

Het lot van de bewoner als gevolg van een verkeerde eigenaar

onderzoekt naar een beleidsstrategie voor de probleemwijk Oud-Charlois



Daan Meijners

De problemen die ontstaan bij vastgoed als gevolg van een foute eigenaar

- de problematiek rond uitbuiting van illegalen
- overlast
- verkrotting
- overbewoning van panden
- onrechtmatige bewoning
- onrechtmatig gebruik van woningen
- onveilige zones
- criminaliteit
- verloedering kwaliteit vastgoed
- dalende gemiddelde woningwaarde



kwaliteit vastgoed (zelfgeschoten foto's 2009)



waarde vastgoed (zelfgeschoten foto's 2009)

Belangen bij het hebben van vastgoed

Woningbouwcorporatie

het huisvesten van de burger met een maatschappelijk doel

Bewoner/Eigenaar

het bezitten van een woning en jezelf voorzien in de woningbehoefte

Huisjesmelker

het op een illegale manier onderverhuren van woningen aan kansarmen op de woningmarkt met als doel geld te verdienen (korte termijn)

Kleine particuliere verhuurder

het op een legale manier verhuren van woningen aan bewoners met als doel geld te verdienen (lange termijn)

* bron: Inleiding vastgoedmanagement, TU delft

Type bewoners en hun belang bij een woning

- het gebrek aan keuzevrijheid op de woningmarkt
- het gebrek aan rechten en identiteit op te participeren via de legale weg (type 1)
- het willen afschermen van autoriteiten en om die reden anonimiteit zoeken (type 2)



geen kans



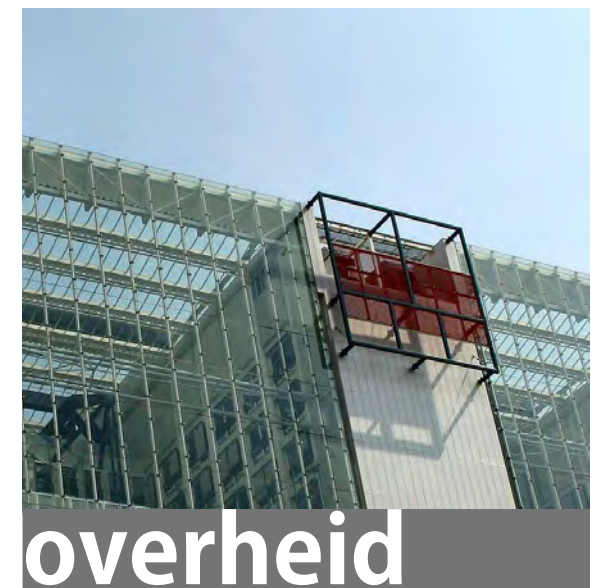
geen rechten



anonimiteit

De aard van de illegale praktijken

- oplichting van financiële instellingen
- oplichting van burgers
- oplichting van de overheid

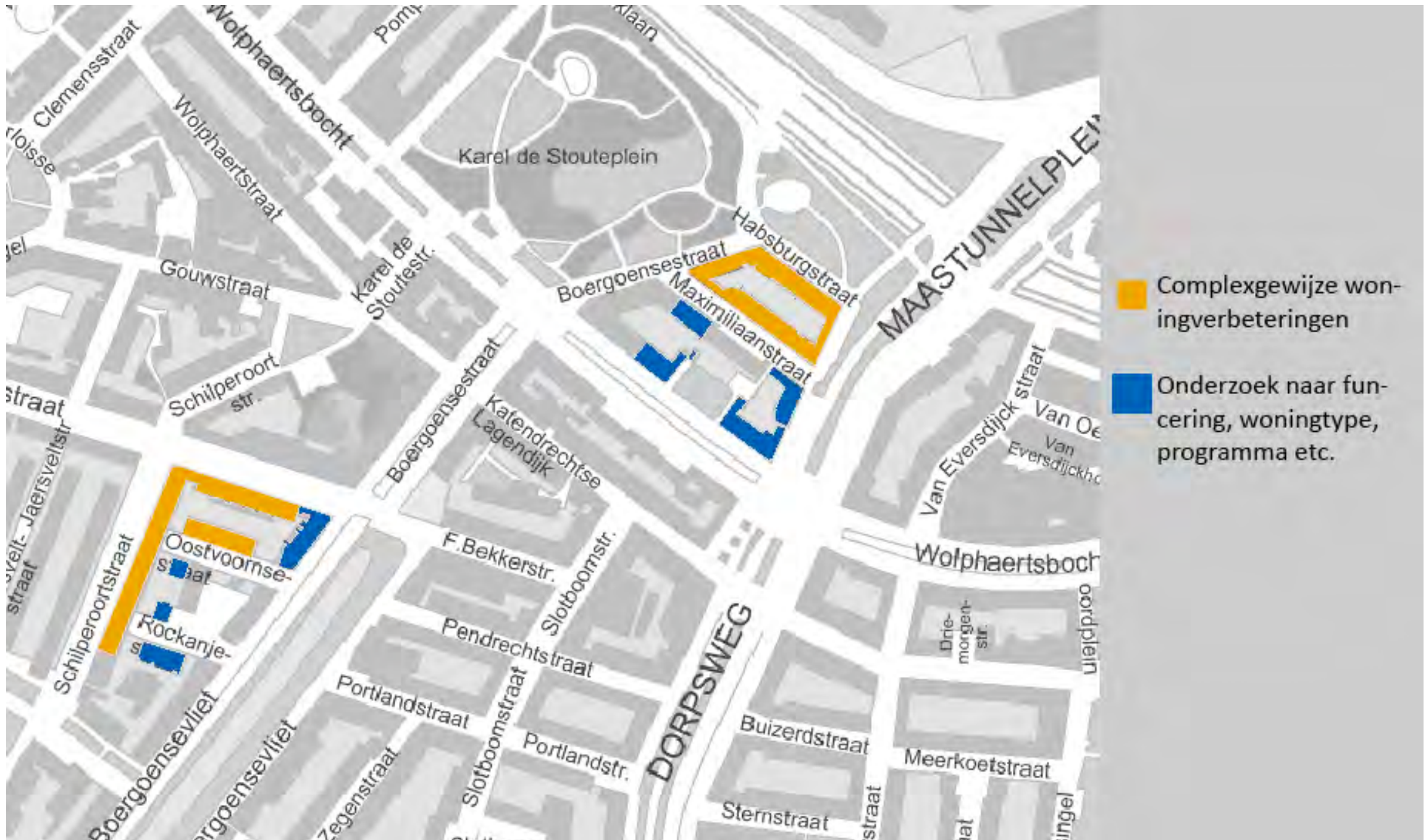


Geduceerde actoren

- burger c.q. huurder
- omwonenden
- (lokale) overheid
- de belastingdienst
- energiebedrijven
- woningbouwcorporaties



Hotspots



bron: www.appl.gw.rotterdam.nl/gisweb

Hotspots en type eigenaar



bron: www.appl.gw.rotterdam.nl/gisweb

Illegale bewoners hotspots en probleemvastgoed

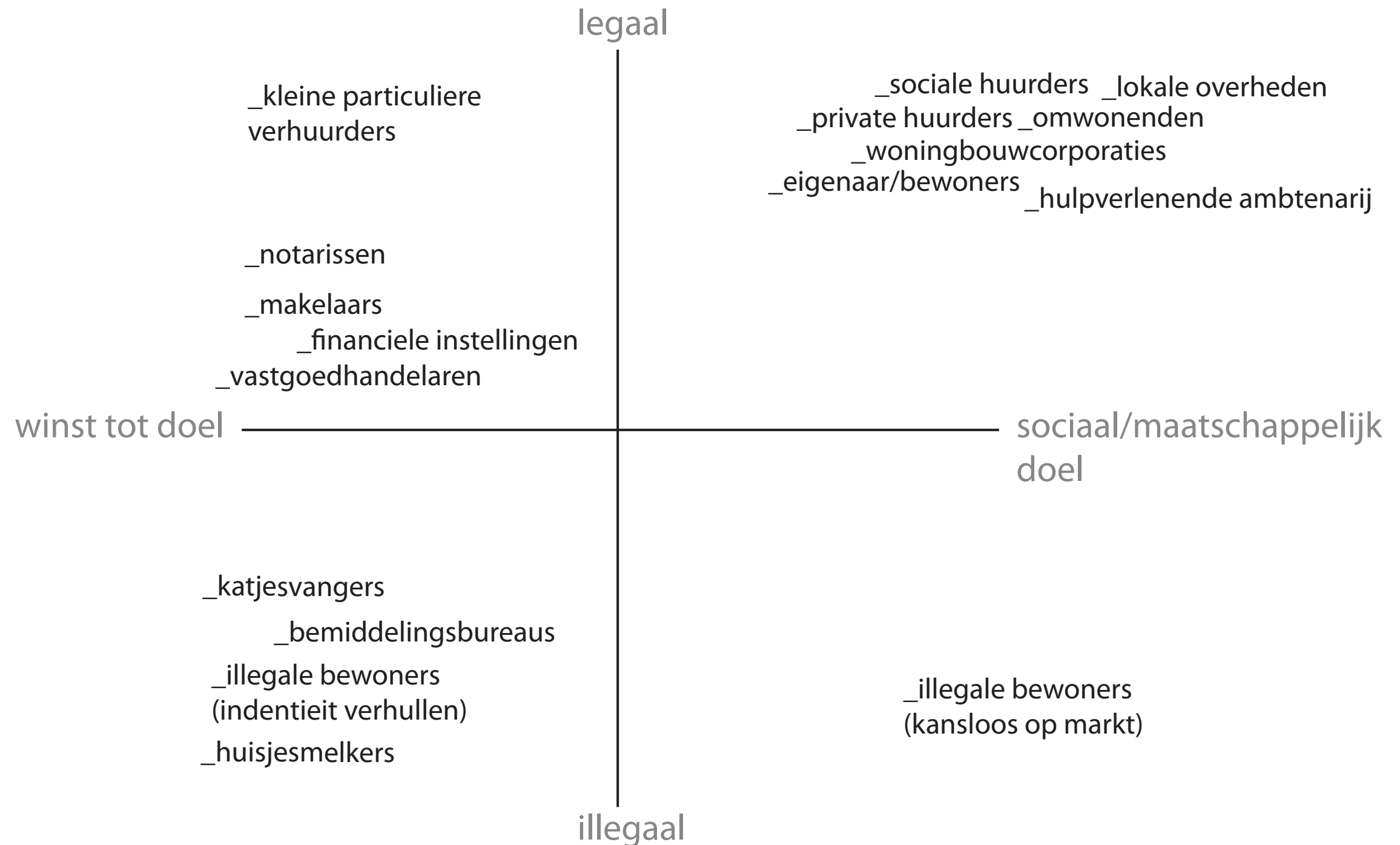
Mensen zonder rechten of noemenswaardige kans op vastgoed (**type1**):

- illegalen
- studenten
- tijdelijke seizoensarbeiders
- enz.

Personen die zich willen afschermen van autoriteiten (**type 2**):

- henneptelers
- criminele organisaties
- mensenhandelaren
- enz.

Actoren en de relatie tussen hen



Stimuleringsmiddelen vanuit de overheid

- koopsubsidie
- huurtoeslag
- verhuis- en herinrichtingskosten (oprotpremie)
- gemeentelijke woninggebonden subsidies

Sturingsmiddelen vanuit de overheid

- Jaar sluiten op basis van overlast (wet Victoria)
- Huurovereenkomst ontbinden, dwingen tot onderhoud zelfs onteigenen (wet Victor)
- Dwangmatig pand verbeteren (aanschrijving Woningwet/ Bouwbesluit)

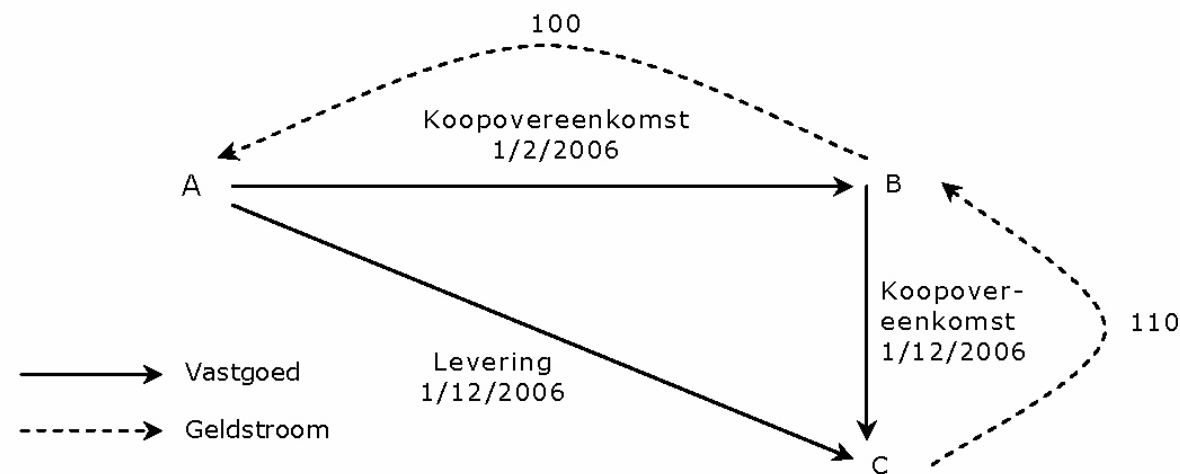
Het type eigenaar

- Juridische eigenaar
- Economisch eigenaar

Sturing in eigenaarschap

- vrijwillige wisseling van eigenaarschap
- onteigening van vastgoed

Complexheid Netwerken



ABC-constructies

(bron: onderzoek malafide praktijken in de vastgoedmarkt, W. Ferweda)



betrokken actoren:

- de **individuele persoon** die onderhuurt of doorverhuurt
- de malafide **huiseigenaren**, **vastgoedeigenaren** en **huisjesmelkers**
- stromannen** die de uiteindelijke eigenaren uit de wind houden
- vastgoedbedrijven waaronder **makelaars**
- katjesvangers** (tussenpersonen) of **kamerbemiddelingsbureaus**
- illegale **netwerken** van wonen, werken en ontspannen
- criminele organisaties**
- de **hypotheekverstrekkers**
- notarissen**

De rol en het belang van de gemeente in de woningmarkt

- visie op het wonen
- leefbare leefomgeving te creëren
- onderhandeling- en contractpartner

Een strategische aanpak om de leefbaarheid te verbeteren

- belangen en doelen op een lijn krijgen
- helderheid binnen/over verschillende organisaties
- doelmatig te werk gaan
- deskundigheid op verscheidene vakgebieden vereist

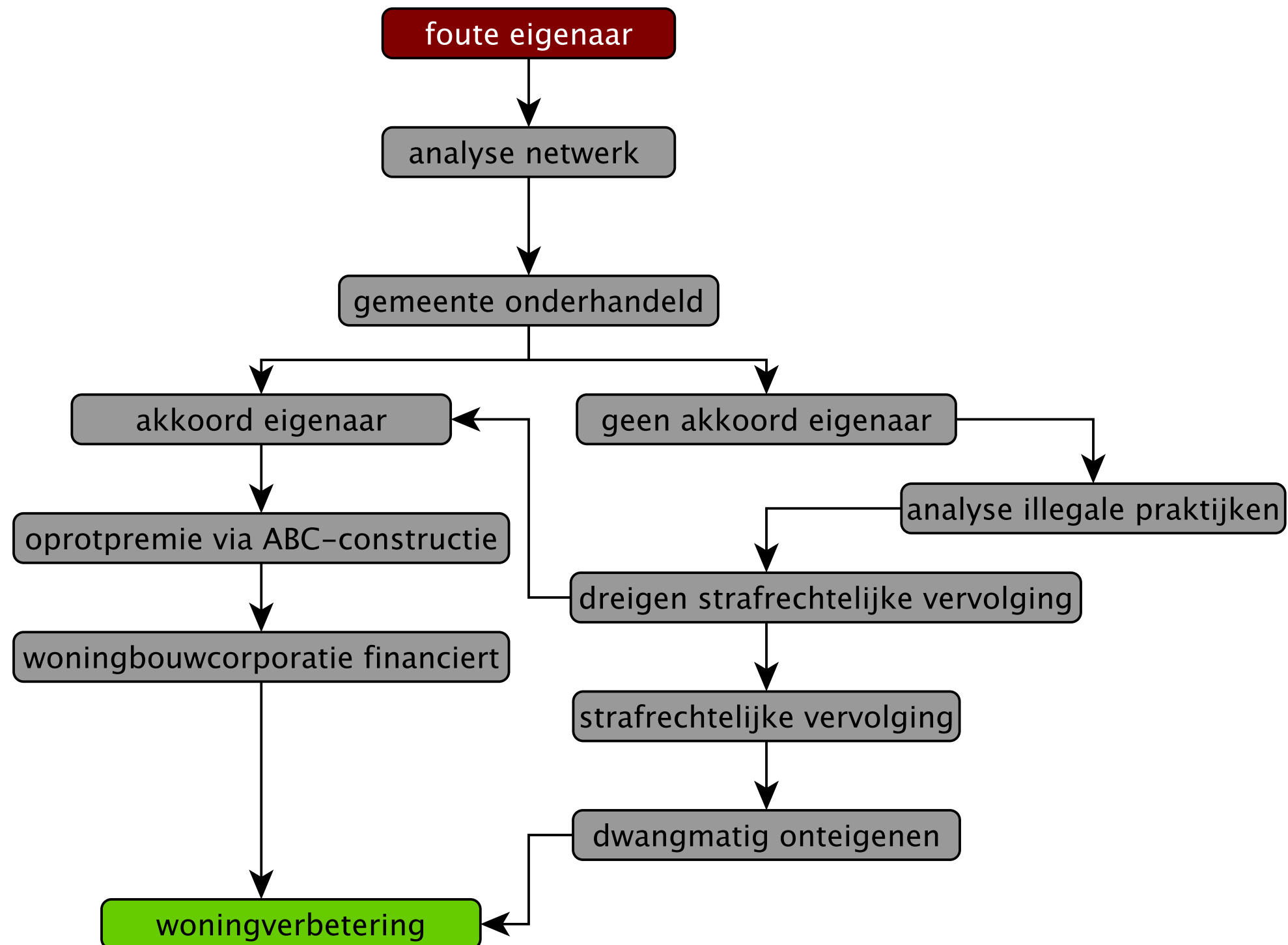
Bestaande aanpak

Alijda-Aanpak sinds 2002*

- informatieverzameling
- coördinatie
- aanschrijving vanwege achterstallig onderhoud
- het opleggen van dwangsommen
- inning van belastingen

*bron: <http://www.rotterdamveilig.nl/>

Foute eigenaren:



De motivatie, de middelen en de rol van de actoren

Gemeente:

doel: leefbaar maken van de wijk Oud-Charlois

middel: kennis van wijk en connecties met instanties

rol van de gemeente: gemeente moet optreden als onderhandelings en contractpartner

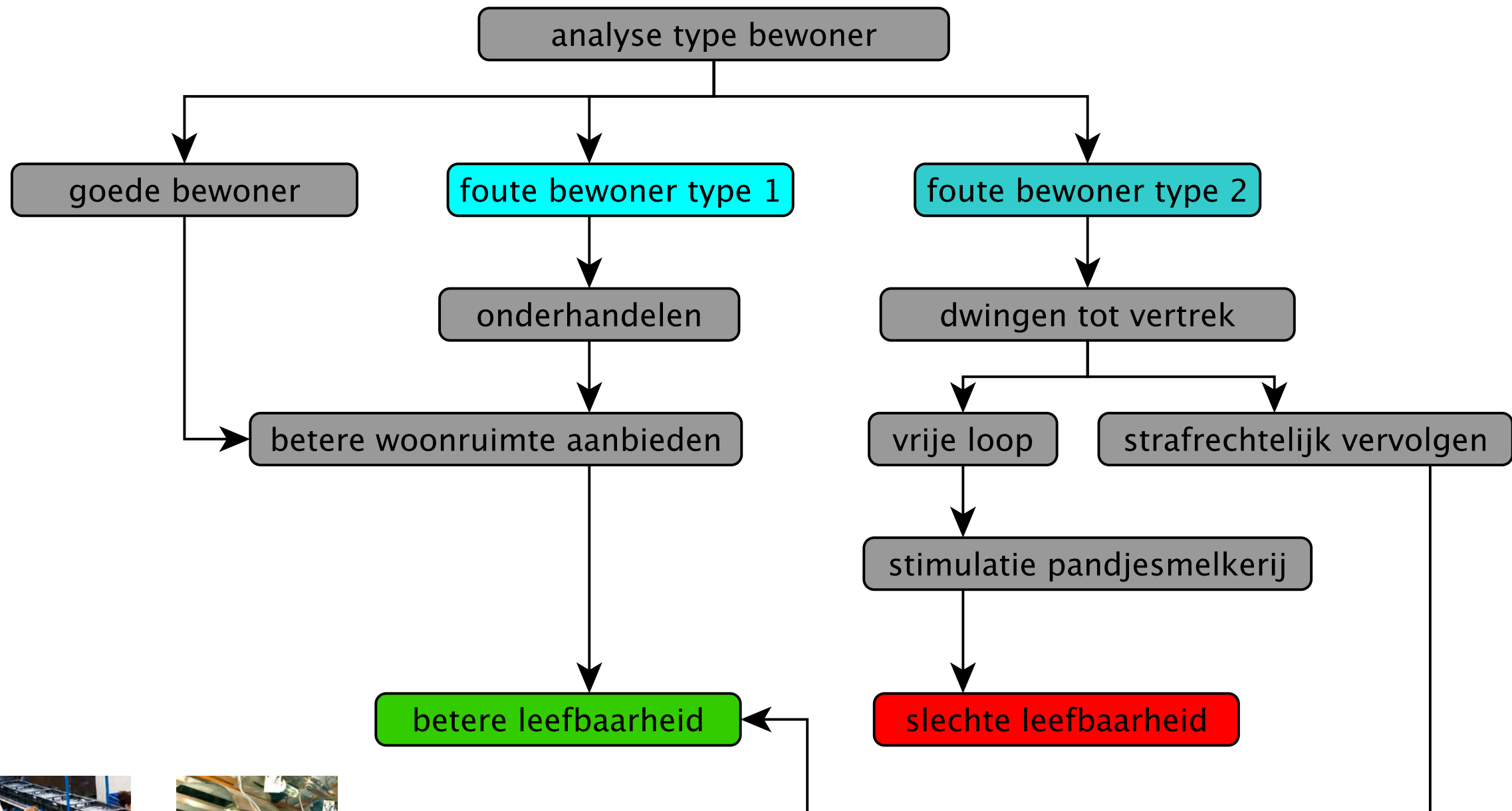
Woningbouwcorporaties:

doel: leefbaarheid in wijk vergroten/ huisvesten vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt

middel: vermogen tot aankoop woningen, kennis van verbeteren woonkwaliteit

rol van de corporaties: optreden als investeerder en beheerder

Bewoners:

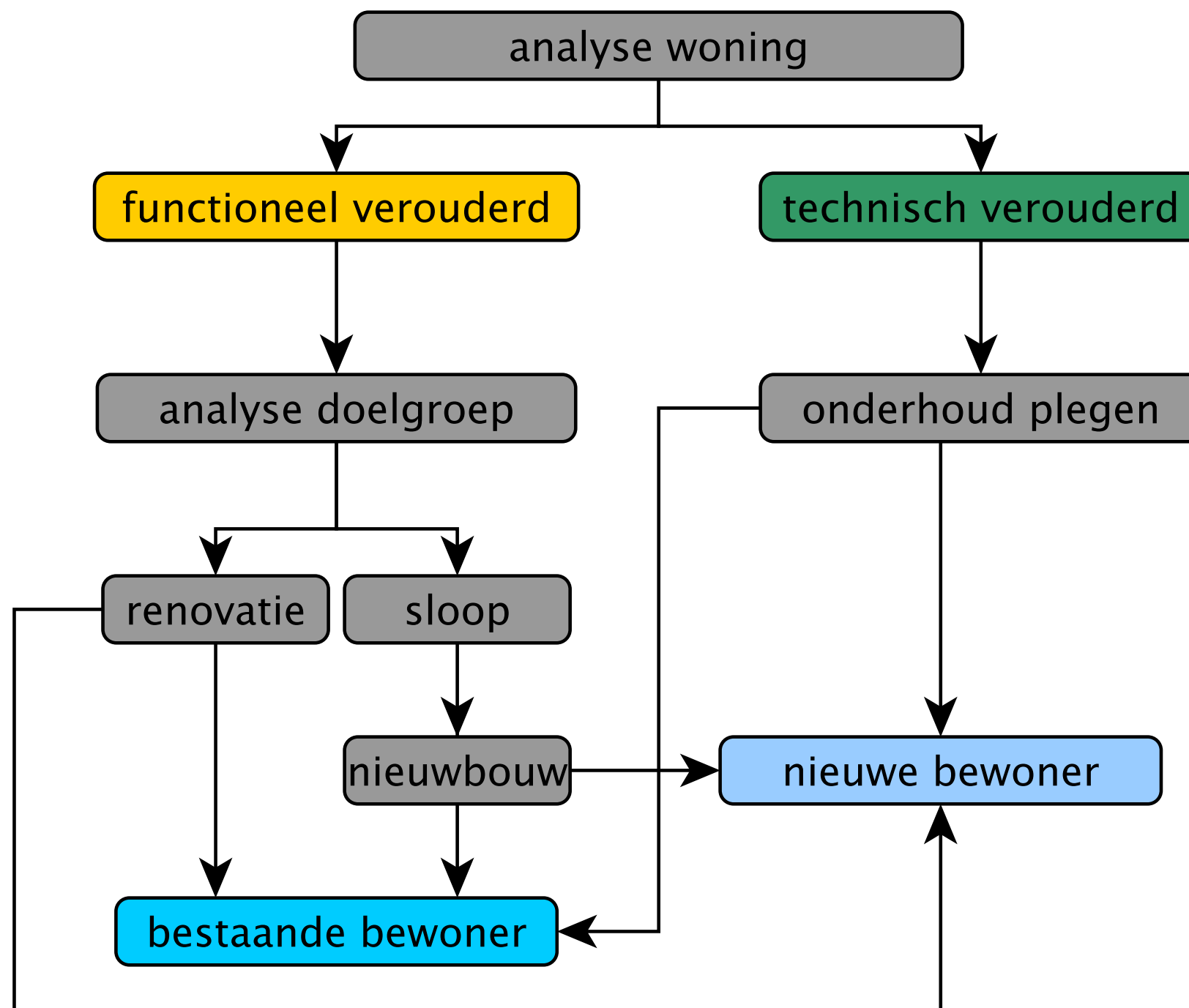


type 1

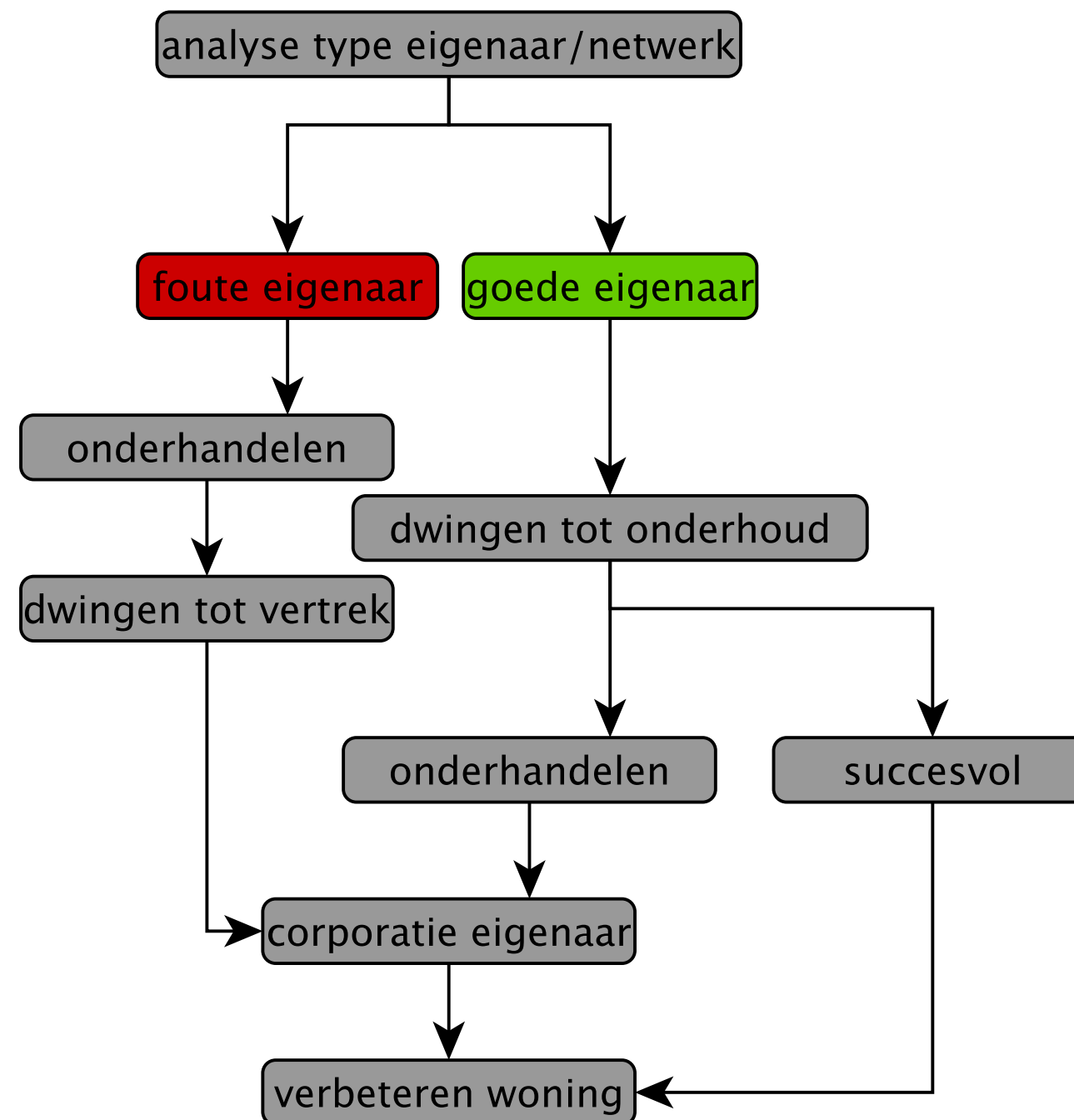


type 2

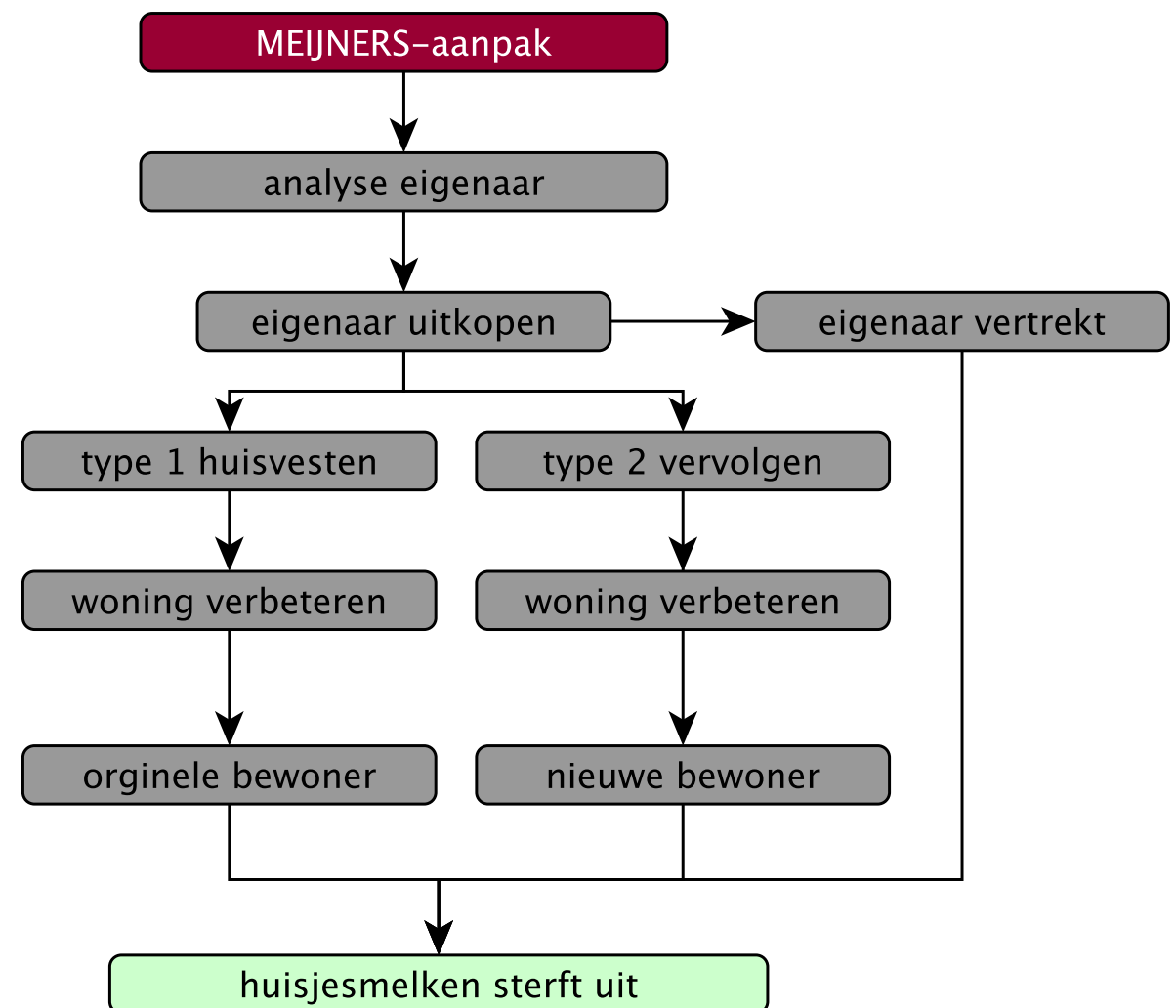
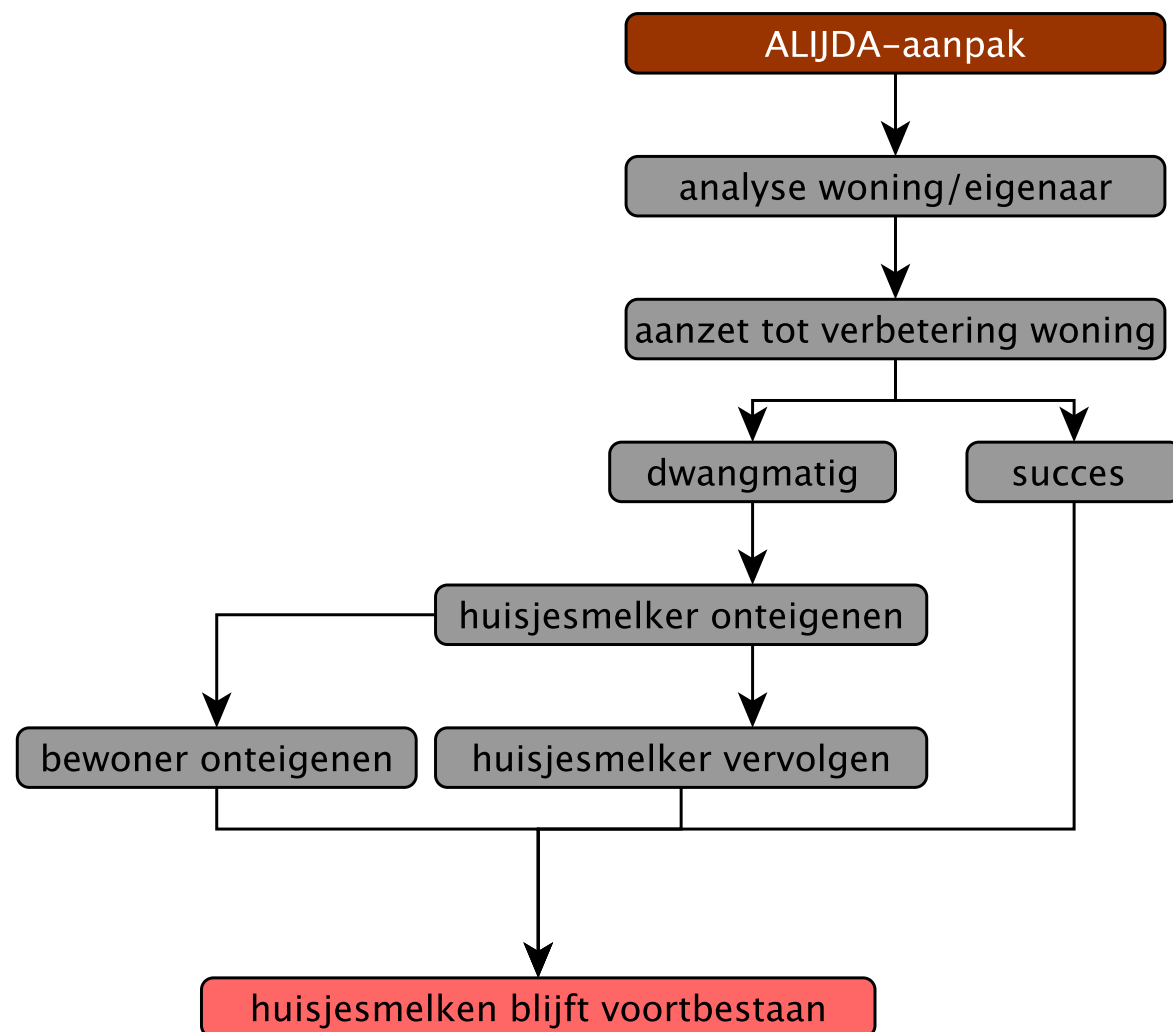
Woning:



Beleidsstrategie:



Verskil in aanpak



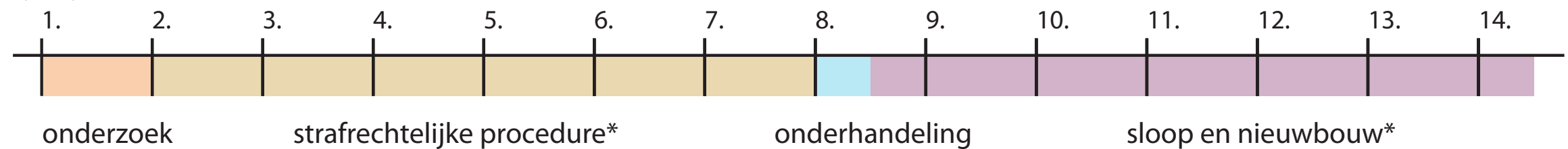
Verskil in tijdlijnen

procedure onteigening + verbetering woningkwaliteit:

* op basis van bestudeerde casussen

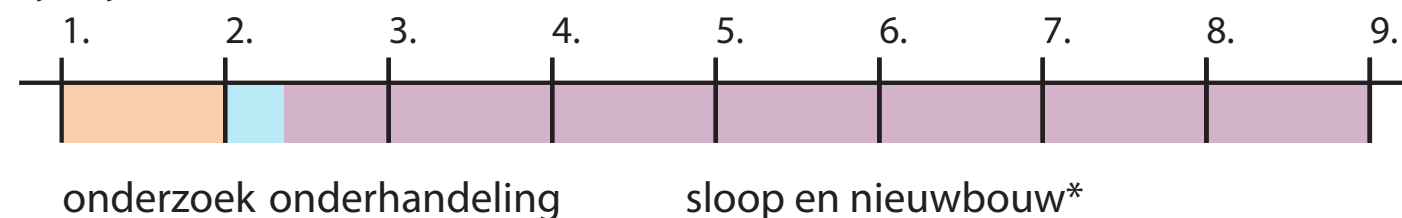
ALIJDA-aanpak

tijd in jaren →



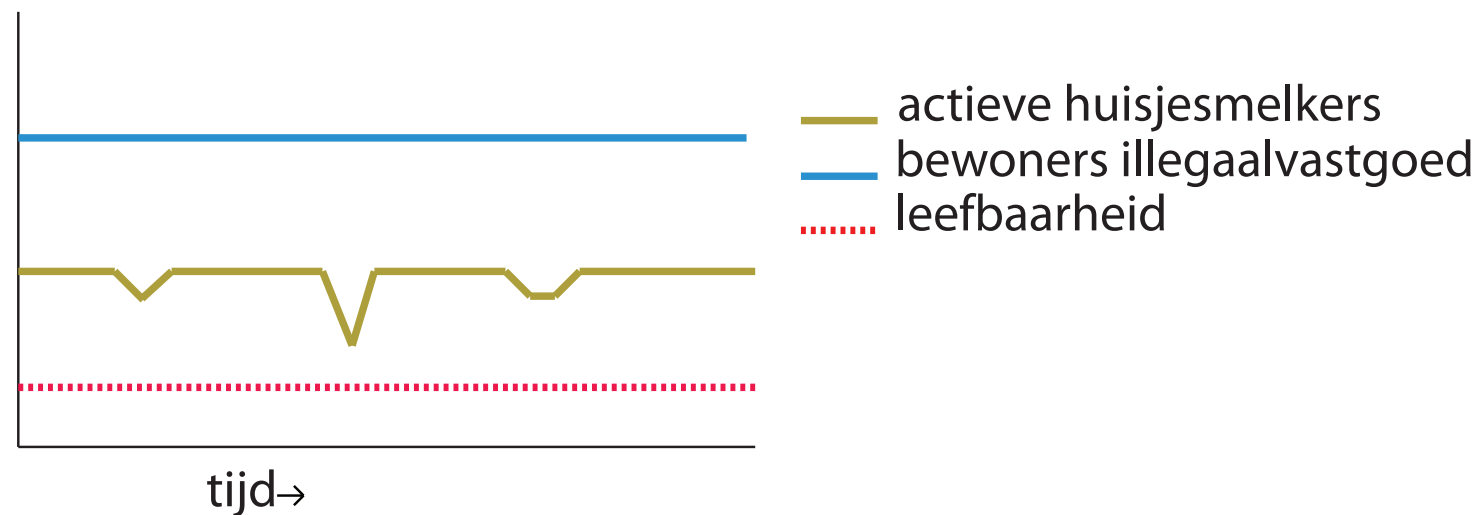
MEIJNERS-aanpak

tijd in jaren →

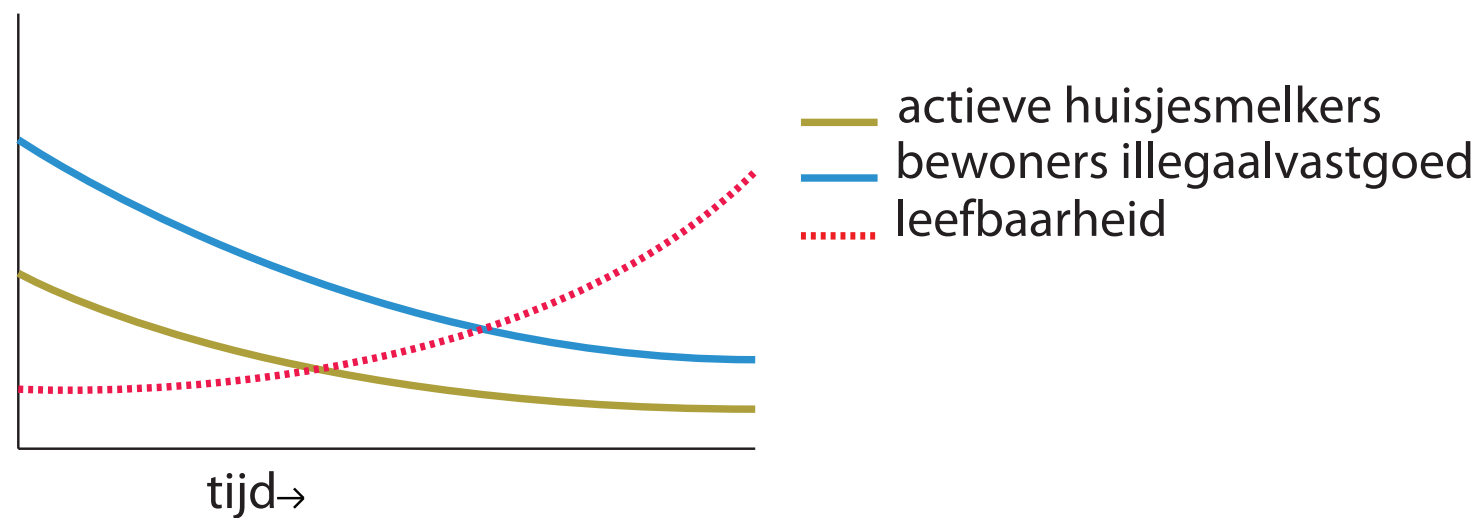


Verskil in resultaat

Aijda-Aanpak (gemeente rotterdam)



Ontwikkelde Beleidstrategie (Meijners aanpak)



Reflectie van strategieën

	ALIJDA-aanpak	MEIJNERS-aanpak
doel	- huisjesmelken uitroeien	- leefbaarheid verbeteren
middel	- aanspreken/vervolgen huisjesmelkers	- uitkopen huisjesmelkers - huisvesten originele bewoners
actoren	- gemeente - justitie	- corporaties - gemeente - justitie
negatief	- bewoners blijven in illegale sector - langdurige procedures - huisjesmelken blijft bestaan	- huisjesmelkers blijven vrij rondlopen
positief	- vervolging van strafbare feiten - huisjesmelkers worden vervolgt	- vraagkant wordt verkleind - huisjesmelken sterft uit - versnelde procedures - leefbaarheid vergroot
leefbaarheid	- langdurige procedures met als gevolg dat huisjesmelkers of in andere delen van de wijk of in andere wijken actief blijven	- door gestructureerde aanpak, leefbaarheid vergroot en de huisjesmelkerij sterft uit en wordt een geheel illegale praktijk (type 2)

huisjesmelkers



woningbouwcorporaties

