

Waarom sta ik hier?

- Als vertegenwoordiger van de corporaties. Corporaties hebben namelijk 2,4 miljoen huurwoningen in bezit. Eén op de drie mensen woont in een sociale huurwoning. De kans dat corporaties te maken hebben met woonoverlast, is dus enorm groot. En dat zij hier dus een goede aanpak voor moeten hebben is evident.
- Als corporatie die de laatste jaren regelmatig heeft laten zien dat ze woonoverlast serieus neemt. Mitros is een corporatie die consequent handelt en doorpakt. Begrip en bemiddeling zijn de eerste stappen bij woonoverlast. Als er andere ernstige feiten zijn, of huurders werken niet mee dan is het consequent zijn en doorpakken bij ernstige situaties van belang. Daarmee kom je op voor het belang van de klager (degene die er last van hebben) en laat je zien aan de veroorzaker dat je hen blijft aanspreken op feiten die niet mogen/kunnen, dat je een gewenste gedragsverandering wil.

Als het nodig is gebruiken wij alternatieve methoden om overlast te stoppen, beter gezegd: om woongenot terug te brengen, wij schromen niet om dat te doen. Dit is de reden dat Mitros deel uitmaakt van de taskforce Woonoverlast. De aanpak van Woonoverlast kunnen we als corporatie namelijk alleen als we optimaal samenwerken, veel kennis delen en samen naar oplossingen zoeken.

1. Voorbeelden

Om te laten zien waarover ik het heb, een drietal voorbeelden. Eentje waaruit duidelijk blijkt dat we creatief moeten zijn in het vinden van een oplossing. De ander laat zien hoe broodnodig samenwerking is. Tenslotte een casus waarbij we optreden tegen overlast op straat.

a. Casus Woninginbraak

De Vlierboomstraat: hier woonde een inbreker/heler in bij een huurder van ons. Er is ingebroken bij zijn burens en de gestolen spullen zijn teruggevonden in de woning van onze huurder en zijn medebewoner. De burens werden hier erg angstig van; wilden niet dat bekend zou worden dat zij hadden geklaagd. Wijkagenten vonden het prima in deze dat Mitros bij de huurder met de inwonende inbreker. aangaf dat wij via project Aanpak Woonoverlast hadden vernomen over de gestolen spullen uit de buurt. Wij hebben vervolgens de toestemming voor inwoning in de Vlierboomstraat ingetrokken.

Wij hebben het covenant voor Woonoverlast zo toegepast dat de politie info mag uitwisselen op dit punt: inbreken bij burens zien we als woonoverlast (en niet alleen als strafrechtelijk feit). Het slachtoffer klaagt bij ons. Dader gedraagt zich niet als een goed huurder en verstoort het woongenot van de ander. Woonoverlast dus. Strafbare feit moet dan wel worden aangetoond.

b. Aanhoudende Overlast

Als voorbeeld is er de volgende complexe situatie: twee overlastgevend gezinnen in een straatje; deze gezinnen zijn familie van elkaar en hebben beide connecties met een overlastgevend jeugdgroep. Vanwege intimiderend gedrag en de onderlinge verbanden zijn bewoners angstig om te klagen. Zelfs inmiddels verhuisde bewoners durven geen klacht op papier te zetten.

Om een ontruimingsprocedure tegen een overlastgevend gezin te kunnen starten hebben we de medewerking van politie hard nodig: politie kan voor rechter vertellen/op papier zetten hoe situatie is voor bewoners: verklaringen van bewoners worden opgenomen door politie/advocaat/Mitros en verslagen door politie (als onafhankelijke partij in deze).

Deze constructie was vrij onbekend bij de politie en de procedure heeft daardoor veel vertraging opgelopen. Pas onlangs hebben we hiervoor groen licht gekregen. Aan inzet van de wijkagenten ligt het niet.

Deze casus geeft aan hoe belangrijk ook de samenwerking met politie is, omdat bewoners vaak geen verklaring durven af te leggen uit angst voor intimidatie.

c. Succesvolle aanpak Jongerenoverlast in Verdomhoekje

Casus: De (volwassen) zoon van een huurder zorgde voor grote overlast in het Utrechtse Verdomhoekje (op de kop van Lombok). Uniek aan dit geval is dat we ook de huurder (vader) konden aanpakken als verantwoordelijk hoofdhuurder, vanwege de overlast die zijn zoon op straat veroorzaakte (dus niet in huis, maar echt in de buurt/op straat).

Over de samenwerking schrijft de woonconsulent:

‘Met betrekking tot de aanpak in het Verdomhoekje kan ik melden dat er sprake was van een fijne en goede samenwerking met politie en justitie. De regie lag echter in handen bij het wijkbureau.

Er was een goede uitwisseling van gegevens. De wijkagenten en de politiechef waren nauw betrokken en toonden volledige inzet. Er vond zeer regelmatig overleg plaats met alle partijen en er werd door het wijkbureau een actielijst gemaakt. Tussen de overleggen door was er ook snel en makkelijk contact met elkaar te leggen.

Belangrijk in deze zaak was dat de neuzen allemaal dezelfde kant op stonden. De aanpak was succesvol omdat er vanuit de diverse disciplines werd ingezet. Extra politie-inzet, inzet van project Woonoverlast, plaatsen camera's, aanspreken ouders van overlastgevende kinderen, fysieke maatregelen treffen, wijkberichten vanuit de gemeente, inzet opbouwwerker, juridische procedure door Mitros, bekeuren door de wijkagenten, snelle in behandeling neming van strafzaken bij justitie.’

Uniek in deze casus is dat we een gezin konden ontruimen, terwijl de overlast niet in huis maar op straat plaatsvond en de overlastgever meerderjarig was.

2. Mogelijkheden

Wat voor mogelijkheden heeft een corporatie als Mitros nu om woonoverlast te stoppen? De oplossingen voor het stoppen van de Woonoverlast zijn divers. Soms liggen die bij de huurder zelf, soms kan dat door inschakeling van andere hulp.

- Voor Mitros is het van belang om huurders die overlast ervaren goed te horen, voor te lichten en te ondersteunen. Onze buurtbeheerders kennen bewoners en hebben een rol bij het voorkomen en signaleren van woonoverlast.

- In Utrecht kennen wij sinds jaren een goed georganiseerde samenwerking tussen partijen. Gegevens met elkaar uitwisselen is goed geregeld binnen de wijkgerichte woonoverlast netwerken.
- Mitros heeft een eigen werkwijze ontwikkeld bij het onderzoek en de aanpak van Woonoverlast. Daarbij werken wij samen met diverse organisaties. Tegelijkertijd is Mitros onderdeel van de keten. In de keten is te zien wie werkt aan de bestrijding van woonoverlast.
- En zijn wij blij dat in 2011 buurtbemiddeling in alle wijken van Utrecht is opgestart. Een groot succes gezien het groeiend aantal aanmeldingen.
- Als wij de overlast niet zelf kunnen oplossen en de samenwerking in het wijkgerichte woonoverlastnetwerk levert onvoldoende op, dan hebben we als volgende stappen een laatste kansbeleid en uiteindelijk ontruiming.

3. Vele zaken gaan dus goed. Toch zijn er ook nog punten voor verbetering vatbaar.

- Maak 1 centraal meldpunt voor woonoverlast voor Utrecht. Voor de burger in Utrecht zou het melden van Woonoverlast dan makkelijker worden.
- In Utrecht is zoals in elke grote stad, sprake van jongerenoverlast. Voor Mitros is dit wel een ingewikkelde problematiek: immers onze huurders hebben er vaak last van en als verhuurder kan je vaak beperkt maatregelen nemen om dat de overlast zich niet direct op het gebied van het gehuurde voordoet. Samenwerking, een goede analyse en plan van aanpak is dan van belang.
- Daarnaast is de kwaliteit van rapportages van b.v. de politie (zgn sfeerverslagen) en alle andere betrokken partners van groot belang. Uiteindelijk is de inhoud van een dossier bepalend voor het verder kunnen gaan met een procedure tot ontruiming. Dit is een uiterste middel.
- (Er zijn wijken of buurten waar overlast verder gaat dan 1 op 1 burenruzies. In deze wijken is een gebiedsgerichte aanpak nodig, waarbij gemeente, woningcorporaties, politie en welzijnsorganisaties nauw samenwerken. Er moeten zowel preventieve maatregelen zijn (bijv jongerenwerk) als curatieve maatregelen (bijv strenge handhaving politie, streng optreden corporaties). Als er geen gezamenlijke visie en focus ligt, werken alle partijen langs elkaar heen en wordt niets bereikt. Positief voorbeeld: aanpak in Zuilen).

4. Conclusie

Woonoverlast is een ingewikkeld probleem. Maar wel een probleem waarbij alle partijen in de stad zich moeten inspannen om het op te lossen. Voor mensen is het soms een dagelijkse bron van ergernis, frustratie of veel erger.

Met gevallen van woonoverlast tussen 2 burens hebben we al veel ervaring. Woonoverlast waarbij sprake is van heftige overlast die gevolgen heeft voor een hele buurt, is minder bekend, maar komt vaker voor. Niet alleen in de achterstandswijken, maar ook in nieuwe wijken als Leidsche Rijn. Mijn ervaring is dat bij heftige overlast in een buurt alleen gebiedsgerichte aanpak werkt, waarbij er een gezamenlijke focus is van politie, gemeente en Mitros. En daaraan werken we hard in Utrecht.