van Eigenaren door ze handvatten te geven waarmee ze voor goed onderhoud kunnen zorgen.”

## ZICHT OP DE EIGENAAR

Voor de gemeente begint het probleem vaak al bij het vaststellen van de verantwoordelijke eigenaar van een pand. Dikwijls is er sprake van verhuur, onderhuur en doorverhuur waarbij diverse tussenpersonen betrokken zijn. Speciale verhuurbureaus maken hier hun werk van. Haagsma: “En dat kan zomaar een bureau in Polen, Bulgarije of Roemenië zijn. De eigenaar, huurder en tussenpersonen wijzen dan naar

elkaar. We proberen de overtreder aan te pakken en tegelijk de eigenaar op zijn zorgplicht te wijzen.” Het is nog te vroeg en de schaal is nog te klein om de effecten van de aanpak te meten. Wel krijgt Rotterdam positieve reacties van welwillende woningeigenaren. Maar er is meer nodig. “Om huisjesmelkers structureel uit de stad te verbannen”, zegt Haagsma, “hebben we het Rijk om ondersteuning met nieuwe wet- en regelgeving gevraagd. Deze instrumenten zijn nodig, omdat Rotterdam huisjesmelkers niet tolereert.”

## GEEN ETIKET IN LEEUWARDEN

De gemeente Leeuwarden kreeg sinds 2010 signalen van overlast door kamerverhuur, met name in de net buiten het centrum gelegen wijk Het Vliet. “Er zijn daar ongeveer 120 kamerverhuurpanden in handen van zo’n acht eigenaren”, zegt Jocco Eijssen, projectmanager ‘Woonoverlast bij kamerverhuur’. “Maar we willen niet zomaar alle eigenaren een etiket opplakken. Daarom zijn we eerst gaan kijken naar de staat van onderhoud van de panden en vervolgens welke en hoeveel personen er wonen. Is er sprake van overtredingen, dan proberen we afspraken te maken met de eigenaren. Lukt dat niet, dan volgt een dwangsom.” Daarnaast wisselt Leeuwarden informatie uit met de politie, het Openbaar Ministerie en de Belastingdienst. De aanpak moet het kaf van het koren scheiden. “Het is de taak van de gemeente om de woningmarkt af te stemmen op de vraag. Door de aanpak van slechte eigenaren en het maken van afspraken met de goede, nemen we huisjesmelkers de wind uit de zeilen. Onze ervaringen gaan we daarna ook in andere wijken toepassen.”

## LEREN VAN HET BUITENLAND

Voor het grootste deel van de huisjesmelkers werkt de financiële prikkel van een bestuurlijke boete en een dwangsom. Maar hoe pak je nu de ‘grote jongens’ aan die veel geld verdienen en de regels stelselmatig aan hun laars lappen? Vols: “Ik betwijfel of je dat redt met bestuursrechtelijke instrumenten. In België passen ze niet alleen het bestuursrecht, maar ook het strafrecht toe bij het bestrijden van de huisjesmelker. En daar zetten ze ook met ‘Krotbelasting’ het fiscaal recht in: je betaalt meer belasting als je je huis niet voldoende onderhoudt. Als je creatief bent, zijn er zeker mogelijkheden om huisjesmelkers aan te pakken.”

Meer informatie onder meer op de website van Michel Vols: [www.openbareorderecht.nl](http://www.openbareorderecht.nl)

## WETTELIJKE INSTRUMENTEN TEGEN HUISJESMELKERS

*Er zijn nog meer wetten en regelingen die gemeenten kunnen inzetten tegen huisjesmelkers. Bijvoorbeeld:*

- de Opiumwet als het gaat om hennepsteelt;
- de Bouwverordening als er sprake is van overbewoning;
- de Afvalstoffenverordening bij vervuiling;
- de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening die onder meer gaan over splitsen van woningen.