

# Convenant

## *meervoudige bewoning cq woningsplitsingen*

Samenwerkende wijken Geuzenbuurt, OSP, Klein Rome, ONS

### ***Inleiding***

Al op 18 mei in 2005 werd bij de presentatie van de wijkschets Over 't Spoor door bewoners duidelijk gemaakt dat sprake was van ernstige verloedering in de wijken, niet afdoende controle van huisjesmelkers en grote behoefte aan een kwalitatief betere woonomgeving. We mogen vaststellen dat die situatie in de loop der jaren desondanks is verslechterd.

De aankondiging dit jaar van de gemeente om honderden woningsplitsingen te legaliseren was aanleiding voor de verschillende wijken om bezwaren aan te tekenen omdat meer dan duidelijk was dat het aan de kwaliteit van de woonwijken niet alleen niets zou toevoegen, maar juist een verloederende status gelegaliseerd zou bevorderen.

### ***Doelstelling***

De samenwerkende bewonersorganisaties hebben als doel in nauwe samenwerking met de gemeente bestaande overlast sterk te verminderen, de kwaliteit van wonen en de aantrekkelijkheid van de wijken te vergroten.

### ***Meerdere wijken met een gelijklopende problematiek***

Omdat de problematiek van woningsplitsing zich met name voordoet in wijken met een hoge woondichtheid en waar huizen relatief goedkoop zijn komt dit het meeste voor in wijken als de Ooster- en Nieuwstraten, de Havenstraatbuurten, over 't Spoor o.a. in de Geuzenbuurt, Kleine Driftbuurt, Elektrobuurt en Bakkerstraat, de Vituswijk en de Bloemenbuurt. De daar actieve bewonersorganisaties hebben daarom met elkaar in overleg een inventarisatie gemaakt van deze problemen die onder anderen ontstaan door opsplitsingen en meervoudige bewoning.

### ***De Inventarisatie van klachten***

Bij de inventarisatie van de misstanden werd tot de volgende algemene vaststelling van bezwaren gekomen (niet noodzakelijkerwijs in volgorde van belangrijkheid):

#### ***1. Brandveiligheid***

bij opgesplitste panden is sprake van een verveelvoudiging van het brandgevaar door meerdere kookplaatsen. Het is duidelijk dat meer kookplaatsen meer brandgevaar opleveren dan één kookplaats, nog afgezien van eventuele geuroverlast. Deze panden, vaak van rond 1930, zijn daar niet op berekend.

In een reguliere keuken op de begane grond is het gevaar voor branddoorslag belangrijk kleiner dan op de verdieping: doorlopende vloerbalken en dakbalken kunnen op verdiepingen juist zorgen voor branddoorslag van het ene naar het andere pand.

Weliswaar moeten panden van de brandweer met brandvertragend materiaal worden uitgerust, maar die vertraging is maar een half uur en alleen bedoeld om mensen tijdig het pand uit te krijgen, niet om de brand te voorkomen. Belendende panden en mogelijk het gehele blok lopen daardoor een veel groter risico om daarna dus mogelijk gewoon mee af te branden.

De focus moet daarom juist liggen op het voorkomen van branden en het verlagen van de risicofactoren, zoals meerdere kookplaatsen in een pand wat daar van oorsprong niet voor is bedoeld.

## *2. Onderhoud*

Deze panden worden door de huiseigenaren (vaak huisjesmelkers) veelal uiterst minimaal onderhouden, waardoor verloedering in de buurt optreedt. Naastgelegen panden worden daardoor minder aantrekkelijk voor kopers en dalen dan ook in waarde. Ook bestaat het gevaar dat verslechterd onderhoud ook effect heeft op de staat van belendende panden.

Hierin zou overigens in principe geen onderscheid gemaakt moeten worden tussen verhuurde en niet verhuurde panden om in zijn algemeenheid de sociale ongewenstheid van verwaarlozing van panden te benadrukken.

Maar omdat bij niet verhuurde panden andere achtergronden mee kunnen spelen zullen persoonlijke omstandigheden ook mee in overweging genomen moeten worden.

## *3. Berging*

De panden beschikken bij opsplitsing niet meer over voldoende ruimte om de extra berging van kliko's en fietsen e.d. te absorberen.

## *4. Parkeren*

Bij opsplitsing worden het meerdere officiële adressen en elk officieel adres kan op dit moment nog steeds aanspraak maken op twee parkeervergunningen. Deze buurten kennen al een te hoge parkeerdruk en kunnen die extra belasting dus ook niet aan. Het gevaar bestaat dus dat men voor een parkeervergunning moet betalen, terwijl het aanbod van parkeerruimte daarvoor onvoldoende is.

## *5. Verloedering*

Een verloederde buurt trekt ook meer ongewenste (criminele) elementen aan. Goedkope woningen en illegale bewoning zijn een makkelijk doelwit voor huisjesmelkers en dus indirect voor criminelen. Op wat er in die woningen komt is geen tot weinig toezicht en daarom gemakkelijk doelwit voor mensen die zich aan toezicht willen onttrekken, zoals illegalen en criminelen.

Ook zijn er regelmatig inbraakgolven in deze buurten. De op straat en in de gangetjes staande kliko's en fietsen vanuit voornamelijk de meervoudig bewoonde panden bieden inbrekers dan ook een gemakkelijke overstap over schuttingen, terwijl brandgangetjes dan vaak ook een eenvoudige en effectieve vluchtweg bieden.

Onvoldoende preventieve maatregelen en onvoldoende preventief gedrag zowel als de vaak slechte aanspreekbaarheid van de bewoners zelf spelen hierbij natuurlijk ook een rol. (zie hiervoor ook punt 6)



### 6. Aantasting woongenot

Onze wijken worden nu al overmatig belast door meervoudige bewoning, waardoor de toch al hoge woondichtheid alleen maar nog groter wordt. De ruimte in en om de panden (de openbare ruimte) groeit echter niet mee en dat leidt onvermijdelijk tot conflicten.

Deze panden worden door hun aard ook steeds bewoond voor kortere duur: bewoners kennen daardoor geen of weinig betrokkenheid bij de buurt en zijn op overlast vaak slecht aanspreekbaar. Steeds een verhuishwagen in de straat levert bovendien ook een onrustige buurt op. Tezamen met alle bovenstaande punten levert dat zowel een belasting voor de sociale cohesie als een ernstige aantasting van het woongenot op.

Het huidige beleid laat deze gang van zaken echter min of meer vrij en daar zou juist paal en perk aan gesteld moeten worden. Met de voorgestelde maatregelen hopen we dat dan te bereiken: ontmoediging in facilitering en ontmoediging qua inkomsten lijken daar dan de geëigende middelen te zijn.

Aantekening daarbij moet worden gemaakt, dat de huidige regelgeving meervoudige inschrijving juist zonder enige vorm van beperking of controle toelaat, terwijl aan de hand van de inschrijvingen een goede controle mogelijk zou zijn. Met controle op in- en uitschrijving als instrument zou het mogelijk gemaakt moeten worden om meervoudige bewoning strakker aan regels te binden en daarop ook te handhaven.

Omdat dit kennelijk landelijk geregeld is, lijkt het moeilijker om dit op lokaal niveau goed te geregeld te krijgen. Daarom is de wenselijkheid bijzonder groot om hier zodanig de vingers achter te krijgen dat het wel lokaal geregeld en gehandhaafd kan worden.

NB: Overigens zijn de hieruit voortvloeiende problemen veel breder dan de doelstelling van dit convenant: denk hierbij ook aan het probleem van de zg spookbewoners en fraude met uitkeringen.

## ***Bestaande maatregelen en handhaving***

### ***1. Postcode-regeling***

In Hilversum is naar de bewoners toe gecommuniceerd dat is afgesproken, dat per postcode niet meer dan één opsplitsing zal worden toegestaan. Er lijkt echter ook een andere uitleg aan gegeven te kunnen worden en helaas is tot dusverre de handhaving ver achtergebleven bij de noodzaak, waardoor de regeling op dit moment niet effectief is. In zijn algemeenheid is bovendien gebleken dat het aan gemeentelijke capaciteit voor handhaving ontbreekt.

Waar de verschillen in interpretatie lijken te bestaan zou de postcode-regeling aan de gecommuniceerde uitleg aangepast moeten worden. Dat zou de handhaving ook moeten vereenvoudigen.

### ***2. Wethoudersbrief***

Wethouder Moojen heeft een wethoudersbrief uitgevaardigd, waarin gesteld wordt dat in ieder geval opsplitsing van na 2003 niet meer gelegaliseerd mag worden. Toch werden aanvragen nog steeds in behandeling genomen en zonder bezwaar van bewonerszijde zou de vergunning voor legalisering toch gewoon worden verleend. Bovendien is van een aantal aanvragen gebleken dat zij dateren van na 2003 en desondanks in aanvraag zijn genomen.

Blijkbaar worden deze aanvragen altijd in behandeling genomen: bij toepassing van de gewenste postcode regeling zou echter op voorhand de aanvraag niet ontvankelijk verklaard kunnen worden.

### ***3. Gemeentelijk monument***

Alleen in de Professorenbuurt (binnen de Kleine Driftbuurt) geldt, dat de panden in de Professor Poelsstraat, Bordetstraat, deel van de Professor Kochstraat en Kleine Drift een gemeentelijke monumentenstatus genieten, zijnde Amsterdamse School woningen van J.C.Brand. Niet dat daar qua handhaving van gemeentezijde iets van te merken is, maar men is natuurlijk wel gerechtigd daar ook enige bescherming van te verwachten. Nu is het zo dat verzoeken om handhaving soms al vijf jaar kunnen liggen, zonder dat er kennelijk ook maar iets aan wordt gedaan.

## ***Conclusie en aanbevelingen***

De samenwerkende bewonersorganisaties zijn overeengekomen dat, onder voorbehoud van voortschrijdende ontwikkelingen en inzichten, de hierna genoemde oplossingen noodzakelijk zijn om een acceptabele situatie in de wijken te creëren.

## ***Definiëring meervoudige bewoning***

De samenwerkende bewonersorganisaties willen, omwille van de verschillende geaardheid, een duidelijke beschrijving en bijbehorende verplichtingen van de verschillende vormen van meervoudige bewoning. Alle vormen veroorzaken een hogere woondichtheid en overlast als voornoemd. Om te voorkomen dat door een andere benoeming veroorzakers door de mazen van de wet glijpen, stellen wij de volgende indeling voor:

- **Kamerbewoning:** alleen kamerbewoning (onzelfstandige woonruimte) bij inwonende eigenaar. Ook een hospita-functie (waarbij bewoners “in de kost” zijn, kan daaronder worden verstaan. Pand blijft één adres en moet aan dezelfde voorwaarden voldoen;



- **Pension:** “kamerbewoning” (onzelfstandige woonruimtes) zonder inwonende eigenaar.  
NB: voor alle duidelijkheid: in een pension kan men voor korte en langere tijd verblijven, maar uiteindelijk in opzet altijd tijdelijk.  
Pand blijft één adres en moet aan dezelfde voorwaarden voldoen;
- **Opsplitsing:** appartementen worden ook verschillende adressen. De toevoeging van a-b-c-nummers en dergelijke mogen dan toch geen extra recht op bijvoorbeeld parkeervergunningen en dergelijke voorzieningen geven, tenzij (altijd in overleg met de bewoners) daarvoor voldoende aanbod voorhanden is.

### ***Aanbevolen aanvullende maatregelen en handhaving***

#### *1. ten aanzien van handhaving*

Handhaving van de regelingen en de gemeentelijke capaciteit daarop aanpassen.

Onaangekondigde controle inbouwen.

Gezien de huidige prioritering van de handhaving op de gewenste punten verzoeken de gemeente in ieder geval een jaar lang daarvoor de prioriteit effectief te verhogen. Verwachting is, dat zodra de regulering gemeengoed is geworden en “ingesleten” is, de intensiteit van handhaving kan worden bijgesteld.

#### *2. Ten aanzien van veiligheid en straataanzicht*

Huiseigenaren moeten een onderhoudsverplichting hebben: de eigenaar blijft verantwoordelijk voor behoorlijk onderhoud en handhaving van de goede technische staat van de woning. Bij kennelijke verwaarlozing moet achterstallig onderhoud kunnen worden afgedwongen, binnen een voor de omgeving acceptabele en redelijke termijn.

Het pand moet in een staat van onderhoud verkeren die ook in lijn ligt met de directe omgeving.

Voor de verplichting van het onderhoud van de bouwkundige staat bestaan waarschijnlijk al goede regelingen: ze moeten alleen duidelijker worden toegepast.

Het is duidelijk dat dit traject juridisch lastig ligt, maar het verzoek is om de nodige middelen aan te wenden om dit traject via informatiebrieven → waarschuwingsbrieven → aanmaningen en tenslotte handhaving zodanig in te richten dat dit in maximaal 6 maanden kan worden afgewikkeld.

#### *3. Ten aanzien van brandveiligheid*

Alle huiseigenaren, maar verhuurders specifiek, moeten voldoen aan het bouwbesluit 2012 en de vast te leggen criteria van brandweer Hilversum. Een specificatie daartoe kan door de brandweer worden aangeleverd. Eisen van de brandweer waaraan kamerbewoning moet worden voldoen, bijvoorbeeld:

- Gekoppelde brandmelders (NEN 2555);
- Verplichting van de eigenaar om brandmelders e.d. in naar behoren werkende staat te houden (vloeit ook voort uit Bouwbesluit 2012).

#### *4. Ten aanzien van Berging*

Eigenaren moeten er zorg voor dragen dat bij meervoudig bewoonde panden voldoende bergruimte aanwezig is voor bijvoorbeeld fietsen, scooters, Kliko's en wat bij meervoudige bewoning nog aan berging verwacht mag worden.

Alle noodzaak voor berging dient dus door de woning zelf geabsorbeerd te worden en mag niet ten laste komen van de openbare ruimte.





### 5. Ten aanzien van Parkeren

In een vergunningengebied spelen verschillende uitgangspunten een rol:

- per op te spitsen perceel niet meer dan 1 (één) parkeervergunning in een vergunningengebied. Een eventuele tweede vergunning afhankelijk te stellen van de parkeervoorraad
- In verband met de veiligheid (doorgang van hulpdiensten, vuilniswagens e.d.) geen verlening van vergunningen voor voertuigen die niet binnen een parkeervak passen.
- Aparte vergunningenregeling voor motorenbezitters. Voor deze voertuigbestuurders worden ten onrechte nu niet voorzien, waardoor er oneigenlijke en onveilige situaties ontstaan. Op dit moment is voor motoren- cq scooterparkeren niets geregeld, terwijl zij wel plaats innemen. Het creëert een rechtsongelijkheid en daardoor wrijving in de omgeving: autobezitters moeten voor hun vergunning parkeren betalen en motorvoertuigen, die verplicht kunnen worden om deze betaalde plaatsen in te nemen, niet.

Als suggestie een voorbeeld hoe motor- en scooterparkeren in Barcelona is geregeld:



- Aparte vergunningenregeling voor 45 km voertuigen en zgn. gehandicaptenvoertuigen. Deze kunnen nu een volwassen parkeerplaats innemen zonder dat daar een vergunning tegenover staat. Voertuigen die echt voor een gehandicapte zijn moeten van een duidelijk door de gemeente uitgereikt kenmerk zijn voorzien. Alleen voor deze voertuigen is een afwijkende regeling denkbaar

### 6. Ten aanzien van verhuur aan of door bijzondere instellingen

In onze wijken verhuren verborgen zorg-BV's woonruimtes aan hun cliënten. Deze cliënten hebben vaak een sociaal onaangepaste en vaak ook strafrechtelijke achtergrond en zijn voor



reguliere zorginstellingen te onhandelbaar. Deze cliënten hebben dus een bijzondere begeleiding nodig en daarop bestaat in deze vorm geen enkel (toe)zicht. Afgezien daarvan weten we nu uit ervaring dat dit ook een aanzuigende werking heeft van criminele elementen. (Ascensio en MultiZorgPlus)

Daarom zou geen verhuur van en aan dit soort zorg-BV's in deze woonwijken moeten worden toestaan, tenzij en uitsluitend na uitgebreid overleg en consensus met de betrokken buurten en via aanvraag en behandeling in de raad, zodat daarop het burgerspreekrecht van toepassing is. Omdat wij begrijpen dat het lastig is om binnen de bestaande kaders invloed uit te oefenen, verzoeken wij de gemeente de vergunningverlening dienaangaande aan banden te leggen. Dit soort instellingen kunnen door deze constructie anders onder de radar van de gemeente en bewoners blijven, terwijl een structurele overlast wel blijft bestaan.

#### *7. Ten aanzien van de Postcode Regeling*

Nooit meer dan één opsplitsing per postcode. Bij voorkeur niet meer dan één opsplitsing binnen twee aansluitende postcodes.

Geen aangrenzende opsplitsingen, als die zich op aangrenzende postcodegebieden bevinden.

#### *8. Ten aanzien van Gemeentelijke Monumenten*

Effectief en adequaat handhaven volgens de huidige regelgeving en volgens gepast onderhoud.

#### *9. Mobiliteitsfonds*

Dit zou moeten worden aangewend om parkeerplaatsen te creëren in de betreffende buurten. Waar dit niet mogelijk is, zou dat anderszins, in overleg met de bewoners, ten gunste van die buurten moeten worden aangewend. Het mag echter nooit als afkoop voor een structurele overlast worden gezien.



**De samenwerkende bewonersorganisaties verzoeken de wethouder** op basis van het voorgaande de nodige stappen te ondernemen om deze regelingen op te doen nemen in een zg. "veegwetgeving", die als bindende aanvulling dient op het huidige bestemmingsplan. Bij herziening van het bestemmingsplan is dan tevens het verzoek deze bepalingen daarin op te nemen.

Namens **HooH**,

*Ed Bakker*

Hilversum, 11 november 2013

Namens de **Geuzenbuurt**,

*Ed Bakker*

Hilversum, 11 november 2013

Namens **Klein Rome**,

*Jochum Sluitman*

Hilversum, 11 november 2013

Namens **OSP**,

*Patrick Weening*

Hilversum, 11 november 2013

Namens **ONS**,

*Ron Bijlsma*

Hilversum, 11 november 2013