

EVALUATIE "STOEPRAND": LAATSTE-KANSBELEID IN ROTTERDAM

**H. Heeger
J. Kullberg
L. van Die**

**m.m.v.
T.C.M. Eikenbroek
H. Meijer
E.C.W. Wedema**



Sociale Zaken en
Werkgelegenheid

AR 2

2346362 (o.a.)

AR 2

**EVALUATIE "STOEPRAND":
LAATSTE-KANSBELEID IN ROTTERDAM**

Bibliotheek TU Delft



C 2350427

**8501
542G**

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

EVALUATIE "STOEPRAND": LAATSTE-KANSBELEID IN ROTTERDAM

H. Heeger
J. Kullberg
L. van Die

m.m.v.
T.C.M. Eikenbroek
H. Meijer
E.C.W. Wedema



De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:

Delft University Press
Mekelweg 4
2628 CD Delft
Tel. (015) 278 32 54
Fax (015) 278 16 61

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Gemeente Rotterdam, dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Heeger, H.

Evaluatie "Stoeprand": laatste-kansbeleid in Rotterdam / H. Heeger, J. Kullberg en L. van Die, m.m.v. T.C.M. Eikenbroek, H. Meijer en E.C.W. Wedema - Delft : Delft University Press. - Ill. - (OTBouwstenen / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1384-1173 : 29) Met lit. opg.

ISBN 90-407-1670-6

NUGI 655

Trefw. : laatste-kansbeleid , overlast , ontruimingen , huurschuld

Copyright © 1998 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the publisher: Delft University Press, Mekelweg 4, 2628 CD Delft, The Netherlands.

INHOUD

1	INLEIDING	1
	1.1 Doel van het onderzoek	1
	1.2 Onderzoeksvragen	2
	1.3 Aanpak van het onderzoek	2
2	VERANTWOORDELIJKHEDEN EN TAKEN MET BETREKKING TOT OVERLAST, DRUGS- EN HUURSCHULDPROBLEMEN	5
	2.1 Betrokken partijen bij overlast, drugs- en huurschuldproblemen	5
	2.1.1 Huurschuld	5
	2.1.2 Overlast	7
	2.1.3 Drugsoverlast	11
	2.2 Aantal ontruiming en redenen voor ontruiming	14
	2.3 Nieuwe verblijfplaats voor mensen die uit hun huis gezet zijn	16
	2.4 Terug op de woningmarkt	17
	2.5 Huisvesting van verslaafden door het Boumanhuis	19
3	STOEPRAND	23
	3.1 Inleiding	23
	3.2 Doelen en doelgroepen van Stoeprand	23
	3.3 Aanmelding en selectie	26
	3.3.1 Aanmelding en selectie bij anti-overlastinitiatieven in andere steden	31
	3.4 Woningen voor Stoeprandkandidaten	33
	3.5 Contracten	33
	3.6 Begeleiding	34
	3.7 Resultaten	35
	3.8 Resultaten van aanmelding en begeleiding bij enkele anti-overlastini- tiatieven in andere gemeenten	37
	3.9 Een vergelijking met andere Rotterdamse initiatieven	41
4	JURIDISCHE ASPECTEN	43
	mr. L.J. van Die, Advokatenkollektief Vreewijk	
	4.1 Inleiding	43
	4.2 Huurbescherming	43

4.2.1	Inleidend	43
4.2.2	Beëindigingsmogelijkheden	44
4.2.3	Samengevat	44
4.3	De procedure bij de rechter	45
4.3.1	Inleiding	45
4.3.2	Gewone procedure bij opzegging	45
4.3.3	Gewone procedure bij ontbinding	45
4.3.4	Spoedprocedures	45
4.3.5	Ontruiming	46
4.3.6	Samengevat	46
4.4	Tijdelijke verhuur	46
4.4.1	Algemeen	46
4.4.2	Uitzonderingen	46
4.4.3	Samengevat	47
4.5	Ontwijking van de huurbescherming	48
4.6	Pension- of hotelovereenkomst	48
4.7	Voorwaardelijke overeenkomsten	48
4.8	Contracteren via een tussenpersoon	49
4.9	Redelijkheid en billijkheid	49
5	FINANCIERING STOEPRAND	51
5.1	Formatie van Stoeprand	51
5.2	Kosten en opbrengsten van Stoeprand	51
5.3	Huidige financiering	53
5.4	Financiering van anti-overlastinitiatieven in andere gemeenten	54
5.5	Gewenste financiering	56
6	RESULTATEN STUDIE- EN DISCUSSIEMIDDAG	59
6.1	Inleiding	59
6.2	Verantwoordelijkheden van corporaties, belang van laatste-kansbeleid voor corporaties. Inleiding van mevrouw E.C.W. Wedema van het Woningbedrijf Rotterdam	60
6.2.1	Overlast	61
6.2.2	Juridische aspecten	62
6.2.3	Het aanbodmodel	62
6.3	Verantwoordelijkheden van deelgemeenten, belang van laatste-kansbeleid voor deelgemeenten. Inleiding door de heer T.C.M. Eikenbroek, voorzitter van deelgemeente Noord	63
6.4	Verantwoordelijkheden van de gemeente, belang van laatste-kansbeleid voor de gemeente. Inleiding door de heer H. Meijer, wethouder Stadsvernieuwing, Volkshuisvesting en Voorlichting, gemeente Rotterdam	65
6.5	Discussie	66

7	SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	71
7.1	Inleiding	71
7.2	Aanpak van overlast en huurschulden; partijen en verantwoordelijkheden	71
7.3	Functie en werkwijze van Stoeprand	72
7.4	Juridische zaken	75
7.5	Financiering	76
7.6	Studie- en discussiemiddag	77
7.7	Conclusies en aanbevelingen	77
8	LITERATUUR	81
	BIJLAGE 1	
	ONDERZOEKSVRAGEN	83
	BIJLAGE 2	
	CIJFERS VAN STOEPRAND TOT 1998	89
	BIJLAGE 3	
	TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMST VAN HET WONINGBEDRIJF ROTTERDAM	91



INLEIDING

Rotterdam kent een 'laatste-kansbeleid' voor overlastgevende huurders, het zogenaamde 'Stoeprandproject'. Dit begon in 1992 in Kralingen en is vanaf 1996 een stedelijk project geworden.

Bij de dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SoZaWe) van de gemeente Rotterdam, een van de financiers van Stoeprand, ontbreekt het zicht op de werkzaamheden van Stoeprand in relatie tot de activiteiten van andere organisaties, waaronder het Algemeen Maatschappelijk Werk (AMW), de GGD, de politie en woningcorporaties. Die onduidelijkheid hangt onder meer samen met de decentralisatie van het AMW naar deelgemeenteniveau, waardoor het zicht verloren is gegaan op hun takenpakket, activiteiten en afstemming met andere organisaties. Daarnaast blijkt uit een (zelf)evaluatierapport van Stoeprand door het Centrum voor Dienstverlening dat bijvoorbeeld schuldhulpverlening een belangrijke activiteit binnen Stoeprand is geworden. Dit roept vragen op over de afstemming tussen AMW en Stoeprand: moet schuldbemiddeling tot de taken van het AMW gerekend worden en anderzijds, welke 'onderdrempel' voor het accepteren van Stoeprandkandidaten is zinnig om over een aanvullende gemeentelijke voorziening te kunnen spreken?

1.1 Doel van het onderzoek

De dienst SoZaWe wil met alle betrokken participanten en belanghebbenden het Stoeprandproject evalueren. De vragen omtrent Stoeprand overstijgen het niveau van een 'proces- en aantallenevaluatie'. Het gaat om de inbedding van het project in het grotere aanbod aan meer en minder formele vormen van hulp- en dienstverlening, met reikwijdtes van verschillende geografische schaal: van door vrijwilligers bemenste, wijkgerichte 'wijkwijzers', via corporaties, politie en deelgemeentelijke voorzieningen als het AMW, tot centrale grootstedelijke voorzieningen zoals het Centrum voor Dienstverlening.

Het verzoek van de dienst SoZaWe, Afdeling Stedelijke Zorg, aan het Onderzoeksinstituut OTB luidde om een goed gedocumenteerde studie- en discussiemiddag te organiseren voor alle bij Stoeprand betrokken diensten en organisaties: gemeente,

deelgemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties. Als documentatie bij deze conferentie werd een evaluatie verwacht waarbij de vraag centraal stond hoe de taken en verantwoordelijkheden van deelgemeenten, woningbouwverenigingen en stedelijke overheid liggen voor zover het overlast, drugs- en huurschuldproblemen betreft. Hiertoe is het van belang hoe de doelgroep van verschillende diensten (zoals AMW) en de doelgroep in verschillende projecten (waaronder Stoeprand) is gedefinieerd en hoe deze zich in de praktijk manifesteert. De evaluatie richt zich op de groepen die in een reguliere woning of wooneenheid verblijven, maar met uitzetting bedreigd zijn of worden, groepen die recentelijk zijn ontruimd en groepen die in aanmerking komen voor een reguliere woning of wooneenheid, eventueel op voorwaardelijke en/of tijdelijke basis.

De conferentie heeft plaatsgevonden op 5 november 1997. De voorbereiding op de conferentie en de verslaglegging van die voorbereiding vormen het retrospectieve deel van de evaluatie van Stoeprand. De uitkomsten van de conferentie en de verslaglegging daarvan (ingenomen standpunten, voorgestelde voortgang en gesignaleerde knelpunten) zijn de ingrediënten van het prospectieve deel van de evaluatie.

1.2 Onderzoeksvragen

De onderzoeksvragen zijn te onderscheiden in:

- vragen over verantwoordelijkheden en taken met betrekking tot overlast, drugs- en huurschuldproblemen en over de omvang van de problemen;
- vragen over de betekenis van Stoeprand bij de aanpak van overlast, drugs- en huurschuldproblemen;
- vragen over de juridische aspecten van ontruiming en tijdelijke huurcontracten;
- vragen over de financiering van de aanpak van overlast, drugs- en huurschuldproblemen door Stoeprand.

De onderzoeksvragen zijn opgesplitst in een groot aantal deelvragen. Deze zijn opgenomen in bijlage 1.

1.3 Aanpak van het onderzoek

Voor de inventarisatie van de taken en verantwoordelijkheden van de partijen die zich bezighouden met deze problematiek, is allereerst gebruikgemaakt van de bestaande literatuur. Belangrijkste bronnen hierbij zijn de (zelf)evaluatie van het Stoeprandproject door het Centrum voor Dienstverlening en de uitwerking van een enquête onder de corporaties in Rotterdam door de Maaskoepel.

Ten eerste is een gesprek gevoerd met de heer F. Spierings van de Erasmus Universiteit. Met hem is een algemeen gesprek gevoerd over de (on)mogelijkheden van projecten als Stoeprand. Na de inventarisatie van literatuur en het eerste algemene gesprek zijn er gesprekken gevoerd met partijen die zich op stedelijk niveau bezig-

houden met de aanpak van overlast, drugs- en huurschuldproblemen. Door deze gesprekken wordt het organisatorisch netwerk rond de overlastproblematiek in kaart gebracht. Er zijn in dit kader gesprekken gevoerd met mevrouw H. Poodt van de GGD, de heer A. Tulp van het Centrum voor Dienstverlening, de heer T. de Beer van het Boumanhuis en mevrouw C. Beijnes van de Intensieve Ambulante Zorg (Boumanhuis). Om de omvang van de problemen na te gaan, is getracht het aantal ontruiming(en) en de redenen voor die ontruiming(en) te achterhalen. Dit blijkt echter zeer lastig. Corporaties blijken dit of helemaal niet of niet eenduidig vast te leggen. Bovendien is het ondoenlijk om navraag te doen bij alle particuliere verhuurders. Ook bij de dienst Stedebouw en Volkshuisvesting blijken geen gegevens bekend over het aantal ontruiming(en). Vervolgens is zowel bij de Roteb als bij de politie navraag gedaan. De heer L. Schiethart van de politie heeft uitgezocht hoe vaak er door een deurwaarder om politieassistentie bij een ontruiming verzocht is. De heer C. Spronk heeft uitgezocht hoe vaak de Roteb betrokken is geweest bij ontruiming(en).

De mogelijkheden om overlast te bestrijden, hangen sterk samen met de juridische mogelijkheden. Een van de kenmerkende zaken waarmee Stoeprand werkt, is het tijdelijk huurcontract. Het Boumanhuis werkt met een alternatief hiervoor: zij huurt woningen en biedt een voorwaardelijk huurcontract aan verslaafden die in de woonruimte komen te wonen. Om een beeld te krijgen van de juridische basis voor dergelijke voorwaardelijke en/of tijdelijke huurcontracten, is advies ingewonnen bij het Advocatencollectief Vreewijk. De heer L. van Die heeft zich hiermee beziggehouden. Hij heeft hoofdstuk 4 geschreven.

In deze evaluatie wordt vervolgens nadruk gelegd op drie deelgemeenten. Er is gekozen voor drie deelgemeenten, waaruit tot op heden al vrij veel mensen zijn aangemeld bij Stoeprand: Kralingen-Crooswijk, Noord en Delfshaven. Er zijn in deze deelgemeenten gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de deelgemeente, woningcorporatie(s), politie en AMW. In de gesprekken komen uiteraard de onderzoeksvragen uitgebreid aan bod. Er zijn gesprekken gevoerd met:

- dhr. Amallesh, Woonbron;
- mw. L. de Boer, Woningstichting De Combinatie, rayon Noord;
- mw. W. van Hernen en M. van Putten, Woongoed, rayon Noord;
- dhr. P. van Koppen, PWS Woningstichting, rayon Crooswijk;
- dhr. T. van der Linden, Woningbedrijf Rotterdam, district West;
- dhr. J. Geraets, deelgemeente Kralingen-Crooswijk;
- dhr. R. Radema, deelgemeente Noord;
- mw. M. Scheffers, Algemeen Maatschappelijk Werk Middelland (Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Delfshaven);
- W.C. van Son en D.J. Meijndert, politie Rotterdam-Rijnmond, district Maas en Rotte, basiseenheid Kralingen/Crooswijk;
- dhr. R. Viergever, Woningbedrijf, district Kralingen;
- dhr. mr. H.G. Vis, deelgemeente Delfshaven, Servicepunt Delfshaven/Schie-
mond.

De aanpak van Stoeprand wordt vergeleken met andere, soortgelijke initiatieven in Nederland. Hiervoor wordt in de eerste plaats gebruikgemaakt van een door de

Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) uitgegeven brochure, waarin zes gemeentelijke projecten zijn geëvalueerd (januari 1997). Het Onderzoeksinstituut OTB voerde deze evaluatie uit. Ongeveer gelijktijdig met de voorbereidingen voor de discussiemiddag is in opdracht van de SEV de genoemde evaluatie geactualiseerd en uitgebreid met enkele gemeenten: Een laatste kans voor overlastgevers, projecten voor moeilijk plaatsbare huurders (Kessels en Kullberg, 1997). Hierbij is extra aandacht besteed aan de effectiviteit van de projecten en de duur van de begeleiding van kandidaten. De resultaten van dit SEV-onderzoek zijn in deze rapportage gedeeltematig samengevat. Tabel 1.1 geeft aan om welke gemeenten het gaat en wanneer de initiatieven gestart zijn.

Als klankbord voor het vervaardigen van dit rapport en het organiseren van de studiemiddag is een begeleidingscommissie samengesteld. Deze commissie bestond uit: dhr. A. van Diemen (dienst SoZaWe), mw. S. Adrianow (Maaskoepel), dhr. J. Gerachts (deelgemeente Kralingen-Crooswijk), mw. H. Poodt (GGD), dhr. R. Radema (deelgemeente Noord), dhr. A. Tulp (Stoeprand) en dhr. G. Wood (Stoeprand). Er is voor dit rapport dankbaar gebruikgemaakt van het commentaar van de leden van de begeleidingscommissie en hun aanvullingen op eerdere versies van het rapport. De eindverantwoordelijkheid voor dit rapport ligt bij het Onderzoeksinstituut OTB en bij de auteurs van buiten het Onderzoeksinstituut OTB voor enkele in dit rapport opgenomen bijdragen.

De indeling in onderzoeksvragen komt terug in deze rapportage. In hoofdstuk 6 volgen de resultaten van de studie- en discussiemiddag van 5 november 1997. Het rapport wordt afgesloten met hoofdstuk 7: Samenvatting, conclusies en aanbevelingen.

Tabel 1.1 Enkele gemeenten met projecten voor overlastgevende huurders, titel en startdatum van het project

Gemeente	Titel project	Startdatum
Rotterdam	Stoeprand	1992 Kralingen; 1996 stedelijk
Dordrecht	Serviceburo hulpverlening en huisvesting (Stoeprand)	1991; 1996 wijziging organisatie
Maastricht	Moeilijk plaatsbaren	1993
Tilburg	Bijzondere huisvestingssituaties	1993; 1997 wijziging organisatie
Amsterdam (Westerpark)	Meldpunt extreme overlast	1994
Groningen	Moeilijk plaatsbaren	1994
Den Haag	Over de Drempel	1995
Kampen	Tweede kansproject en Wooncontainers	1996 Tweede kans; 1993 wooncontainers

Bron: Kessels en Kullberg, 1997.

VERANTWOORDELIJKHEDEN EN TAKEN MET BETREKKING TOT OVERLAST, DRUGS- EN HUURSCHULDPROBLEMEN

Er zijn vier onderzoeksvragen die betrekking hebben op de verantwoordelijkheden en de omvang van de problemen. Deze worden elk in een afzonderlijke paragraaf behandeld.

2.1 Betrokken partijen bij overlast, drugs- en huurschuldproblemen

De partijen die zich bezighouden met huurschuld, zijn niet altijd gelijk aan de partijen die zich bezighouden met overlast en/of drugsoverlast. Daarom wordt er onderscheid gemaakt in de drie onderwerpen: huurschuld, genoemde overlast, drugsoverlast.

2.1.1 Huurschuld

Bij huurschuld kunnen de volgende partijen betrokken zijn:

- verhuurder;
- AMW;
- Sociale Zaken en Werkgelegenheid;
- Stoeprand;
- Planpraktijk;
- Mag Het Iets Anders Zijn (MHIAZ);
- incassobureau;
- deurwaarder;

Op initiatief van de huurder worden wel eens de raadslieden ingeschakeld. Bij huurschulden door ouderen is er soms contact met het ouderenwerk.

De procedure die verhuurders bij huurachterstand volgen, varieert in tijd, in aantal herinneringsbrieven en in de bereidheid om betalingsregelingen te treffen. Maar in z'n algemeenheid is de procedure bij huurachterstand als volgt:

- Op de helft van de maand verstuurt de verhuurder een herinneringsbrief naar huurders die niet betaald hebben.
- De maand erop wordt een nieuwe herinneringsbrief of aanschrijving verzonden.

- Als iemand niet direct kan betalen, kan de huurder contact opnemen met een woonconsulent van de verhuurder. Er kan dan uitstel verleend worden of er kan een betalingsregeling getroffen worden.
- Als een huurder niet reageert op voorgaande brieven, wordt er (na ongeveer twee à drie maanden huurachterstand) een brief namens de deurwaarder of een incassobureau verzonden. De huurder krijgt dan enkele dagen om te reageren. Ook in dit stadium zijn meestal nog allerlei betalingsregelingen mogelijk. Soms wordt ongeveer in dit stadium Stoeprand ingeschakeld om te bemiddelen.
- Als er niet gereageerd wordt op de brief van de deurwaarder of het incassobureau, wordt de zaak naar de kantonrechter verzonden.
- De kantonrechter komt tot een uitspraak (meestal na circa zes maanden huurachterstand, maar tien maanden komt ook voor); een mogelijke uitspraak is het ontbinden van het huurcontract.
- De deurwaarder, verhuurder, politie en Roteb maken een afspraak om tot ontruiming over te gaan en geven de huurder hiervan schriftelijk bericht.
- De huurder kan dan kiezen tussen ontruimd worden of alsnog betalen. Sommige verhuurders accepteren op dit moment alleen nog een volledige betaling van alle schulden, andere zijn ook in dit stadium nog bereid een betalingsregeling te treffen. Tussen het huurontbindingsvonnis en de feitelijke ontruiming blijkt soms bijna een jaar tijd te zitten; in die tijd wordt er alsnog geprobeerd om tot een regeling te komen.

Soms worden er ergens in deze procedure betalingsregelingen getroffen via de Sociale Dienst of de werkgever.

Ook na de ontruiming wordt nog getracht om de achterstallige huur te innen. Een deel van de ontruimden blijkt echter uit beeld te verdwijnen (de 'Noorderzonnen'), een ander deel heeft onvoldoende middelen om de schulden te kunnen betalen. De verhuurder kan dan besluiten om de huurinningsacties te stoppen en de gederfde huur als oninbaar af te boeken.

Een huurder kan met zijn/haar financiële problemen bijvoorbeeld contact opnemen met het AMW. Als mensen met huurschulden bij het AMW komen, is dat vaak al in het stadium dat de zaak in behandeling is bij de deurwaarder en/of er ontruimingsdreiging bestaat. Het AMW neemt contact op met incassobureau/deurwaarder en/of verhuurder om te vragen welke mogelijkheden er nog zijn om huisuitzetting te voorkomen. Tevens dringt het AMW er bij cliënten op aan zo snel mogelijk in ieder geval de vaste lasten te betalen (huur, Eneco, Zilveren Kruis). Na het opruimen van de spoedeisende schulden wordt gekeken naar de overige schulden en problemen en wordt een begin gemaakt met de hulpverlening. Er wordt tevens gekeken of schuldbemiddeling of schuldsanering mogelijk is.

Een huurder kan ook zelf contact opnemen met het Centrum voor Dienstverlening. Hier kan hulp gekregen worden van het MHIAZ (Mag Het Iets Anders Zijn).

MHIAZ bestaat uit twee instellingen; de Algemene Hulpcentrale werkt aan de problemen, de Projectgroep Schuldsanering helpt met een mogelijke schuldregeling.

Soms schakelen verhuurders Stoeprand in om nog tot een betalingsregeling te komen. In principe kunnen verhuurders ook het AMW inschakelen, maar in dit onderzoek zijn we geen verhuurders tegengekomen die dit doen.

Het Woningbedrijf district West is twee jaar geleden gestart met de inschakeling van Planpraktijk (er was een budgetconsulent van Planpraktijk ingehuurd). Planpraktijk is een landelijk werkende organisatie gericht op schuldhulpverlening. Zij richt zich met name op ondersteuning van gemeenten, maar bleek ook bereid om het Woningbedrijf te ondersteunen.

In december 1997 is in Delfshaven een centraal meldpunt opgericht voor schuldhulpverlening. Het is de bedoeling dat in eerste instantie alle crediteuren daar terecht kunnen, in tweede instantie ook hulpverlenende instanties en in derde instantie ook cliënten zelf. Het Centraal Meldpunt Schuldhulpverlening Delfshaven zou moeten uitgroeien tot een soort budgetwinkel, waar ook preventief gewerkt kan worden. Het heeft nu de status van pilotproject voor de duur van twee jaar; er wordt gericht op ongeveer 150 cliënten per jaar.

In dit centraal meldpunt wordt deelgenomen door de Sociale Dienst, AMW en Gemeentelijke Kredietbank. Er zijn ter ondersteuning twee budgetconsulenten van Planpraktijk ingehuurd. Woningbouwcorporaties in Delfshaven en het AMW kunnen mensen met huurschuld naar dit meldpunt verwijzen. Mensen met een schuld zullen bij dit meldpunt een intakegesprek krijgen, waarbij de materiële en psychische kant wordt onderzocht; bijna alle mensen met huurschuld blijken namelijk ook psychosociale problemen te hebben. Er worden vervolgens twee sporen doorlopen: enerzijds schuldhulpverlening voor de financiële problemen en anderzijds budgetbegeleiding en begeleiding voor psychosociale problemen. Het is de bedoeling dat er in elke deelgemeente een 'eigen' centraal meldpunt komt.

2.1.2 Overlast

Ernstige drugsoverlast wordt apart hieronder behandeld. Voor de 'andere' overlast zijn in de interviews onder meer (in willekeurige volgorde) de volgende partijen genoemd:

- verhuurders;
- politie;
- deelgemeente;
- Algemeen Maatschappelijk Werk (AMW);
- RIAGG;
- Kinderbescherming;
- scholen (schoolmaatschappelijk werker/leerlingbegeleider);
- buurt- en clubhuizen;
- bewonersorganisaties (de bewonersorganisaties zijn een laagdrempelige ingang voor bewoners om klachten door te geven);
- Havenzicht (voor dak- en thuislozen);
- Humanitas (Marokkaanse contactfunctionaris, die de politie kan assisteren als er taal- en cultuurverschillen zijn);
- bij psychische problemen wordt er soms binnen de lokale zorgnetwerken een SPV'er (een sociaal-psychiatrisch verpleegkundige) ingeschakeld;

- Roteb (bij ongedierte);
- GGD-vangnetteam: bij de hele complexe gevallen en bij ernstige verwaarlozing en ongedierte (met name in logementen), waar ook de lokale zorgnetwerken niet kunnen helpen, wordt het vangnetteam van de GGD ingeschakeld. Dit team, bestaande uit vijf mensen, kan zich ook bezighouden met gezondheidsproblemen bij dak- en thuislozen;
- Pameijer/Keerkring: deze stichting wordt ingeschakeld bij ontruiming na psychische problemen. Dit kan pas na een vonnis van de rechter. De huurder moet de hulp dan accepteren, maar blijft veelal wel in de woning;
- artsen;
- stichting Corridor: deze verzorgt begeleid-wonenprojecten voor mensen met psychosociale problemen.

Het type overlast bepaalt veelal welke partijen ingeschakeld kunnen worden. Gezien de grote hoeveelheid mogelijke partijen, zijn er verschillende initiatieven gestart om overleg tussen de partijen te bevorderen en acties te coördineren.

Bij overlast wordt in eerste instantie vooral de verhuurder en/of de politie aangesproken, veelal omdat omwonenden over de overlast beginnen te klagen. Er wordt maar zelden door de politie zelf overlast geconstateerd ('er kan moeilijk op elke hardstaande radio afgerend worden, misschien bestaan er wel afspraken met de burens daarover').

De procedure bij overlast verschilt uiteraard sterk per soort klacht, maar bij 'normale' overlast bij corporatiewoningen komt deze veelal op het volgende neer:

- Alle (geïnterviewde) verhuurders nemen een overlastklacht pas in behandeling als de klager eerst zelf contact heeft opgenomen met de overlastveroorzaker.
- Als het contact tussen klager en overlastveroorzaker wel geweest is, maar geen resultaat heeft gehad, wordt de overlastveroorzaker op het kantoor van de corporatie uitgenodigd.
- Als de overlastveroorzaker de overlast toegeeft, volgt er een schriftelijke waarschuwing. Als blijkt dat de overlastveroorzaker achterliggende problemen heeft, worden er veelal andere instanties ingeschakeld, zoals RIAGG, Boumanhuis en AMW. Als de overlastveroorzaker de overlast ontkent of als er toch nieuwe klachten komen, wordt er een 'portiekgesprek' georganiseerd. Hiervoor worden de klager(s) en overlastveroorzaker uitgenodigd. Het gesprek wordt georganiseerd door de verhuurder; die functioneert daarbij ook als bemiddelaar. Soms is ook de politie hierbij aanwezig. Een enkele keer komt de overlastveroorzaker niet opdagen.
- Een dergelijk portiekgesprek eindigt met het maken van afspraken die schriftelijk bevestigd worden. Meestal is een dergelijk portiekgesprek voldoende om de klachten te laten eindigen.
- Als de afspraken niet leiden tot vermindering van de overlast, worden er, afhankelijk van de aard van de klachten, nieuwe stappen ondernomen. Er volgt dan een brief waarin gedreigd wordt het huurcontract te ontbinden.

- Als de klachten ernstig en 'bewijsbaar' zijn (dat wil meestal zeggen als meerdere burenen consequent klagen, als er schriftelijke bewijslast aanwezig is en er geen oplossing komt), volgt de stap naar de rechter. Ongeveer op dit moment wordt door een deel van de verhuurders Stoeprand ingeschakeld. De aanmelding gebeurt als de juridische procedure al loopt, maar er nog geen uitspraak is. Soms ook wordt Stoeprand ingeschakeld voordat de juridische procedure start.
In een ontruimingsprocedure vraagt de advocaat van de verhuurder veelal aan de politie om informatie. Een dergelijk verzoek is schriftelijk en is bedoeld om de juridische procedure kracht bij te zetten. De politie meldt dan schriftelijk wat zij van de klachten weet, wat zelf geconstateerd is en wat 'van horen zeggen' is. De gebeurtenissen worden zo precies mogelijk aangegeven. Alle politiebemoeienissen komen op papier. Het oordeel van de politie weegt in het algemeen zwaar bij een juridische procedure.
- Als er een uitspraak komt tot huurontbinding wordt er door de meeste verhuurders snel ingegrepen. Soms wordt Stoeprand op dit moment ingeschakeld en kan de huurder kiezen voor ontruiming of een tijdelijk huurcontract in een andere woning.

Als een klacht over burenoverlast alleen bij de politie gemeld wordt, gaat er in het algemeen een surveillancewagen langs. Dergelijke overlast is veelal 's avonds of 's nachts. De klacht wordt ook in de politiecomputer opgenomen. Op verzoek van de melder en/of bij klachten over meermalen geconstateerde overlast kan de wijkagent vervolgens in actie komen. Eerst volgt er dan een gesprek met de klager/melder: heeft hij/zij zelf al contact gezocht met de overlastveroorzaker? Er wordt dan afgesproken welke actie ondernomen zal worden. Daarna neemt de politie contact op met de overlastveroorzaker en wordt getracht om tot afspraken te komen. De politie is dan een soort bemiddelaar. Als de eerste gesprekken niets oplossen, wordt soms ook de verhuurder erbij betrokken. Dan volgen de hierboven beschreven stappen.

In de drie in dit onderzoek betrokken wijken is er veelvuldig (ongestructureerd) overleg tussen politie en verhuurders. Elke overlastsituatie kan zo ter sprake gebracht worden. Soms stelt een corporatie als voorwaarde voor het in behandeling nemen van overlastklachten, dat deze zowel bij de politie als bij de verhuurders worden doorgegeven.

In zes of zeven wijken in Rotterdam zijn inmiddels lokale zorgnetwerken opgericht. Dit zijn samenwerkingsverbanden van eerste-lijn hulpverleners, zoals corporaties, politie, maatschappelijk werk, ouderenwerk, thuiszorg, sociaal-cultureel werk. Een van de deelnemers heeft de rol van coördinator. Soms betreft dit een aanvullende functie op het bestaande hulpverleningsaanbod, bijvoorbeeld in de vorm van een sociaal-psychiatrisch verpleegkundige (SPV'er). De lokale zorgnetwerken zijn gericht op mensen met ernstige en complexe problemen (dat wil zeggen: met een openstapeling van problemen waarvoor één hulpverlener tekort zal schieten). De doelgroep is expres niet afgebakend; er zijn alleen altijd verschillende hulpverleners

de instanties nodig. Veelal is er een soort meldpunt verbonden aan een lokaal zorgnetwerk. Daarnaast melden de diverse hulpverleners die in het zorgnetwerk zitten, zelf vaak mensen aan; zo functioneert het zorgnetwerk als signaleringssysteem.

De betrokken instanties kunnen vervolgens gezamenlijk bekijken welke acties ondernomen (moeten) worden. Er wordt dan gezocht naar structurele oplossingen voor problemen. Huurschuld, verslaving en overlast kunnen deel uitmaken van deze problemen. Een zorgnetwerk komt circa tweewekelijks of maandelijks bijeen. In Crooswijk functioneert een lokaal zorgnetwerk nu het langst. Daar worden nu circa 150 cliënten per jaar gemeld. In andere wijken zijn er circa 80 à 100 aanmeldingen per jaar. De hoeveelheid aanmeldingen hangt ook wel samen met de beschikbare tijd van de desbetreffende coördinator (deze is in het algemeen voor vier dagen per week beschikbaar). De GGD heeft zelf geen uitvoerende taken in de lokale zorgnetwerken en betaalt er ook niet aan mee (uitgezonderd de schoolarts die in enkele gevallen deelneemt aan het lokale zorgnetwerk). De GGD is wel initiërend en coördinerend bezig (zie Poodt, 1997). De financiering van de lokale zorgnetwerken is vaak een probleem.

Het AMW Middelland zit niet in een lokaal zorgnetwerk. Daar wordt door het AMW per situatie gekeken welke instanties bij een cliënt betrokken moeten worden. Veelal neemt het AMW het initiatief om bij multiprobleemgezinnen per cliënt een netwerkje bijeen te roepen. Het AMW is dan voor zo'n cliënt een soort casemanager.

In de Gerrit van de Lindenbuurt is net een project Buurtbemiddeling gestart. In dit project zit een panel van bewoners. Het is de bedoeling dat alle overlast tussen burens behandeld wordt door dit bewonerspanel. Zij kunnen vervolgens overleggen en bemiddelen. In principe schakelen zij niet de politie en/of de verhuurder in. Er is tot op heden nog weinig ervaring met dit project, omdat het pas is gestart. Het is de bedoeling dat het project een jaar proefdraait.

In de wijken vinden ook allerlei beheeroverleggen plaats. Hieraan wordt veelal deelgenomen door verhuurders, deelgemeente, politie en bewonersorganisaties. De nadruk ligt op de leefomgeving, maar ook concrete overlastsituaties kunnen aan de orde gesteld worden.

Op stedelijk niveau is er ook de werkgroep Hygiënische probleemgevallen. In deze werkgroep worden de hele complexe gevallen behandeld (deze werkgroep is een soort klankbordgroep voor het vangnetteam van de GGD). In de werkgroep wordt deelgenomen door corporaties, politie, GGD, thuiszorg, etc. Zij behandelen ongeveer twintig personen per jaar.

Soms klagen bewoners over overlast om zelf een urgentieverklaring te krijgen. Ze kunnen daarmee met voorrang een andere woning krijgen. Als iemand zich bij de dienst Stedebouw en Volkshuisvesting meldt met het verzoek om een urgentieverklaring in verband met ervaren overlast, dan wordt er wel eens bij de politie nage-

vraagd of die overlast bekend is. De politie moet echter rekening houden met de privacy van mensen: er kan niet zo maar van alles over personen doorgegeven worden, 'maar mondeling kan er wat méér dan schriftelijk'.

2.1.3 Drugsoverlast

Bij drugsoverlast kunnen de volgende partijen betrokken zijn:

- verhuurders;
- politie;
- deelgemeente;
- Boumanhuis (De Baan of de Intensieve Ambulante Zorg);
- Symbion;
- RIAGG.

De ambulante verslavingszorg wordt gestuurd en gefinancierd door de GGD.

De aanpak bij drugs is vooral gericht op het bestrijden van de overlast. Bij het bestrijden van deze overlast kan onderscheid gemaakt worden tussen overlast door dealen en overlast door verslaafden zelf.

Er is bij dealen al gauw sprake van overlast, doordat er dag en nacht mensen langskomen en er dikwijls allerlei luidruchtige ruzies plaatsvinden. De procedure zoals die bij Woonbron in het Nieuwe Westen gehanteerd wordt bij het bestrijden van overlast door dealen, lijkt een effectieve. Als er klachten komen over overlast door dealen, gaat een van de medewerkers van Woonbron er samen met de politie naartoe. Het zijn in het algemeen ook wel bekende adressen. Er wordt dan mondeling gedreigd tot huisuitzetting als de overlast niet ophoudt. Dit wordt direct daarna schriftelijk bevestigd. Als de overlast voortduurt, wordt er door de politie een foto-reportage en een sfeerrapportage gemaakt. Deze sfeerrapportage en fotoreportage worden met de klachten gebundeld en via de advocaat naar de kantonrechter verzonden (dit gebeurt al circa tien dagen na de eerste overlastklachten). In tegenstelling tot de hierboven beschreven 'normale' overlast, is het bij drugspannen niet noodzakelijk dat omwonenden schriftelijk klachten indienen om tot voldoende bewijslast te komen. Een kort geding bij dergelijke drugsoverlast kost in de regel maar één week. Na het vonnis worden de politie en de deurwaarder er direct bijgehaald en wordt er ontruimd.

Een variant op de vorige is dealeroverlast van personen die niet zelf huurder zijn. De dealer heeft het pand dan voor dat gebruik 'gekocht' van de huurder. De medewerker van Woonbron gaat bij overlast langs en vraagt naar de hoofdhuurder. Als die er niet is, gebeurt dat de volgende dag nog eens. Als de hoofdhuurder er dan nog niet is, wordt er actie ondernomen. In het algemeen betreft het in dergelijke gevallen al bekendstaande dealers. De actie bestaat uit het dichttimmeren van het pand en een brief aan de hoofdhuurder dat hij zich moet melden (aanvankelijk verzonden naar het adres van het nu dichtgetimmerde pand). Als de hoofdhuurder zich niet meldt, wordt bij de burgerlijke stand gezocht op welk adres hij/zij ingeschreven staat. De hoofdhuurder ontvangt een brief waarin aangegeven wordt dat hij de wo-

ning moet leegmaken en de huur moet opzeggen. Als de hoofdhuurder echter niet gevonden wordt, gaat de verhuurder met de politie naar binnen voor een beschrijving van de situatie. De deurwaarder gaat mee en schrijft een 'procesverbaal van constatering'. Dit gaat naar de advocaat en de ontruimingsprocedure wordt gestart. Als de hoofdhuurder zich toch meldt met een goede smoes, gaan de planken er weer af, maar dat gebeurt bijna nooit.

Met betrekking tot de drugsoverlast is er in het Oude Noorden een drugspandenoverleg tussen deelgemeente, corporaties en politie. Bij erge overlast ondernemen politie en bewonersorganisatie actie. Door de vele aandacht die vervolgens naar zo'n pand uitgaat, houdt de overlast meestal al op. De laatste twee jaar is er in het Oude Noorden pas twee keer een drugspand ontruimd.

In Delfshaven is er een centraal meldpunt voor drugsoverlast. Iedereen kan zijn/haar klachten hier doorgeven. Ook de overlastklachten over drugs die bij verhuurders en/of politie binnenkomen, worden doorgegeven aan de deelgemeente. De deelgemeente Delfshaven houdt bovendien van elke overlastsituatie het dossier bij.

In 1995 zijn er twee projecten om overlast te bestrijden bij het Boumanhuis van start gegaan met gemeentelijke financiering. Die projecten zijn ontstaan naar aanleiding van de Victor-acties, waardoor verslaafden overal opgejaagd worden. Eén van die twee is de Intensieve Ambulante Zorg (het IAZ). Het andere project betreft de woonbegeleiding door T. de Beer, die helpt bij huisvesten van langdurig verslaafden; dit project komt aan de orde in paragraaf 2.5.

Als er overlast door verslaafden is, kan de Intensieve Ambulante Zorg (IAZ) van het Boumanhuis ingeschakeld worden.

De verslaving aan alcohol en/of drugs gaat veelal gepaard met andere problemen zoals verwaarlozing, schulden en overlast. In de folder van het IAZ staat dat het IAZ ingeschakeld wordt 'wanneer er sprake is van serieuze problemen die het leven van de cliënt en de buurt verstoren. Gedacht kan worden aan: vervuiling, stankklachten, geluidsoverlast, slechte bewoning van het huis, vermoedelijke diefstal uit de omgeving, dreigende woninguitzetting, verwaarlozing van kinderen, uitkeringsproblemen, lichamelijke aandoeningen en ernstige verwaarlozing' (Boumanhuis, 1995).

Meestal wordt het IAZ ingeschakeld door wijkagenten. Op dit moment is het (werk van het) IAZ nog vrij onbekend bij de corporaties, want zij schakelen het IAZ maar zelden in. Een uitzondering betreft het Woningbedrijf district Kralingen. In 1996 had het IAZ 66 cliënten. In 1997 (tot oktober 1997) al 62 cliënten. Daarnaast komen er aanmeldingen via de netwerkoverleggen, de reclassering, de specialistische thuiszorg, het GGD-vangnet, etc.

Het IAZ biedt hulp en zorg bij de problemen. Het heeft eigenlijk als taak om 'een oogje in het zeil te houden'. Als het IAZ gevraagd wordt, is er in het algemeen met spoed actie nodig; er zijn normaal gesproken geen wachttijden. Zoals de folder van

het IAZ aangeeft, helpt het IAZ verslaafden 'met het zoveel mogelijk op orde brengen van hun leven zodat er meer rust ontstaat in hun bestaan. Samen met de cliënt wordt gewerkt aan een zodanige verbetering van diens situatie dat een meer acceptabele leefstijl wordt bereikt'.

Om het leven van een gebruiker weer 'op acceptabel niveau te krijgen', maakt het IAZ gebruik van de volgende instrumenten: 'individuele bemiddeling, motivatie en positieve aandacht'. Het IAZ helpt bijvoorbeeld bij het opruimen van de problemen, het betalen van schulden, het krijgen van méér regelmaat in het leven en het aanwezig zijn van voldoende eten in huis. Bij dergelijke intensieve hulp komt het IAZ circa één à twee maal per week langs. Vooral in de eerste weken is er erg veel werk: er moeten veel problemen opgelost worden en daarvoor zijn diverse contacten nodig met instanties als corporaties, wijkagent en thuiszorg. De contacten met corporaties zijn er vooral als woningontzuiming dreigt. Het IAZ probeert dan nog met de verhuurder of de deurwaarder te bemiddelen om de cliënt in de woning te kunnen houden. De helft van de tijd wordt besteed aan regelen. Als het IAZ ingeschakeld is, houdt de overlast meestal snel op.

'Wanneer blijkt dat de overlast afneemt en de cliënt tevens meer grip op zijn persoonlijke situatie heeft, is er geen noodzaak meer tot intensief contact. Het IAZ houdt dan nog wel een vinger aan de pols (Van de Weg, 1997).

Het IAZ houdt contact met degenen die het IAZ ingeschakeld hebben. Zo wordt nagegaan of de overlast afneemt. 'Bij het merendeel van de cliëntengroep is er een duidelijke afname van de overlast zichtbaar' (Van de Weg, 1997).

'Het IAZ heeft sinds september 1995 hulp geboden aan 174 cliënten. Daarvan is bij 122 voorkomen dat de verhuurder moest overgaan tot het starten van een uitzettingsprocedure. Bij vier cliënten is de overlast nog erg actueel. Zeven keer is er een cliënt ontruimd wegens overlast. Eén maal is er een alcoholiste middels een rechtelijke machtiging door de politie uit huis gezet. Van de 174 aangemelde cliënten zijn er 38 niet in begeleiding genomen. Sommigen daarvan konden worden doorverwezen. Een aantal was niet te traceren en bij anderen ging het om een niet juiste verwijzing naar het IAZ. Enige nuancering ten aanzien van deze cijfers is op zijn plaats. Het gaat hier slechts om de overlast en de eventuele voorkoming van een uithuiszetting. Het zegt verder niets over de kwaliteit van de hulpverlening. Ook moet vermeld worden dat het gros van de cliënten overlastgevoelig blijft en dus aandacht nodig blijft houden' (Van de Weg, 1997).

Pas sinds kort doet het IAZ ook aan woonbemiddeling. Dit kan bijvoorbeeld van belang zijn als verslaafden bij elkaar wonen en de situatie onbeheersbaar is. Er wordt dan geprobeerd, als de cliënten zelf willen meewerken, om andere woonruimte te vinden. Er wordt dan meestal via een makelaar gezocht naar een nieuwe woning of een kamer voor de verslaafden. Er zijn hiervoor echter nog weinig contacten met corporaties, uitgezonderd met het Woningbedrijf in Kralingen. Als het IAZ een woning nodig heeft voor een cliënt, kan het relatief gemakkelijk terecht bij het Woningbedrijf-Kralingen. Dit district van het Woningbedrijf is vaak bereid om een woning beschikbaar te stellen. De mensen die zo via het IAZ bij het Woningbedrijf

gehuisvest worden, krijgen allen een Stoeprandcontract (dat is tot op heden vijf à tien keer gebeurd).

De politie in Kralingen gaf aan erg tevreden te zijn over de ambulante zorg van het Boumanhuis. Zij waarden onder meer de bemiddeling van het Boumanhuis richting omwonenden.

2.2 Aantal ontruiming en redenen voor ontruiming

Zoals in het vorige hoofdstuk al is aangegeven, lijkt het onmogelijk om een betrouwbaar beeld te vormen van het aantal ontruiming en de redenen voor die ontruiming. Het meest betrouwbare beschikbare gegeven komt van de politie. De politie is bijna altijd aanwezig bij ontruiming (de heer Schiethart noemt 'in 99% van de gevallen'). Als de deurwaarder een woning wil binnengaan, is de aanwezigheid van de politie noodzakelijk. In Rotterdam is in 1996 in totaal 1.196 maal politieassistentie gevraagd voor een ontruiming (bron: de heer W. Schiethart). Omdat er op het laatste moment toch nog zaken geregeld worden, gaat een deel van de geplande ontruiming echter niet door en is er uiteindelijk geen politieassistentie nodig. En af en toe wordt er bij de ontruiming zelf plotseling nog iets geregeld, waarna de ontruiming eveneens niet doorgaat.

De politiecijfers van de wijk Kralingen-West kunnen het bovenstaande verduidelijken. Van januari tot en met juli 1997 is er in Kralingen-West 38 maal assistentie gevraagd voor een ontruiming. Van deze 38 maal zijn er 'slechts' 22 doorgedaan, dat wil zeggen: er is in aanwezigheid van de politie een ontruimingsvonnis aangezegd. In vier gevallen werd er bij de ontruiming toch nog wat geregeld, waardoor er 18 daadwerkelijk ontruimd zijn. Dit betekent dat 47% van de aanvragen voor politieassistentie in deze periode in deze wijk uiteindelijk heeft geleid tot een ontruiming. Helaas worden de gegevens over de daadwerkelijke aanwezigheid van politie bij geplande ontruiming en de gegevens over de feitelijk uitgevoerde ontruiming niet in elk politiedistrict bijgehouden.

Het aantal politieassistenties lijkt niet zo veel te verschillen van het aantal ontruiming dat bekend is bij de Roteb. De Roteb wordt ingeschakeld om de spullen van ontruimde huishoudens op te slaan, totdat ze worden afgehaald. Na een jaar opslag probeert de Roteb zelf actief de desbetreffende huishoudens te vinden om de spullen te kunnen teruggeven. De Roteb is in 1994 bijna 1.000 keer gevraagd voor assistentie bij een woninguitzetting (Spierings, 1995, p.7). In het kader van dit onderzoek is de Roteb verzocht om actuele gegevens te verstrekken. Deze zijn verkregen van de heer C. Spronk (Ontsmettingsdienst van de Roteb). Van 1 januari 1997 tot 1 november 1997 is de Roteb 903 maal verzocht om bij een ontruiming te zijn. Daarvan zijn er 711 ook doorgedaan. De Roteb gaat bij de ontruiming in principe niet zelf de woning binnen; de deurwaarder bepaalt wat er met de aangetroffen spullen moet gebeuren. Als de deurwaarder in de woning nog bruikbare spullen vindt, worden deze aan de Roteb voor opslag meegegeven. Als er alleen afval ligt, kan de Roteb dit naar de stortplaats brengen. In de betreffende periode is er in 588 gevallen niets

in de woning gevonden of is juist alles direct naar de stort afgevoerd. Bij de overige 123 ontruimingën zijn er waardevolle spullen in de opslag gegaan.

De Roteb probeert vervolgens de eigenaren van de opgeslagen spullen te vinden. Dit gebeurt onder meer via het bevolkingsregister. Na maximaal drie maanden opslag worden de spullen vernietigd of aan opkopers verkocht. Van de 123 maal dat er zaken zijn opgeslagen, is er 43 maal geen eigenaar gevonden. De spullen van de overige 80 bewoners zijn opgehaald. (Overigens is niet duidelijk waarom deze laatste cijfers zo precies lijken te kloppen; als het goed is, zou een deel van de recentelijk opgeslagen spullen, nog in de opslag moeten liggen.)

De corporatiegegevens over ontruimingën blijken niet gemakkelijk te achterhalen. Ze staan vaak niet of niet volledig in de jaarverslagen vermeld en ook de Maaskoepel weet deze cijfers niet.

Aangezien er geen duidelijkheid bestaat over het aantal ontruimingën, is er ook geen uitsplitsing te maken naar de redenen voor de ontruiming. Uit de gesprekken met de corporatiemedewerkers blijkt echter dat bijna alle ontruimingën plaatsvinden op basis van huurachterstand. Er zijn slechts enkele ontruimingën als gevolg van overlast of specifiek drugsoverlast. Van de hierboven genoemde 18 ontruimingën in Kralingen-West was er bijvoorbeeld maar één ontruiming als gevolg van overlast. De geïnterviewde corporatiemedewerkers geven aan dat 90% à 100% van de ontruimingën plaatsvindt op basis van huurachterstand.

Bij het district West van het Woningbedrijf komen circa 125 ontruimingsvonnissen per jaar voor. Deze zijn bijna allemaal het gevolg van huurschuld. Hiervan leiden er echter maar circa 40 à 45 tot een daadwerkelijke ontruiming (in 1997 waarschijnlijk 'maar' 30). Veel ontruimingsvonnissen in verband met huurschuld gaan niet door, omdat er alsnog betaald wordt of een betalingsregeling getroffen wordt. De vonnissen in verband met overlast worden wel allemaal uitgevoerd (veelal gaat het hierbij om dealers, onderhuurders).

Bij het district Kralingen van het Woningbedrijf komen circa 30 à 40 ontruimingën per jaar voor. De meeste daarvan betreffen huurschulden. Er zijn circa vier à vijf ontruimingën per jaar vanwege overlast. Een veelvoud van overlastsituaties (circa honderd per jaar) wordt op andere manieren opgelost. Meer dan de helft van de vonnissen bij huurschuld wordt niet gevolgd door een feitelijke ontruiming, omdat er toch nog regelingen getroffen worden. In het tweede kwartaal van 1997 zijn er bij het bezit van het district Kralingen twintig vonnissen geweest; daarvan zijn er zeven uitgevoerd op basis van huurschuld en één op basis van overlast.

Bij PWS Woningstichting, Crooswijk, worden per jaar maar enkele mensen als gevolg van huurschuld uit hun huis gezet. Vanwege overlast wordt er ongeveer één per twee jaar uit huis gezet. In 1996 zijn bij dit rayon van PWS vier dealers uit huis gezet.

Bij Woonbron in het Nieuwe Westen komen circa 110 vonnissen per jaar voor huurachterstand voor. Uiteindelijk werden hiervan ongeveer 30 huishoudens daadwerke-

lijk ontruimd. Ontruiming als gevolg van overlast is bij deze corporatie erg zeldzaam. Vanwege drugsoverlast wordt circa 10 à 15 keer per jaar ontruimd.

Het aantal ontruiming en de verdeling naar reden van de ontruiming blijkt echter geen enkel verband te houden met de mate waarin corporaties met deze problemen geconfronteerd worden. De corporaties in Rotterdam lijken vele duizenden malen te maken te hebben met huurachterstand en overlast. Slechts een zeer gering aantal leidt uiteindelijk tot een ontruiming. Voordat huurachterstand leidt tot een ontruiming, is men al gauw een half jaar verder als gevolg van de gevolgde procedures (aanmaningen, inschakeling incassobureau, inschakeling deurwaarder, juridische periode, uitspraak van kantonrechter). In deze periode worden met de meeste mensen afdoende betalingsregelingen getroffen. Voor een ontruiming wegens overlast zijn ook lange juridische procedures nodig. Bovendien moeten bij overlast omwonenden bereid zijn te getuigen. Juist omdat overlast lastiger te bewijzen is, leiden niet alle ontruimingsprocedures tot een vonnis waarbij de verhuurder gelijk krijgt. Het is bij alle corporaties bekend dat de ontruimingsprocedure voor huurachterstand aanmerkelijk gemakkelijker en succesvoller is dan een ontruimingsprocedure voor overlast. Het gevolg hiervan is dat een eventuele huurachterstand bij een overlastveroorzaker 'graag' wordt aangegrepen om een ontruimingsprocedure te beginnen. Bij overlastgevallen is de bereidheid om een betalingsregeling voor de huurachterstand te treffen mede daarom gering. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat een deel van de ontruimingsvonnissen vanwege huurachterstand betrekking heeft op mensen die overlast veroorzaakten.

2.3 Nieuwe verblijfplaats voor mensen die uit hun huis gezet zijn

Naar verwachting is het nieuwe adres van iemand die ontruimd is, te achterhalen via bijvoorbeeld bevolkingsregister, Sociale Zaken, politie en Roteb. De gegevens van het bevolkingsregister zijn niet openbaar. Bovendien wordt niet geregistreerd waarom iemand van adres verandert.

De Roteb zou cijfermatige informatie kunnen hebben, omdat zij de spullen van ontruimden vaak opslaan. Als de spullen niet opgehaald worden, probeert de Roteb na een jaar zelf actief de desbetreffende huishoudens te vinden om de spullen te kunnen teruggeven. Zoals hierboven al is aangegeven, heeft de Roteb (nog) niet gereageerd op onze telefonische en schriftelijke verzoeken om informatie.

In de databank van de politie is alleen informatie opgenomen uit de regio opgenomen. Als iemand derhalve overlast in bijvoorbeeld Den Haag heeft bezorgd, is dat niet te achterhalen door de politie in Rotterdam. Wel kunnen zonodig in een ander bestand antecedenten opgevraagd worden (dat wil zeggen: strafrechtelijke uitspraken); civieltechnische zaken zoals een ontruiming, worden echter niet in de antecedenten opgenomen.

Volgens de geïnterviewden komen de mensen die ontruimd zijn, bijna altijd terecht bij familie of kennissen. Woongod geeft aan dat de meeste mensen in de buurt blijven; als ze niet bij familie of kennissen terecht kunnen, komen ze terecht bij particuliere verhuurders. Volgens Woonbron hebben negen van de tien ontruimden al elders een ander adres op het moment dat er ontruimd wordt. De woning is dan vaak al leeg bij de ontruiming. De andere 10% 'verdwijnt' richting allerlei instanties.

Slechts een klein gedeelte van de ontruimden vindt niet (direct) nieuwe woonruimte en komt 'op straat' terecht (de meeste geïnterviewden schatten dat hoogstens 10% dit overkomt). Ze komen dan veelal terecht in het circuit voor dak- en thuislozenzorg (bijvoorbeeld bij het Leger des Heils of "Havenzicht"). De heer De Beer van het Boumanhuis gaat ervan uit, dat allen die op straat gezet worden, wel bij de nachtopvang terechtkomen; men moet immers een adres opgeven om de uitkering niet kwijt te raken.

2.4 Terug op de woningmarkt

Als mensen op straat komen of ergens inwonen, kunnen ze via het aanbodmodel gewoon weer een woning aangeboden krijgen. Het aanbodmodel zou de mogelijkheid moeten bieden om iemand die ontruimd is als gevolg van huurachterstand of overlast, te weigeren. Het was de bedoeling dat de notoire overlastgevallen in aanmerking zouden moeten kunnen komen voor een tweede-kansbeleid, maar in de praktijk is hiermee niets gedaan. De mogelijkheid om iemand op grond van zijn of haar verleden te weigeren, is in de praktijk een wassen neus, want het verleden van de woningzoekende is niet bekend (tenzij die ontruimd is uit het eigen woningbezit).

Mensen die ontruimd worden in verband met overlast, komen niet in aanmerking voor een urgentieverklaring. Mensen die ontruimd worden in verband met huurschuld, kunnen wel een urgentieverklaring bij de corporatie aanvragen. De corporatie stuurt de aanvraag door naar de dienst Wonen van de gemeente. Daar worden de omstandigheden waarin de huurschuld ontstaan is, beoordeeld. Er wordt gekeken in hoeverre de huurschuld veroorzaakt is door omstandigheden waaraan de huurder niet direct zelf 'schuldig' is (bijvoorbeeld door verlies van inkomsten) of door omstandigheden die de huurder zelf te verwijten zijn. Afhankelijk van de geconstateerde omstandigheden wordt bepaald of zo iemand in aanmerking komt voor een urgentieverklaring of niet. Overigens krijgen ook mensen die wel een urgentieverklaring hebben, niet direct een woning aangeboden. Het eerste half jaar moeten ze zelf zoeken, daarna kan de corporatie bemiddelen.

Verhuurders hebben niet of nauwelijks controlemogelijkheden om het verleden van een nieuwe huurder uit te zoeken. Zo beroept burgerzaken zich bijvoorbeeld op de privacybescherming van de bewoners. Bij de meeste verhuurders moeten nieuwe huurders wel een huurdersverklaring overleggen, waarin de vorige verhuurder aangeeft dat er geen sprake was van huurschuld of overlast. Iemand die net ontruimd is

vanwege huurschuld, zal dan ook niet gemakkelijk een woning kunnen vinden. Als een ontruimde ergens gaat inwonen (of volgens het bevolkingsregister inwoont), is er echter geen niet-huurschuldverklaring nodig. Daarnaast worden dergelijke verklaringen ook door huurders vervalst. De enige informatie over nieuwe huurders waarover corporaties beschikken, komt van toevallige contacten met andere verhuurders. Als gevolg van het huidige woningverdelingssysteem (het aanbodmodel) hebben de verhuurders ook geen intakegesprekken meer om informatie van huurders te kunnen krijgen en om 'passend' te kunnen inplaatsen.

Ook de politie verschaft geen informatie aan verhuurders. De politie kan een verhuurder dus niet waarschuwen voor bijvoorbeeld mensen waarvan zij weten dat er in het verleden problemen mee geweest zijn. In een enkel geval gebeurt dat echter wel om iemand aan te raden die 'goed' is. Dit laatste gebeurt bijvoorbeeld als er lange tijd veel overlast in een portiek geweest is, de overlastveroorzaker ontruimd is en de burens nu wel een rustige, nieuwe huurder verwachten.

Volgens de geïnterviewden bestaat er in Rotterdam geen zogenaamde 'zwarte lijst' van personen die bijvoorbeeld ontruimd zijn. Dit zou kunnen betekenen dat iemand die ontruimd is, gewoon weer ergens anders kan beginnen, waar dan in principe weer dezelfde zaken kunnen gebeuren. Mede daarom hebben enkele corporaties zelf wel 'zwarte lijsten' van mensen die binnen het eigen bezit ontruimd zijn. Een van de geïnterviewde corporatievertegenwoordigers gaf aan dat ontruimden bij die corporatie een jaar lang op de eigen zwarte lijst blijven.

Enkele geïnterviewden beschouwen het ontbreken van een stedelijke zwarte lijst als een gemis. Zij zouden soms wel wat meer achtergrondinformatie over woningzoekenden willen hebben. Nu kan iemand die ontruimd is, weer direct elders opnieuw beginnen (en mogelijk ook weer met dezelfde problemen te maken krijgen). Er zou volgens deze geïnterviewden wat meer bekend moeten zijn over de vorige woonsituatie, zodat de nieuwe verhuurder gewaarschuwd is en alert kan zijn op het ontstaan van nieuwe problemen. Een gesuggereerde mogelijkheid zou zijn om op de woonpas van mensen die na overlast of huurschuld ontruimd zijn, een tekening te zetten. Dit zou kunnen gebeuren als de corporatie (die iemand ontruimt) zelf een gefingeerde woonpas zou aanvragen voor degene die ontruimd is (en daar een tekening op laat zetten). Er moet dan wel aanvullend beleid zijn om ook deze mensen aan een woning te helpen (bijvoorbeeld Stoeprand); het tekening zou geen reden mogen zijn om zo iemand definitief en voor alle woningen te weigeren. Dergelijke zaken hebben echter dezelfde betekenis als een zwarte lijst en zouden volgens deze geïnterviewden onbespreekbaar zijn in Rotterdam.

Tijdens de interviews is soms ook ingegaan op de mogelijkheden om mensen, die volgens de regels van het aanbodmodel een woning zouden moeten krijgen, toch te weren. De meeste corporaties geven aan weinig redenen te hebben om iemand te weren, omdat ze niets van de woningzoekenden weten. Eén van de corporatievertegenwoordigers gaf aan dat hij/zij soms iemand die op basis van het aanbodmodel in aanmerking komt voor een aangeboden woning, niet vindt 'passen' in de desbetreff-

fende woning/portiek. Er wordt dan getracht om die woningzoekenden te ontraden de woning te nemen. In negen van de tien gevallen lukt het om diegene van gedachten te doen veranderen. Als het echter niet lukt, kan ook nog geprobeerd worden om diegene een andere woning aan te bieden; dit kan binnen de 3% vrije toewijzingsruimte die de corporaties hebben. Als iemand echter toch per se de desbetreffende woning wil hebben en daar werk van wil maken, wordt de woning door deze corporatie wel toegewezen. In principe is het ook mogelijk om het aantal kamers van een woning te verkleinen door een muur weg te breken; voor de kleinere woning komt vervolgens een andere doelgroep in aanmerking. Deze corporatie is blij met de mogelijkheden die er binnen het aanbodmodel toch nog zijn om zelf nog te kunnen toewijzen. De corporatie heeft hierbij immers een grote eigen verantwoordelijkheid, ook naar haar huidige huurders toe.

De vrije toewijzingsruimte kan ook gebruikt worden om in bepaalde overlastsituaties een oplossing te bieden door een van de partijen een andere woning aan te bieden.

Een corporatie kan ook een actieve bijdrage leveren aan woningruil. Zo geeft PWS bijvoorbeeld aan dat mensen zich binnenkort kunnen melden, als ze willen ruilen. De aanmeldingen zullen bijgehouden worden en andere bewoners kunnen ze inzien. Dit leidt tot 'pro forma verhuringen' (dat wil zeggen: verhuringen die buiten de tellingen gehouden worden).

2.5 Huisvesting van verslaafden door het Boumanhuis

Zoals hiervoor al is aangegeven, heeft het Boumanhuis een project dat is gericht op het huisvesten en verzorgen van woonbegeleiding van drugsverslaafden. Dit project wordt geleid door de heer T. de Beer, die gehuisvest is bij De Baan.

Rotterdam kent ongeveer 1.100 geregistreerde drugsverslaafden die methadon gebruiken. Daaromheen bestaat nog een groep polygebruikers. Een deel van die groep is dakloos. De meeste mensen maken gebruik van de nachtopvang. Als ze namelijk geen 'vast' adres kunnen opgeven, komen ze niet in aanmerking voor een uitkering. De heer De Beer kent de meeste van deze mensen, omdat hij vaak in de nachtopvangmogelijkheden komt. In principe kunnen alle mensen met een drugsverslaving terecht bij het Boumanhuis. Het Boumanhuis is erg laagdrempelig: ook mensen die nergens anders terecht kunnen, kunnen nog wel bij het Boumanhuis terecht. Een contra-indicatie is een extreem-psychiatrisch probleem. Deze groep verslaafden met een psychiatrisch probleem kan ook niet terecht bij de Pameijerstichting.

De contacten met de mensen komen voort uit de nachtopvang van daklozen. De nachtopvangmogelijkheden zijn De Steiger, De Hille of de Pauluskerk. Er wordt daar gekeken of de verslaafden in aanmerking zouden kunnen komen voor een eigen kamer.

De overgang van straat naar kamer moet niet te groot zijn; een verslaafde moet daarom eerst structuur in het leven aanbrengen. De nachtopvangmogelijkheden zijn daarvoor een eerste middel.

Voordat iemand een kamer aangeboden krijgt, moet er eerst een band opgebouwd worden met de cliënt. Daarin moet veel tijd geïnvesteerd worden. De keuze om voor iemand een kamer te zoeken, is enigszins subjectief. Er kunnen ook niet al te veel ernstige probleemgevallen geholpen worden, 'want dan blaas ik m'n eigen tent op', aldus de heer De Beer. De hoeveelheid woonbegeleiders is te gering om nu nog méér mensen te kunnen huisvesten (en vooral ook te begeleiden). Dat betekent dat de voorkeur uitgaat naar het huisvesten van mensen waarvan weinig overlast verwacht wordt. Het laatste half jaar is het zelfs al zo vol dat er geen nieuwe cliënten aangenomen worden.

De mogelijkheden om iemand een kamer aan te bieden, zijn niet zo groot. Als er een kamer gevonden wordt, moet deze eerst ingericht worden met bed, tafel, stoel en TV. Er moet contact zijn met de Sociale Dienst, die de huur moet betalen. GAK-betaling is een contra-indicatie; het kost dan te veel moeite om de huur te betalen.

Bed en stoelen worden geregeld door het Boumanhuis. De TV wordt voorgefinancierd door het Boumanhuis en wordt vervolgens met de Sociale Dienst verrekend.

Als iemand een kamer krijgt, gaat de woonbegeleider mee om bijvoorbeeld boodschappen te doen en een eigen bel bij de kamer/woning te regelen. Er wordt geholpen om van het huis een thuis te maken. Daarnaast wordt geholpen bij het verkrijgen van een identiteitsbewijs, de TV wordt zonodig snel gemaakt en problemen worden zo goed mogelijk verholpen. Er wordt contact gelegd met omwonenden van de cliënten om een goede verstandhouding te krijgen. Daarnaast is er veel overleg met diverse instanties, zoals Sociale Dienst en Leger des Heils.

In de afgelopen twee jaar zijn er tachtig mensen bemiddeld voor woonruimte. Daarvan zijn er nu nog zeventig in het project; van die zeventig zijn er drie verhuisd van een kamer naar een gewone woning, maar zij krijgen nog steeds begeleiding en behoren dus nog bij het project. Van de tien afvallers zijn er vier ontruimd en zes zijn er 'verdwenen'. Een deel van de mensen vergt veel begeleiding, een ander deel zie je nooit. Maar in het algemeen kan de begeleiding nooit helemaal stoppen. Ook als mensen in detentie moeten, worden ze daarna weer geholpen. 'Als iemand eens geholpen is, is hij/zij lid van de familie en krijgt hij/zij levenslang begeleiding'. Alle overlast van cliënten wordt zelf opgelost. De heer De Beer is 24 uur per dag bereikbaar om te hulp te schieten in noodsituaties. Als een cliënt overlast veroorzaakt, is de overlast meestal met een telefoontje al op te lossen. In een enkel geval is daarvoor enig machtsvertoon nodig en gaat de wijkagent mee om de overlastsituatie te bespreken.

Met de cliënten wordt al bij de start van het contract nadrukkelijk afgesproken dat ze geen overlast mogen veroorzaken. De mate van overlast hangt overigens ook wel af van de burens en de buurt. Er zijn 'betere' en 'slechtere' panden (voor bewoners die niet gestructureerd leven). In principe zijn logés op de kamers niet toegestaan, maar in de praktijk worden deze toch geaccepteerd, zolang dit niet gepaard gaat met overlast.

Er zijn contacten tussen het Boumanhuis en de corporaties PWS en De Combinatie. Er worden van PWS vier woningen gehuurd met in totaal negen kamers. Van De Combinatie wordt één pand gehuurd met vier kamers. Dit betekent dat van de zeventig cliënten van het Boumanhuis er maar dertien gehuisvest zijn in een corporatiepand. Een verschil tussen de corporatiepanden en de kamers van particuliere verhuurders is de spreiding van de cliënten. Bij particuliere kamerverhuurders zijn de cliënten veel meer gespreid.

Met betrekking tot de corporatiepanden tekent het Boumanhuis een huurcontract. Het Boumanhuis bepaalt vervolgens zelf wie er in dat pand komen. Diegenen moeten een huurcontract met het Boumanhuis tekenen. Het Boumanhuis heeft een eigen verantwoording, omdat zij de cliënt de woning uit kan zetten.

Het is de bedoeling om het huurcontract (wooncontract met huisregels) te koppelen aan een begeleidingsovereenkomst. Daarin moet ook duidelijker aangegeven worden wat de regels zijn en wanneer er ontruimd wordt. Het huidige contract biedt volgens de heer De Beer eigenlijk nog te weinig mogelijkheden voor het stellen van gedragsregels en biedt feitelijk te weinig ontruimingsbevoegdheden. Als de mensen naar een rechtswinkel zouden gaan, zouden ze waarschijnlijk winnen, maar tot op heden is dat niet gebeurd. Bij particuliere kamerverhuurders hebben de cliënten zelf een huurcontract met de verhuurder. Dit geeft het Boumanhuis een zwakke juridische positie.

Het Boumanhuis beëindigt een contract wel eens als de cliënt zelf te veel overlast veroorzaakt. Er zijn geen contacten tussen Stoeprand en de heer De Beer van het Boumanhuis.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de inbreng van Stoeprand bij de in dit hoofdstuk genoemde situaties.

3.1 Inleiding

Stoeprand begon in 1992 als experiment in het kader van de sociale vernieuwing en is gericht op het bestrijden en voorkómen van overlast, met behulp van woonbegeleidingsovereenkomsten. Het was een samenwerkingsverband tussen het Woningbedrijf Rotterdam (Kralingen), het Centrum voor Dienstverlening (als uitvoerder) en de dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Stoeprand maakt deel uit van het Centrum voor Dienstverlening. Dit project is opgezet om een alternatief voor ontruiming te kunnen bieden. Tot 1996 was Stoeprand alleen in Kralingen werkzaam voor het Gemeentelijk Woningbedrijf. Pas daarna is het stedelijk geworden.

De werkwijze en procedures van Stoeprand zijn uitgebreid beschreven in de rapporten Contracthulpverlening (Centrum voor Dienstverlening, 1994) en Stoeprand procedure, laatste kans beleid, overlast eigen huurders (Centrum voor Dienstverlening, 1996). In 1997 heeft het Centrum voor Dienstverlening een evaluatie van het Stoeprandproject uitgevoerd (Centrum voor Dienstverlening, 1997). Deze is geactualiseerd voor de studie- en discussiemiddag van 5 november 1997 (Tulp, 1997). In deze twee laatste rapporten wordt onder meer een cijfermatig overzicht gegeven van het werk van Stoeprand. In januari 1998 is een overzicht van Stoeprand ontvangen met de cijfers tot en met 1997; deze zijn in bijlage 2 opgenomen. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste gegevens uit de bovenstaande rapporten samengevat, aangevuld met enkele cijfers tot en met eind 1997. Daarnaast wordt uitgebreid ingegaan op de ervaringen van andere partijen met Stoeprand. Deze informatie is met name verkregen door middel van interviews.

3.2 Doelen en doelgroepen van Stoeprand

Stoeprand onderscheidt de volgende doelen (Tulp, 1997):

- verbeteren van het woonklimaat;
- beperken van de overlast;
- voorkomen van uitzettingen uit woningen;

- bewerkstelligen van maatschappelijke integratie.

Aanvankelijk was Stoeprand alleen gericht op mensen die overlast veroorzaken. Sinds half 1996 onderscheidt Stoeprand drie categorieën problemen, die aangemeld kunnen worden:

- overlastgevend gedrag;
- overlast in verband met verslaving en;
- problematische huurschulden.

Binnen het Centrum voor Dienstverlening was al sprake van hulpverlening bij financiële problemen (MHIAZ). Volgens Stoeprand lag het dan ook voor de hand om deze hulpverlening te combineren met de toen bestaande activiteiten van Stoeprand.

Binnen deze drie groepen komt een deel niet in aanmerking voor Stoeprand:

- de 'crisisgevallen' (=contra-indicatie): deze mensen worden doorgezonden naar acuut maatschappelijk werk (in hetzelfde gebouw);
- mensen die geen hulp willen, komen niet in aanmerking; Stoeprand levert immers voorwaardelijke hulp;
- mensen die niet meer op hun gedrag zijn aan te spreken: mensen waar de psychiatrische problemen overheersend zijn, worden doorgestuurd naar Delta, BAVO en anderen.

Er kunnen bovendien alleen mensen die een woning van een corporatie huren, aangemeld worden.

Om in aanmerking te komen voor Stoeprand, hoeven mensen niet eerst contact te hebben met de reguliere hulpverlening. Er is in de praktijk geen onderdrempel. Hypothetisch zouden bijvoorbeeld mensen die 'overlast' veroorzaken doordat ze aan een auto sleutelen wel in aanmerking kunnen komen voor Stoeprand, maar deze worden niet aangemeld.

Uit de interviews blijkt dat de keuze voor een deel van deze drie 'doelgroepen' omstreden is. Alleen de betrokkenheid bij sociale overlast en onaangepast woongedrag is niet omstreden. Stoeprand kan als onafhankelijke partij goed bemiddelen bij burenruzies en kan daarbij volgens de geïnterviewden soms meer resultaat hebben dan de medewerkers van de verhuurders. Wel zijn enkele geïnterviewden van mening dat anderen (zoals het AMW) dit werk in principe eveneens zouden kunnen/moeten doen. Eén van de geïnterviewden ziet alleen een rol voor Stoeprand weggelegd in die gevallen waar onvoldoende grond is om een ontruimingsprocedure te starten, maar waar het voeren van gesprekken geen zin (meer) heeft: bijvoorbeeld bij aanhoudende geluidsoverlast of aanhoudende vervuiling.

Er zijn veel bezwaren geuit tegen de betrokkenheid van Stoeprand bij verslaafden en/of mensen met huurachterstand. De betrokkenheid bij verslaafden wordt in twijfel getrokken, omdat dit veelal zeer langdurige betrokkenheid vereist en omdat velen van mening zijn dat het Boumanhuis tot vergelijkbare of betere resultaten kan ko-

men. De aanpak van ernstige drugsoverlast is eerder de verantwoordelijkheid van politie en justitie.

De meeste geïnterviewden vinden dat Stoeprand zich niet moet bezighouden met huurachterstand. De geïnterviewde deelgemeenten vinden alle dat dit een privaatrechtelijk probleem tussen huurders en verhuurder is. Ook de meeste corporaties vinden de betrokkenheid van Stoeprand niet nodig als er alleen sprake is van huurachterstand. Wel moet er dan andere hulpverlening zijn, om te voorkomen dat mensen op straat terechtkomen. In het algemeen is er echter naast huurschulden sprake van andere problemen en zou Stoeprand wel gewenst/mogelijk zijn, in samenwerking met schuldhulpverlening. Zo zouden bijvoorbeeld het maatschappelijk werk en/of Sociale Zaken bij de schuldhulpverlening betrokken kunnen worden.

Er zijn ook 'doelgroepen' die volgens de geïnterviewden missen:

- huurders van particuliere verhuurders;
- eigenaar-bewoners;
- woningzoekenden, die nu onbemiddelbaar zijn (dak- en thuislozen). Volgens de geïnterviewden zou deze groep ook bij Stoeprand terecht moeten kunnen.

Over deze laatste categorie is enige onduidelijkheid. Stoeprand geeft zelf aan dat 'iemand die al eerder is ontruimd en waarbij gereede aanleiding is te veronderstellen dat de ontruimingsgrond van destijds niet is weggenomen, preventief kan worden aangemeld voor een nieuwe woonsituatie' (Tulp, 1997). Uit de cijfers blijkt echter dat slechts twee mensen 'preventief' een Stoeprandcontract gekregen hebben.

Geen van de geïnterviewden is het oneens met het uitsluiten door Stoeprand van mensen met ernstige psychische problemen.

Enkele geïnterviewde corporatiemedewerkers vinden dat Stoeprand ook een oplossing zou moeten bieden voor overlast bij particuliere woningen en bij woningen van eigenaar-bewoners. Particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners moeten het nu zelf maar uitzoeken als er sprake is van overlast. Er zou volgens een van de corporatiemedewerkers een coördinator moeten komen die boven de partijen staat en die bij dergelijke overlast de hulpverlening op gang kan brengen.

De keuze van Stoeprand om alleen te werken met huurders van corporatiewoningen, hangt samen met de financiering van Stoeprand (particuliere verhuurders betalen niet mee). Opvallend is echter dat ook gemeenten en deelgemeenten vanuit hun bredere verantwoordelijkheid tot op heden niet om een dergelijke uitbreiding van het takenpakket vragen. Volgens een van de geïnterviewde deelgemeenteambtenaren hebben particuliere verhuurders geen enkele relatie met de deelgemeente. Mede daarom heeft de desbetreffende deelgemeente ook niet als eis gesteld dat Stoeprand huurders van particuliere verhuurders zou moeten opnemen. Particuliere verhuurders hebben bovendien vaak minder alternatieven voor andere huisvesting. Een andere deelgemeenteambtenaar is van mening dat er inderdaad geen verschil zou moeten zijn in het soort verhuurder. Het gaat immers om het oplossen van de overlast.

3.3 Aanmelding en selectie

De Stoeprandkandidaten die aangemeld worden, moeten behoren tot de in de vorige paragraaf genoemde doelgroepen, dat wil zeggen: als er sprake is van overlast, overlast in verband met verslaving of huurschulden. Een voorwaarde voor aanmelding is dat er een situatie is waarbij huisuitzetting aanstaande is. Een andere voorwaarde is dat de verhuurder de huurder vooraf schriftelijk dient te informeren over de aanmelding.

Er zijn vier momenten te onderscheiden waarop mensen bij Stoeprand worden aangemeld:

- de corporatie meldt een huurder aan nog voordat de juridische procedures zijn gestart;
- de corporatie meldt een huurder aan tijdens de ontruimingsprocedure;
- nadat toestemming is gekregen voor ontruiming, vindt alsnog aanmelding bij Stoeprand plaats;
- na de ontruiming wordt iemand aangemeld bij Stoeprand (preventieve aanmelding).

De tweede mogelijkheid komt het meest voor. Langzamerhand worden er echter steeds vaker huurders aangemeld terwijl de ontruimingsprocedure nog moet starten. Reden hiervoor is het besparen van de juridische kosten.

Alleen corporaties kunnen Stoeprandkandidaten aanmelden. Partijen als politie, RIAGG, GGD, Boumanhuis, Leger des Heils, Sociale Dienst, deelgemeente en maatschappelijk werk kunnen geen mensen aanmelden; als zij zouden vinden dat iemand in aanmerking komt voor Stoeprand, kunnen zij dit met de corporatie overleggen. De corporatie kan vervolgens zelf beslissen of ze iemand als Stoeprandkandidaat wil aanmelden. Het komt ook voor dat de rechter mensen naar Stoeprand verwijst.

Feitelijk zijn er vier momenten waarop de Stoeprandkandidaten geselecteerd worden:

- A. de verhuurder beoordeelt of iemand bij Stoeprand aangemeld zal worden;
- B. Stoeprand beoordeelt in eerste instantie of iemand wel in aanmerking komt voor aanmelding;
- C. Stoeprand beoordeelt in tweede instantie of iemand in aanmerking komt voor een onderzoek;
- D. na een onderzoek door Stoeprand beoordeelt Stoeprand zelf of iemand in aanmerking komt voor een Stoeprandcontract.

Ad A.

In principe zouden verhuurders iedereen die voldoet aan de omschrijving van de doelgroepen, kunnen aanmelden bij Stoeprand. Dit is echter zeker niet het geval.

In de interviews kwamen (in willekeurige volgorde) de volgende argumenten naar voren om mensen wel of niet aan te melden:

- De aanmelding hangt af van ervaringen met Stoeprand in het verleden. Verhuurders die slechte ervaringen hebben met Stoeprand, zijn terughoudend bij het opnieuw aanmelden van kandidaten. Dit lijkt vooral te gelden voor corporaties die tot op heden slechts één of twee kandidaten hebben aangemeld.
- Persoonlijke ervaringen en wensen van individuele corporatiemedewerkers zijn mede bepalend voor het al of niet aanmelden. Sommige corporatiemedewerkers zijn relatief groot voorstander van Stoeprand en zijn al snel geneigd om iemand aan te melden, andere medewerkers zijn daarin terughoudend. Zo kunnen er ook bij dezelfde verhuurder grote verschillen tussen rayons bestaan in het aantal aanmeldingen.
- De aanmelding heeft een relatie met de kans op succes bij een ontruimingsprocedure. Enkele verhuurders melden (vooral) mensen bij Stoeprand aan als de overlastsituatie moeilijk bewijsbaar is (bijvoorbeeld in een één-op-één-situatie). De aanmelding gebeurt in dit geval als de juridische procedure nog gestart moet worden of al loopt, maar er nog geen uitspraak is gedaan. Soms wordt er daarbij door de verhuurder 'gebluft': de huurder kan dan 'kiezen' tussen een ontruimingsprocedure en een tijdelijk huurcontract bij Stoeprand. De geïnterviewde verhuurders melden uitsluitend of voornamelijk mensen aan die overlast veroorzaken. Deze keuze hangt onder meer samen met de juridische mogelijkheden om tot een oplossing te komen (huurachterstand is gemakkelijk te bewijzen), met de bekendheid van het werk van Stoeprand (niet alle verhuurders weten dat Stoeprand ook mensen met een huurschuld kan helpen) en met de stellingname van de verhuurders over wat Stoeprand zou moeten doen (de meeste corporaties vinden dat zij zelf kunnen ingrijpen bij huurschuld).
- De mogelijkheid om alternatieven te benutten. De meeste verhuurders hebben voldoende ervaring met betrekking tot huurschulden. Bij overlast zijn er minder alternatieven en is de bereidheid om iemand bij Stoeprand aan te melden derhalve wat groter. Ten minste één van de corporaties hanteert een interne procedure waarbij aanmelding bij Stoeprand in bepaalde gevallen de 'gewenste' mogelijkheid is. Sommige corporaties maken liever gebruik van alternatieven (zoals het lokale zorgnetwerk) dan van Stoeprand, omdat de onderzoeksfase van Stoeprand te lang zou duren.
- De aanmelding hangt samen met de bereidheid van de verhuurder om iemand nog een laatste kans te geven. De indruk bestaat dat de ene verhuurder eerder bereid is tot een laatste kans dan de andere verhuurder. Hierbij maken verhuurders ook vaak verschil naar het type klacht; bij ernstige overlast is er bijvoorbeeld minder bereidheid om iemand aan te melden dan bij huurschuld.
- De aanmelding hangt samen met de mate van succes die de verhuurder verwacht. Enkele verhuurders, zoals het Woningbedrijf, district Kralingen, hebben inmiddels enige ervaring met Stoeprandcontracten opgedaan. Mede op basis van deze ervaring wordt er bij nieuwe mogelijke kandidaten een inschatting gemaakt van de kans op succes van een Stoeprandcontract. Deze inschatting gebeurt op basis van de contacten van de verhuurder met de desbetreffende

huurder. Zoals een van de geïnterviewden aangeeft, is die keus veelal subjectief en persoonlijk.

Ook wordt wel een schatting gemaakt van het mogelijke resultaat van alleen het onderzoek door Stoeprand; verhuurders die al vaak iemand aangemeld hebben, hebben daarmee al zoveel ervaring opgedaan dat ze beweren de conclusie van het onderzoek te kunnen voorspellen. Iemand die waarschijnlijk niet in aanmerking komt voor een Stoeprandcontract, wordt dan niet aangemeld (=tijdwinst).

- Soms betreft de verhuurder de mening van de desbetreffende huurder in de overweging. Zo gaf een van de verhuurders aan dat huurders met huurschuld aangemeld worden bij Stoeprand, als de betreffende huurders de wil tonen om te betalen, maar niet de mogelijkheid hebben. Soms vragen huurders zelf om een Stoeprandcontract; misschien zien ze die mogelijkheid als een goede kans om ergens anders te beginnen.
- De aanmelding hangt samen met de te verwachten hoeveelheid werk, tijd en investeringen. Enkele verhuurders geven aan dat ze veel tijd en energie kwijt zijn aan Stoeprand. Ten eerste kost het onderzoek door Stoeprand voor sommigen te veel tijd, ten tweede bestaat de vrees dat de verhuurder bij een Stoeprandcontract voortdurend zorg moet blijven besteden aan de desbetreffende huurder.
- De juridische mogelijkheden. Enkele verhuurders wijzen erop dat het voordeel van een tijdelijk huurcontract valt te betwijfelen; ook bij het ontbinden van een tijdelijk huurcontract is immers weer een vonnis nodig. Bij een gewoon contract kan ook ontbinding gevraagd worden bij de kantonrechter. Dat gaat net zo goed als bij een tijdelijk huurcontract, al duurt deze procedure een week of zes langer. Een van de verhuurders, die geen gebruik maakt van Stoeprand, noemt de zwakke juridische basis als een van de redenen daarvoor.

Het Centrum voor Dienstverlening meldt in haar evaluatie van Stoeprand dat er grote verschillen zijn in het aantal aanmeldingen per deelgemeente en per corporatie. Onduidelijk is echter of deze verschillen samenhangen met verschillen in de grootte van de aanwezige problematiek of dat er andere verklaringen zijn.

Ad B.

De eerste contacten tussen verhuurder en Stoeprand zijn in het algemeen telefonisch. In het gesprek wordt de aard van de klachten doorgenomen. Daarbij kan Stoeprand al aangeven dat bepaalde mensen niet in behandeling genomen zullen worden. Dit wordt vooral getoetst aan de gestelde doelgroepen. Als er bijvoorbeeld alleen overlast is als gevolg van een krakende vloer, is bemiddeling door Stoeprand niet zinvol. Stoeprand kan telefonisch aangeven of iemand in aanmerking komt voor aanmelding. In een enkel geval wordt direct doorverwezen naar acute hulp of naar andere alternatieven. Na dit telefonische vooroverleg volgt bijna altijd een brief of fax als schriftelijke aanmelding.

Ten tijde van de evaluatie van Stoeprand (Centrum voor Dienstverlening, februari 1997) waren er 73 aanmeldingen geweest. Eind 1997 bleek dit aantal inmiddels toegenomen tot 128. De laatste maanden zijn er één tot vier mensen per maand aangemeld. In 1996 was er door het Centrum voor Dienstverlening aangegeven dat er 160 aanmeldingen per jaar verwacht werden. Dit aantal wordt dus nog niet gehaald.

Van het totaal aantal aanmeldingen tot november 1997 was bij 57,8% sprake van overlast, bij 29,4% van huurachterstand, bij 8,3% van verslaving en 4,6% was preventief. De ervaring van de laatste tijd is dat er meer huurders met huurachterstand aangemeld worden. Mogelijk hangt dit samen met de verwachting van de corporaties dat er via Stoeprand tenminste nog een deel van de huurschuld geïnd kan worden.

Ad C.

De projectgroep Stoeprand beslist of er na de aanmelding een onderzoek volgt; deze beslissing is bijna altijd positief.

Ad D.

Het onderzoek door Stoeprand bestaat onder meer uit een gesprek van Stoeprand met de verhuurder, verschillende gesprekken van Stoeprand met de huurder en gesprekken van Stoeprand met iedereen die een rol speelt in de situatie: burens, familie, vertrouwenspersonen, andere hulpverleners en kennissen. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de privacy van de cliënten. In het begin van de aanmelding wordt door Stoeprand gekeken of mensen bereid zijn hulp te aanvaarden. Mensen die geen hulp willen, komen niet in aanmerking; Stoeprand levert immers voorwaardelijke hulp. Ook de mensen die zich niet aan afspraken houden, komen in ieder geval niet in aanmerking voor een Stoeprandcontract.

Er is sprake van een bovendrempel wanneer mensen niet meer op hun gedrag zijn aan te spreken. Mensen bij wie de psychiatrische problemen overheersend zijn, worden doorgestuurd naar Delta, BAVO en anderen.

Tijdens het onderzoek wordt onder meer gekeken of de huurder gemotiveerd is om van gedrag te veranderen. Als die wil aanwezig is, wordt gekeken 'wat de belemmeringen en tegenkrachten zijn die dit nu onmogelijk maken. Samen met de cliënt wordt gezocht naar doelen waaraan de komende periode gewerkt gaat worden' (Tulp, 1997).

De criteria die bepalend zijn voor het verstrekken van een Stoeprandcontract zijn volgens enkele verhuurders onduidelijk. Zij vinden dat Stoeprand hierover duidelijker zou moeten zijn, zodat ze zelf ook al bij hun eigen overweging tot aanmelden enigszins kunnen nagaan of een Stoeprandcontract mogelijk is.

Na het onderzoek door een hulpverlener beslist de hulpverlener, in overleg met de cliënt, over het vervolg. Bij twijfel wordt het geval voorgelegd in een teamvergadering, een intervisie met collega's.

Als uit het onderzoek blijkt dat er andere hulpverleners ingeschakeld moeten worden, wordt dit als een advies aan de desbetreffende corporatie meegedeeld. Stoeprand

rand houdt niet bij wat er met deze gevallen gebeurt, maar verwacht dat de corporaties het advies opvolgen en de ontruiming uitstellen of niet uitvoeren zolang andere hulpverleners bezig zijn. Enkele mensen zijn tijdens de onderzoeksfase zelf 'verdwenen'.

Uit de interviews blijkt dat verhuurders ook 'tevreden' kunnen zijn als Stoeprand een cliënt géén Stoeprandcontract wil bieden. Het door Stoeprand uitgevoerde onderzoek zou immers een sterke bewijslast kunnen vormen bij de rechter. Volgens een van de verhuurders is het Stoeprandproject inderdaad een middel om sneller te ontruimen. De keus is dan: òf ontruimen òf een Stoeprandcontract. Als de rechter verneemt dat het alternatief Stoeprand ingebracht is, is er ook een grotere bereidheid om een ontruiming te vonnissen.

Uit de evaluatie door het Centrum van Dienstverlening (februari 1997) blijkt dat gemiddeld 37% van de onderzoeken leidt tot een Stoeprandcontract. In 1996 en 1997 is dit percentage sterk gestegen (zie bijlage 2). In 1996 bijvoorbeeld is 46 maal onderzoek uitgevoerd. Dit heeft geleid tot 23 Stoeprandcontracten (en in vijf gevallen liep het onderzoek eind 1997 nog).

Stoeprand geeft zelf aan dat haar onderzoek na de aanmelding in principe na zes weken afgerond wordt met een advies. Het advies kan zijn dat een Stoeprandcontract als haalbaar wordt gezien of dat een andere oplossing (bijvoorbeeld een doorverwijzing naar een specifieke hulpverlener) wordt voorgesteld.

Uit de evaluatie door het Centrum van Dienstverlening (februari 1997) blijkt dat de gemiddelde duur van het onderzoek 3,8 maanden is. In de evaluatie worden twee oorzaken genoemd van de overschrijding van de tijdsduur. 'De kandidaten die worden aangemeld op grond van huurschuld blijken in veel gevallen een complexe financiële problematiek bij zich te dragen. De periode van zes weken blijkt te kort te zijn om te komen tot een inventarisatie van alle problemen en een goed voorstel naar de verhuurder. Een andere reden voor de lange onderzoekstermijnen zijn de wachttijden voor een andere Stoeprandwoning. De kandidaat krijgt een contract aangeboden voor een andere woning. In nogal wat gevallen moet er dan worden gewacht tot de verhuurder een woning aanbiedt. Gedurende deze wachtperiode wordt veelal nog geen contract getekend en dus telt deze tijd als onderzoekstijd' (Centrum voor Dienstverlening, 1997, p. 9). Volgens Stoeprand duurde het wachten op een geschikte woning in enkele gevallen ongeveer een half jaar. Als deze wachttijd niet meegerekend zou worden, wordt de onderzoekstermijn van zes tot acht weken volgens Stoeprand wel gehaald.

Enkele verhuurders gaven in de interviews aan dat ze de onderzoeksfase veel te lang vinden. Zij vinden ook de periode van zes weken vaak al te lang. Gedurende het onderzoek blijft de overlast immers meestal doorgaan. Volgens een van de verhuurders heeft Stoeprand onvoldoende begrip voor de problemen die de corporaties hebben. Die worden voortdurend geconfronteerd met klagende omwonenden die geen begrip hebben voor de trage afhandeling; de omwonenden spreken de corporatie daarop aan. Een van de corporaties die geen gebruik maakt van Stoeprand, noemt als een van de bezwaren dat zij gedurende de onderzoeksperiode een voor een Stoeprandcliënt geschikte woning te lang moet laten leegstaan.

De ergernis over deze onderzoeksduur is voor sommige verhuurders een belangrijke reden om terughoudend te zijn met het aanmelden van nieuwe kandidaten of zelfs om helemaal geen kandidaten aan te melden.

Een deel van de verhuurders vindt dat er aan de verhuurder meer duidelijkheid verschaft moet worden over de voortgang van het onderzoek: wanneer het intakegesprek is, wanneer het contract er is, etc.

3.3.1 Aanmelding en selectie bij anti-overlastinitiatieven in andere steden

De in tabel 1.1 geïntroduceerde initiatieven met betrekking tot moeilijk plaatsbare huurders in andere steden betreffen, op Groningen na, initiatieven die zich louter op overlastgevendend richten. Het hebben van huurschulden is als zodanig dan ook onvoldoende om tot de doelgroep van het project te behoren. Wel blijkt dat in de gevallen dat van overlast sprake is, dikwijls ook huurschulden deel uitmaken van de problemen van de cliënt. Er wordt dan ook veel 'aan huurschulden' gedaan.

De initiatieven verschillen waar het gaat om de fasen in het overlastproces waarin actie wordt ondernomen. In Amsterdam en Den Haag, waar de corporaties het meest op de achtergrond staan, wordt relatief vroeg ingegrepen. Signalen gaan rechtstreeks van gedupeerde of bezorgde omwonenden naar het meldpunt respectievelijk de coördinator. Pas nadat het meldpunt (Westerpark) of de GGD-coördinator (Den Haag) op de hoogte zijn gesteld, wordt nagegaan in hoeverre de betrokken verhuurder ook actie onderneemt. Vanaf dat moment worden acties afgestemd en tot zover strekt de betrokkenheid van de verhuurder.

In Maastricht, maar vooral ook in Dordrecht en Tilburg, is het project zo opgezet dat in alle fasen van een ontruimingsproces kandidaten kunnen worden aangemeld. De projecten zijn waar mogelijk preventief van karakter, maar soms wordt met ontruiming bedreigd of is ontruiming onafwendbaar, terwijl ook wordt gezocht naar oplossingen voor na een ontruiming. In Tilburg zijn alle begeleide woonvormen in één sector ondergebracht en komen alle aanmeldingen bij de coördinator terecht, die bepaalt welke opvang het meest geschikt is.

In Rotterdam en Kampen gaat het primair om kandidaten voor wie een ontruimingsvonnis als dreigement klaarligt. In Groningen richt men zich met name op mensen die al ontruimd zijn en die zich aanmelden voor herhuisvesting.

In de meeste gevallen is sprake van een gesloten aanmeldingscircuit van aangesloten organisaties (tabel 3.1). Alleen de financieel participerende partijen mogen dan kandidaten aanmelden. Amsterdam en Den Haag zijn uitzonderingen: daar mag iedereen aanmelden.

In Rotterdam en Groningen is de aanmelding een exclusieve zaak van de corporaties. In de andere gemeenten kunnen meer partijen aanmelden. De kandidaten hoeven niet in alle gemeenten al een corporatiewoning te huren. In Dordrecht, bijvoorbeeld, wordt ook gewerkt aan de uitstroom uit voorzieningen voor dak- en thuislozen. Van daaruit kunnen mensen aangemeld worden voor een huurwoning, waarbij wel begeleiding gewenst is.

Selectie van de aangemelde kandidaten gebeurt meestal door degene of de instelling waar de kandidaten worden aangemeld. Groningen en Kampen hebben geen meldpunt: de kandidaten worden in een periodiek overleg aangemeld en besproken.

Tabel 3.1 Partijen die in de verschillende gemeenten kandidaten mogen aanmelden respectievelijk selecteren

Gemeente	Aanmelding door:	Selectie door:
Rotterdam	- corporaties	Centrum voor Dienstverlening
Dordrecht	Deelnemers Netwerk: - corporaties - gemeente - hulpverleningsinstellingen - reclassering - politie - advocaat van bijna ontruimde	coördinator Netwerk Hulpverlening en Huisvesting
Maastricht	- corporaties - woningbureau - GGD	Meldpunt Overlast
Tilburg	- corporaties - gemeente - Huize Poels (crisisopvang) - De Klinkert (internaat dak- en thuislozen)	coördinator en woonbegeleider (samenwerkingsverband Poels + Klinkert)
Amsterdam (Westerpark)	- corporaties - politie - omwonenden	Meldpunt Extreme Overlast
Groningen	Werkgroep Moeilijk Plaatsbaren: - corporaties	Werkgroep MP
Den Haag	- corporaties - hulpverleningsinstellingen - politie - huisartsen	GGD-coördinator
Kampen	Werkgroep Moeilijk Plaatsbaren: - corporaties - gemeente	Werkgroep MP

Bron: Kessels en Kullberg, 1997.

3.4 Woningen voor Stoeprandkandidaten

In de meeste gevallen blijft de cliënt in de huidige woning. De huurder krijgt in dit geval geen tijdelijk contract. Het is juridisch niet mogelijk om een tijdelijk contract te geven aan iemand die aanvankelijk in de woning een normaal huurcontract had. Tijdens het Stoeprandcontract (afgesloten tussen huurder, verhuurder en Stoeprand) wordt bij deze groep huurders de ontruimingsprocedure opgeschort. Als de begeleiding stopt, kan de ontruimingsprocedure worden voortgezet of uitgevoerd.

Als het probleem echter alleen opgelost kan worden door een huurder elders te huisvesten (bijvoorbeeld bij burenruzies), wordt er een andere woning gezocht. Stoeprand geeft dan veelal adviezen aan de verhuurder over de gewenste kenmerken van de nieuwe woning.

Het Woningbedrijf, district Kralingen, geeft aan dat het vaak moeilijk is om een geschikte woning te vinden, omdat de woning moet voldoen aan een aantal eisen: aantal kamers, ligging en hoogte van de huur. Om de overlast te beperken, wordt soms nadrukkelijk gezocht naar een woning met eigen ingang, een woning boven een berging of een benedenwoning.

De meeste verhuurders die te maken hebben met Stoeprandkandidaten, hebben als regel dat de aangeboden woning voor een Stoeprandcontract hooguit gelijkwaardig mag zijn aan de woning waar de huurder uit komt. Mensen moeten er in hun woon-situatie zeker niet beter van kunnen worden.

Als de woning voldoet aan de geformuleerde wensen van Stoeprand en huurder, is de huurder in principe verplicht de aangeboden woning te accepteren. De woningen voor de Stoeprandgevallen worden buiten het aanbodsysteem gehouden; elke verhuurder mag immers een klein deel van de leeggekomen woningen buiten het systeem houden.

De woningen voor Stoeprand (b)lijken altijd gevonden te worden in het bezit van de desbetreffende verhuurders zelf. Er is in Rotterdam geen overname van dergelijke Stoeprandgevallen door collega-verhuurders. Bij het Woningbedrijf, district Kralingen, zijn in principe ook kandidaten van andere districten van het Woningbedrijf en van andere verhuurders welkom, maar dit is tot op heden bijna niet gebeurd (uitgezonderd iemand uit een woning van het district Overschie).

3.5 Contracten

Bij aanvang van het Stoeprandcontract worden er contracten over de huur en de zorg getekend. Per cliënt verschilt wat er geregeld wordt en met wie. Eind 1997 zijn er in totaal 57 Stoeprandcontracten afgesloten (zie bijlage 2).

Als de huurder een andere woning krijgt, volgt er een tijdelijk huurcontract gekoppeld aan een hulpverleningscontract, de zogenaamde begeleidingsovereenkomst. Als de huurder in de 'oude' woning blijft, kan de begeleidingsovereenkomst gekoppeld

worden aan een opschortingsbrief. Hierin wordt aangegeven dat de verhuurder de ontruimingsprocedure opschort.

Het huurcontract wordt afgesloten tussen de verhuurder en de bewoner(s), het hulpverleningscontract tussen het Centrum voor Dienstverlening (project Stoeprand) en bewoner(s).

Het huurcontract heeft meestal een periode van anderhalf jaar. De periode van anderhalf jaar zou juridisch de maximaal toegestane periode zijn voor de duur van een tijdelijk huurcontract. Volgens een van de verhuurders zou deze termijn van anderhalf jaar eenmalig verlengd kunnen worden. In de juridische uiteenzetting in hoofdstuk 4 worden overigens vraagtekens gezet bij de duur van anderhalf jaar.

De geïnterviewde verhuurder die Stoeprand veelvuldig inschakelt bij huurschuld, houdt de huurder in de huidige woning en werkt met een periode van 1 jaar.

Stoeprand betreft voorwaardelijke hulpverlening. De huisvesting is gekoppeld aan hulpverlening. Als de hulpverlening derhalve geweigerd wordt, wordt ook de huisvesting beëindigd. Deze voorwaarde is ook in het tijdelijk huurcontract opgenomen: 'Indien de begeleidingsovereenkomst tussentijds wordt beëindigd of ontbonden, of indien de duur van de begeleidingsovereenkomst is verstreken zonder dat de in de begeleidingsovereenkomst geformuleerde doelstellingen zijn bereikt, eindigt de tijdelijke huurovereenkomst met onmiddellijke ingang' (Tijdelijke huurovereenkomst van het Woningbedrijf Rotterdam, opgenomen in: Stoeprand procedure laatste kans beleid overlast eigen huurders, Centrum voor Dienstverlening, 1996) (zie ook bijlage 3)). In het algemeen is een ontruimingsprocedure erg kansrijk, als blijkt dat een huurder zich niet heeft gehouden aan de gestelde afspraken met Stoeprand.

Als een huurder zich gedurende de vastgelegde periode (veelal anderhalf jaar) houdt aan de afspraken, krijgt hij/zij een normaal huurcontract voor onbepaalde tijd.

De verhuurders hoeven de contracten niet echt bij te houden. Bij het Woningbedrijf weten de meeste medewerkers niet wie er een Stoeprandcontract heeft: pas bij (nieuwe) overlast wordt het dossier geraadpleegd. Stoeprand houdt de contracten wel precies bij en meldt ook wanneer een contract voltooid is.

3.6 Begeleiding

Gedurende het Stoeprandcontract krijgt een cliënt begeleiding, variërend van één maal per twee maanden tot twee maal per week.

'In de reguliere hulpverlening wordt uitgegaan van de hulpvraag van de cliënt. In de Stoeprandsetting heeft de cliënt bij de aanmelding zelden een omschreven hulpvraag. Eerder bestaat het gevaar dat de cliënt 'ja-en-amen' zegt tegen alles wat Stoeprand van hem vraagt om zo te ontkomen aan de dreigende uithuiszetting. Achterdocht bij de cliënt omzetten in motivatie om aan de problemen te werken vragen bijzondere eigenschappen van de hulpverlener om dit voor elkaar te krijgen' (Tulp, 1997).

Vaak doen de maatschappelijk werkers van Stoeprand zelf de begeleiding. Maar er zijn ook contacten met bijvoorbeeld het Boumanhuis (de Intensieve Ambulante Zorg), politie, RIAGG, GGD en Sociale Dienst. De Intensieve Ambulante Zorg (IAZ) wordt door Stoeprand ingeschakeld bij drugs- en alcoholproblemen. Er waren in november 1997 drie klanten van het IAZ met een Stoeprandcontract. Wanneer er meerdere hulpverleners betrokken zijn tijdens het Stoeprandcontract, wordt er iemand van Stoeprand aangewezen als casemanager, die het werk van de verschillende hulpverleners coördineert. Er is tussen medewerkers van Stoeprand en het IAZ zeswekelijks overleg.

Bij Stoeprand intern vindt wekelijks voortgangbewaking/evaluatie plaats. Er zijn dikwijls voortgangsgesprekken met de verschillende hulpverleners.

De verhuurders die te maken hebben met Stoeprandcontracten, zijn nu in het algemeen (erg) tevreden over de contacten met de medewerkers van Stoeprand. Stoeprand neemt alle begeleiding op zich. De verhuurder is tijdens de contractperiode alleen wat tijd kwijt aan mondelinge contacten en het doornemen van schriftelijke rapportages door Stoeprand. Een van de verhuurders geeft aan dat Stoeprand veel beter is gaan werken dan in het verleden: er is een betere samenwerking ontstaan tussen Stoeprand en de verhuurder en Stoeprand geeft zelf meer begeleiding.

Er is bij de verhuurders weinig zicht op de zorgbegeleiding door hulpverleners, maar de meeste verhuurders hebben hieraan ook geen behoefte. In een enkel geval gaat de verhuurder wel eens mee met Stoeprand voor een gesprek met de Stoeprandcliënt.

De medewerkers van Stoeprand maken per cliënt rapportages over de voortgang. Het voornemen is om een maal per kwartaal de corporaties een (cijfermatig) overzicht te bieden van de voortgang.

3.7 Resultaten

De mogelijke successen bestaan onder andere uit:

- een normaal huurcontract voor de mensen die slagen. Er worden mensen 'van de straat gehouden';
- inzicht bij de cliënt in de eigen problematiek. De cliënt krijgt, als het goed is, wat meer grip op zijn/haar gedrag;
- minder overlast voor omwonenden;
- afname van deurwaarderskosten;
- minder huurschuld. In het geval van huurschuld komt een deel daarvan meestal nog wel binnen bij een Stoeprandcontract (huurschuldsanering). Enkele verhuurders betwijfelen dit echter, omdat zij na een ontruiming ook nog doorgaan met de huurinning en omdat er na de ontruiming veelal beter betalende nieuwe huurders terugkomen;

- minder ontruiming;
- minder dakloosheid;
- minder opvang en zorg na ontruiming door allerlei vormen van intramuraal verblijf in opvanghuizen, inrichtingen, klinieken en dergelijke: de indirecte maatschappelijke kosten van ontruiming.

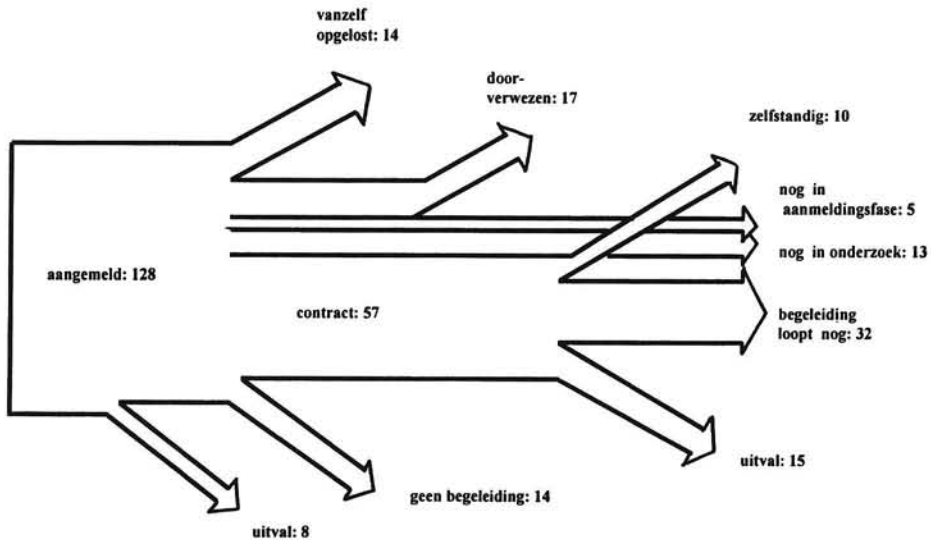
De verhuurder kan aan de klachten van omwonenden zien in hoeverre de overlast van de huurder vermindert. Ook huurschuld is gemakkelijk meetbaar. Als er klachten over cliënten komen, benadert de corporatie in het algemeen direct Stoeprand, zodat er snel ingegrepen kan worden.

Stoeprand zelf heeft de indruk dat 'bij verreweg de meeste overlastbegeleidingen de overlast voor de omgeving beheersbaar is geworden. Cijfers hierover zijn bij ons niet voor handen' (Tulp, 1997).

Uit de gegevens van het Centrum van Dienstverlening tot en met 1997 (zie bijlage 2, tabel 3) blijkt dat er van de 57 Stoeprandcontracten negen geslaagd zijn afgerond. Vijftien andere zijn niet geslaagd, in één geval is het probleem opgelost en de overige 32 'lopen' nog.

Er wordt in de evaluatie van het Centrum voor Dienstverlening (1997) bij het melden van de resultaten helaas geen onderscheid gemaakt naar de verschillende klachten en doelgroepen. De resultaten van Stoeprand in de periode 1992 - 1997 zijn in figuur 3.1. schematisch weergegeven.

Figuur 3.1 Rotterdam, aanmeldingen 1992-1997, resultaten per 1-1-1998



Het Woningbedrijf, district Kralingen, heeft duidelijk de meeste ervaring met Stoeprand. Deze verhuurder had tot juli 1997 met Stoeprand vijf successen gehad en drie maal is er toch ontruimd. Er zijn drie mensen naar begeleid wonen doorgestroomd. Bij deze verhuurder liepen op dat moment nog circa twintig contracten.

De tevredenheid van de verhuurders over de resultaten is wisselend. De verhuurders die vaak gebruikmaken van Stoeprand, zijn in het algemeen tevreden over de resultaten. De geconstateerde 'startproblemen' zijn door hen vergeven.

Volgens een van de verhuurders haalt Stoeprand goede resultaten bij huurachterstand, maar valt de inbreng bij burenoverlast tegen. Er was gehoopt dat ze andere methoden zouden gebruiken en tot betere resultaten zouden komen dan deze verhuurder zelf, maar eigenlijk zijn de methoden en resultaten vergelijkbaar. Burenruzies zijn blijikbaar erg moeilijk op te lossen. Volgens een van de andere verhuurders (die bij huurschuld geen gebruik maakt van Stoeprand) is Stoeprand belangrijk om bij overlastsituaties achter de hand te hebben.

De verhuurders die weinig met Stoeprand te maken hebben gehad, hebben (nog) geen uitgesproken oordeel over de behaalde resultaten; in het algemeen lopen de contracten nog.

De financiële lasten en opbrengsten van Stoeprand komen in hoofdstuk 5 aan de orde.

Er zijn nog weinig contracten afgelopen, dus er is nog weinig te zeggen over de nazorg. In principe moet de cliënt het na het contract zelf kunnen regelen. Andere mogelijkheden zijn een doorverwijzing of een 'strippenkaart' voor bijvoorbeeld vijf gesprekken. Het Centrum voor Dienstverlening gaat onderzoek doen naar de wensen voor nazorg.

3.8 Resultaten van aanmelding en begeleiding bij enkele anti-overlastinitiatieven in andere gemeenten

Voor verschillende gemeenten met projecten voor lastige huurders hebben we getracht de resultaten tot en met 1996 in een stroomdiagram weer te geven (figuur 3.1). Daarbij is geheel links het aantal aanmeldingen in de desbetreffende periode weergegeven.

Het algemene beeld is dat respectabele aantallen mensen worden aangemeld. De meesten kunnen zinvol doorverwezen worden of krijgen een begeleidingscontract. Hoe het na de doorverwijzing met mensen afloopt, is overigens bij geen van de projecten bekend. Relatief kleine aantallen worden helemaal niet in begeleiding genomen en niet doorverwezen, wat doorgaans ontruiming inhoudt. De reden is dat geen van de betrokken organisaties mogelijkheden ziet om via begeleiding het gedrag van de huurder aanvaardbaar te maken. Ook kan het zijn dat de betrokkene zelf verkiest om elders te gaan wonen. Een aantal valt gaande de begeleiding uit: houdt zich niet aan afspraken, verdwijnt al of niet met de noorderzon of overlijdt. In Rotterdam is dit aantal vooralsnog klein. Voor alle projecten geldt dat bij veel cliënten de begeleiding nog loopt. De begeleiding duurt dikwijls langer dan was voorzien.

In alle gevallen geldt dat het aantal mensen dat na een periode van begeleiding een 'normaal huurcontract' terugverdient vooralsnog gering is. Als eindterm wordt in de meeste gevallen geformuleerd dat de kandidaat zelfstandig woont zonder overlast te veroorzaken. De maximale termijn daarvoor is in Maastricht niet begrensd en varieert in de andere projecten van negen maanden (Dordrecht), tot een jaar (Amsterdam), twee jaar (Tilburg) tot vijf jaar (Groningen). Waarop deze termijnen gebaseerd zijn, is niet altijd duidelijk. Kandidaten zouden, volgens een Amsterdamse woordvoerder, makkelijker te motiveren zijn als de begeleiding van korte duur is. Om die reden ziet men meer in periodieke herhaling van de begeleiding dan in verlenging ervan.

De algemene indruk is dat zolang de kandidaat wordt begeleid, geen of beduidend minder overlast optreedt. Is er toch overlast, dan wordt het huurcontract ontbonden: de kandidaat valt uit. Zolang de begeleiding loopt, is de nood gelenigd.

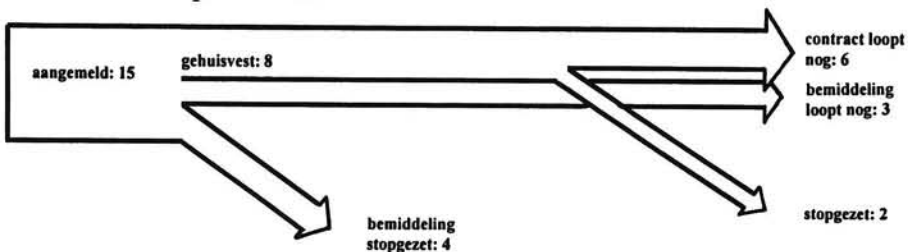
Duidelijk is dat het aantal gevallen waar een 'normaal' huurcontract wordt verdiend na een periode van begeleiding, relatief bescheiden is. In Tilburg ligt dit aantal wat hoger, maar daar staat tegenover dat het project 'relatief lichte' kandidaten telt.

We kunnen concluderen dat respectabele aantallen kandidaten worden aangenomen, worden doorverwezen en in begeleiding worden genomen. De overlastproblematiek wordt daardoor in sterke mate beheersbaar gemaakt. Optimistische verwachtingen over de 'heropvoeding' van mensen die ernstige overlast veroorzaken, lijken ongegrond. We moeten ons instellen op langdurige bemoeienis met veel mensen uit deze categorie.

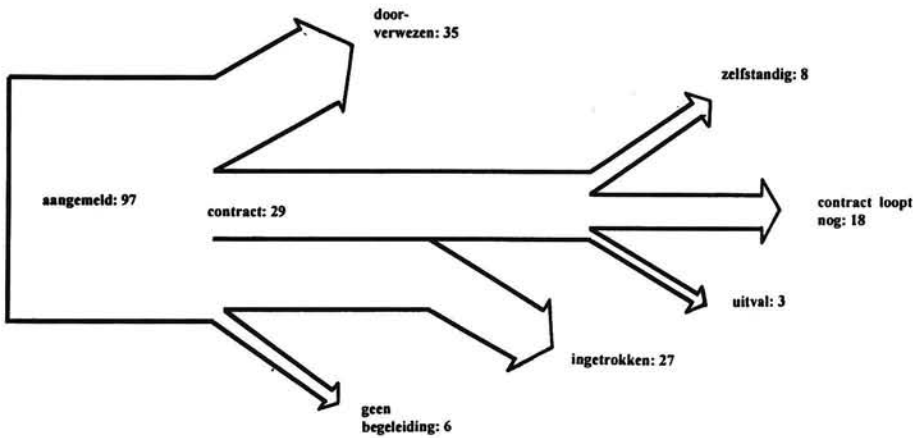
Het evalueren van louter aantallen 'behandelde' mensen, draagt het risico dat de partijen om de lastigste 'gevallen' blijven heenlopen (analoog aan de arbeidsbemiddeling).

De waarde van de besproken projecten schuilt vooral in het opbouwen van een netwerk om snel en effectief overlastgevendens ergens onder te brengen. De reguliere woning in combinatie met begeleidingscontracten is daarbij één van de opties, waarbij de grootte van de stok achter de deur ook variabel is.

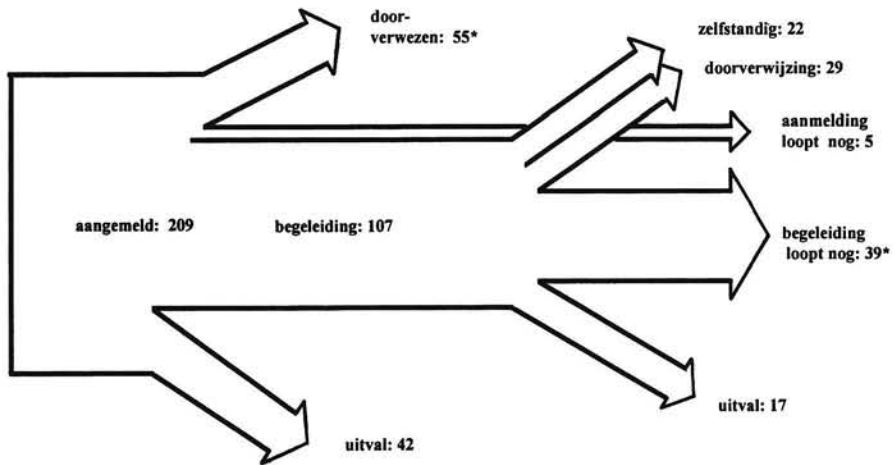
Figuur 3.2 Dordrecht, aanmeldingen bij Stoeprand, 1995-1996, resultaten per 1-1-1997



Figuur 3.3 Maastricht, aanmeldingen 1995-1996, resultaten per 1-1-1997

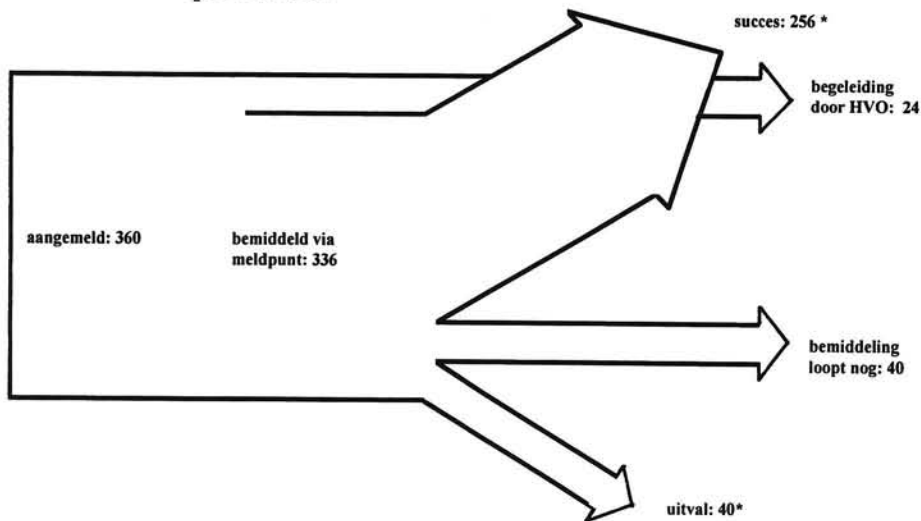


Figuur 3.4 Tilburg, aanmeldingen maart 1993-1996, resultaten per 1-1-1997



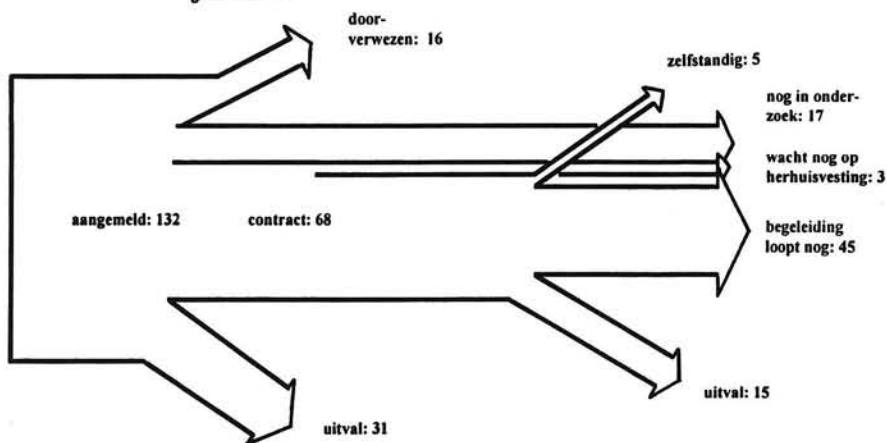
* Schatting. Het percentage uitvallers in 1995 en 1996 (gesommeerd) is ook toegepast voor de periode 1993-1994, waar cijfers ontbreken.

Figuur 3.5 Amsterdam, Westerpark, aanmeldingen 1994-1995, resultaten per 1-3-1997

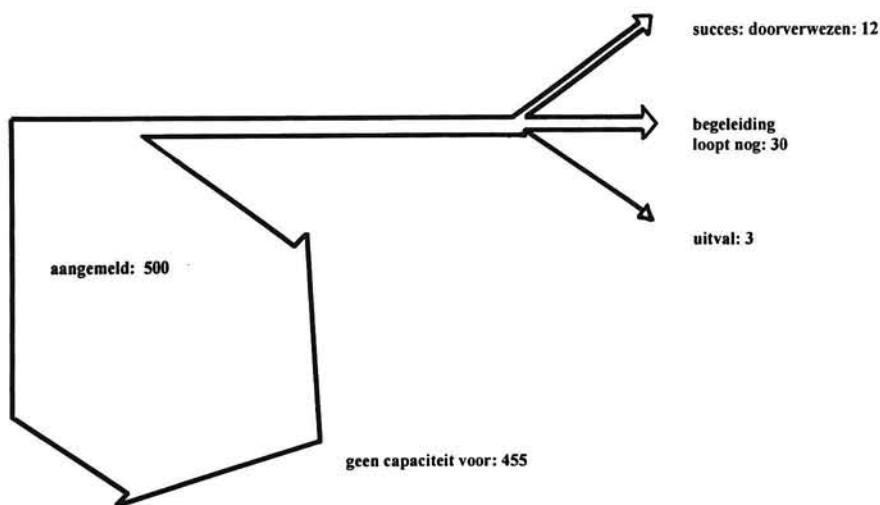


* Schatting volgens hoofd Meldpunt Extreme Overlast.

Figuur 3.6 Groningen, aanmeldingen nov. 1993 - juli 1997, resultaten per juli 1997



Figuur 3.7 Den Haag, aanmeldingen 1995-1996, resultaten per 1-1-1997



3.9 Een vergelijking met andere Rotterdamse initiatieven

In hoofdstuk 2 is al uitgebreid ingegaan op de vele betrokkenen bij overlast en huurschuld. Daarbij zijn ook initiatieven opgenomen die overlap vertonen met het werk van Stoeprand. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op enkele van deze initiatieven.

Wanneer de overlast betrekking heeft op drugsproblemen, vertoont het werk van Stoeprand een zekere overlap met dat van de Intensieve Ambulante Zorg van het Boumanhuis. Er zijn afspraken gemaakt tussen het IAZ en Stoeprand om tot een zekere werkverdeling te komen. Zo zou het IAZ zich vooral met verslaving bezighouden en Stoeprand vooral met schulden en andere soorten overlast. Er zijn verschillen in werkwijze en mogelijkheden tussen het IAZ en Stoeprand. Het IAZ kan direct hulp bieden, terwijl Stoeprand een onderzoekstijd nodig heeft van circa twee maanden. Het IAZ krijgt vooral cliënten die doorverwezen worden door wijkagenten, Stoeprand krijgt vooral cliënten via de corporaties. De betere contacten van Stoeprand met corporaties hebben als voordeel voor Stoeprand dat zij relatief gemakkelijk aan een andere woning komen voor een cliënt. Helaas heeft het IAZ geen goede registratie van hun betrokkenheid bij hun cliënten. De mate van succes kan dan ook niet cijfermatig onderbouwd worden.

PWS, rayon Crooswijk, heeft geen contacten met Stoeprand, maar is enthousiast over de werkwijze van het Boumanhuis en de Pameijerstichting. Er worden door deze corporatie nu zes woningen verhuurd aan het Boumanhuis. Het Boumanhuis plaatst verslaafden in die woningen en zorgt tevens voor de begeleiding. Als een huurder dan overlast veroorzaakt, kan het Boumanhuis direct ingrijpen. Bij ernstige

overlast wordt iemand door het Boumanhuis uit de woning gezet en naar de centrale opvangmogelijkheden verwezen. PWS heeft enkele tientallen woningen verhuurd aan de Pameijerstichting, die eveneens voor toewijzing en begeleiding van haar cliënten zorgt.

Ook de aanpak van de lokale zorgnetwerken heeft overlap met het werk van Stoep-
rand. Aanmelding bij het zorgnetwerk gebeurt als er meerdere problemen spelen. Het zorgnetwerk beoordeelt wat de juiste gang is en hoe het probleem het best aan-
gepakt kan worden. Doordat er een groot aantal partijen deelneemt in de lokale
zorgnetwerken, kan in principe snel een gerichte aanpak van meer partijen op gang
komen. In hoofdstuk 2 is al uitgebreider ingegaan op de werkwijze van de lokale
zorgnetwerken. Een belangrijk verschil betreft het dwingende karakter van de Stoep-
randcontracten. Er is in verschillende interviews aangegeven dat Stoep-
rand zich beter naar de lokale zorgnetwerken zou moeten profileren, zodat Stoep-
rand ook vanuit de lokale zorgnetwerken ingeschakeld zou kunnen worden.

Met betrekking tot alternatieven voor huurschuldbemiddeling wordt onder meer
gewezen op de mogelijkheden van het AMW en Sociale Zaken. Er is bij de aanpak
van huurschulden overlap in het werk van Stoep-
rand en het AMW. Enkele corpora-
ties gaven aan dat het AMW in de praktijk voor hen niet erg bruikbaar is, omdat er
een lange wachttijd zou zijn en omdat het AMW uitgaat van de vraag van de klanten
zelf. De geïnterviewde van het AMW verwacht dat de contacten tussen AMW en
corporaties zullen toenemen, omdat de inschakeling van het AMW bij huurschulden
nuttig blijkt te zijn om recidive te voorkomen; er wordt immers gewerkt aan het
wegnemen van oorzaken van de huurschulden. Er zou in dit kader een convenant
tussen AMW en corporaties afgesloten kunnen worden; als de financiering duidelijk
is, kan het AMW ook daarvoor mensen aannemen en snelle faciliteiten gaan bieden.
Een groot verschil tussen het AMW en Stoep-
rand is het veel dwingender karakter
van Stoep-
rand. Stoep-
rand biedt een laatste middel en is daardoor veel dringender
voor cliënten.

Enkele verhuurders zien het achter de hand houden van ontruimingsvonnissen als een
mogelijk alternatief. Een ontbindingsvonnis zou enige tijd opgeschort kunnen wor-
den. Gedurende die periode kunnen er regelingen tussen verhuurder en huurder
gesloten worden om de betreffende problemen op te lossen. Volgens één van de
huurders kan er bij huurachterstand een jaar gewacht worden met het tot uitvoer
brengen van het ontruimingsvonnis. Feitelijk wordt deze opschortende werking ook
al bij Stoep-
rand gebruikt als mensen in de huidige woning blijven. In het volgende
hoofdstuk komen de juridische randvoorwaarden en mogelijkheden aan de orde.

JURIDISCHE ASPECTEN

mr. L.J. van Die
Advokatenkollektief Vreewijk

4.1 Inleiding

In relatie tot bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten, voorwaardelijke huurcontracten, overname van een huurcontract door een tussenpersoon en het hanteren van een ontruimingsvonnis als dreiging, is in hoofdstuk 2 een aantal juridische vragen opgenomen. In het onderstaande wordt een antwoord gegeven op deze vragen.

Voordat op de diverse vragen wordt ingegaan, zal er een kort algemeen overzicht gegeven worden van het huurrecht voor woonruimte. Daarbij zal beperkt worden tot de beëindigingsregels. Ook worden de diverse procedureregels kort beschreven. Daarna wordt ingegaan op de diverse constructies die zijn bedacht om Stoeprandcontracten juridisch vorm te geven.

4.2 Huurbescherming

4.2.1 Inleidend

Voor woonruimte geldt in Nederland dat sprake is van een sterke huurbescherming. De wetgever heeft daarmee de vaak zwakke positie van de huurder willen versterken. Voor de verhuurder zijn de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen daardoor sterk beperkt.

Bij het totstandkomen van deze regelgeving in 1979 heeft de wenselijkheid van een regeling voor kortlopende huurcontracten met een beperktere huurbescherming geen enkele aandacht gekregen.

Dat de behoefte aan dit soort contracten bestaat, blijkt onder meer uit de Stoeprandcontracten.

Omdat de wettelijke regeling tijdelijke verhuur met een beperkte huurbescherming niet toelaat, zoekt de praktijk naar mogelijkheden om binnen het wettelijk kader toch in die behoefte te voorzien.

In dit stuk wordt de juridische houdbaarheid van die constructies tegen het licht gehouden.

4.2.2 Beëindigingsmogelijkheden

De huurovereenkomst van woonruimte kan slechts op drie manieren tot een einde komen:

- A. door wederzijds goedvinden;
- B. door opzegging;
- C. door ontbinding.

Ad A. Wederzijds goedvinden

Wanneer partijen samen besluiten de overeenkomst te beëindigen, is dat toegestaan. In de meeste gevallen eindigen de overeenkomsten op deze wijze stilzwijgend.

Er is evenwel een beperking. Een beëindigingsovereenkomst die wordt aangegaan, tegelijk met de huurovereenkomst, is niet geldig. De wet verbiedt in artikel 7A:1623b, tiende lid BW uitdrukkelijk het sluiten van een beëindigingsovereenkomst vóór of tijdens het sluiten van de huurovereenkomst.

Ad B. Opzegging

Beide partijen kunnen de huur opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn. De opzegging is, alleen voor de verhuurder, aan diverse formaliteiten gebonden.

Wanneer de huurder niet instemt met de opzegging, eindigt de huurovereenkomst niet. De verhuurder zal zich in dat geval tot de kantonrechter moeten wenden om het einde van de huurovereenkomst te vorderen.

De verhuurder is bij opzegging gebonden aan zes limitatieve opzeggingsgronden, waardoor diens mogelijkheid om op te zeggen wordt beperkt. Bovendien is de procedure die bij de rechter moet worden gevoerd een langdurige kwestie, die slechts bij hoge uitzondering door een spoedprocedure in kort geding kan worden vervangen.

Ad C. Ontbinding

De overeenkomst kan door de rechter worden ontbonden, wanneer de huurder de verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt. Te denken valt aan het niet betalen van de huur, het veroorzaken van ernstige overlast of het zich niet houden aan andere voorwaarden in de huurovereenkomst. Wanneer een spoedeisend belang aannemelijk is, kan de procedure bij de rechter zeer snel verlopen door een kort geding of voorlopige voorziening. Dat de rechter moet worden ingeschakeld, is onvermijdelijk, gelet op het bepaalde in artikel 7A:1623n, eerste lid BW.

4.2.3 Samengevat

Tenzij de huurder akkoord gaat met de beëindiging of zich daarbij neerlegt, kan een huurovereenkomst alleen door de rechter worden beëindigd. Wanneer geen sprake is van niet-nakoming door de huurder, kan de overeenkomst alleen op beperkte gronden door opzegging eindigen. De huurbescherming beperkt de beëindigingsmogelijkheid voor de verhuurder in sterke mate.

4.3 De procedure bij de rechter

4.3.1 Inleiding

De wet bepaalt dat eenzijdige beëindiging van de huurovereenkomst alleen door de rechter kan geschieden. De kantonrechter is de voor huurzaken bevoegde rechter.

4.3.2 Gewone procedure bij opzegging

Bij opzegging geldt dat na opzegging een termijn van zes weken in acht moet worden genomen, voordat de vordering bij de kantonrechter kan worden ingediend. Tussen het moment van dagvaarden en de eerste zitting verlopen minimaal dertig vrije dagen. Op de eerste zittingsdag kan de huurder reageren. In het algemeen zal de verhuurder vervolgens vier weken later weer mogen reageren. Daarna krijgt de huurder weer vier weken om op de reactie van de huurder te reageren. Vier weken daarna zal de rechter een uitspraak doen. Meestal zal in die uitspraak een mondelinge zitting worden gelast om de zaak toe te lichten. Pas daarna zal de rechter, weer vier weken later, een uitspraak doen.

Nog afgezien van eventuele aanhoudingen en processuele complicaties als een getuigenverhoor of een plaatsopneming, zal de procedure vanaf het moment van opzegging tenminste 26 weken in beslag nemen. De huurder kan vervolgens nog in beroep en cassatie. Hangende deze procedures kan in het algemeen niet worden ontruimd, omdat de overeenkomst pas wordt beëindigd door een onherroepelijke uitspraak, dat wil zeggen: na afronding van de eventuele beroepsprocedures.

4.3.3 Gewone procedure bij ontbinding

Deze procedure verloopt op dezelfde wijze als de opzeggingsprocedure, met dien verstande dat de periode van zes weken na opzegging hier niet geldt. Bovendien bieden veel kantongerechten de mogelijkheid om bij ontbinding versneld te procederen. In dat geval kan al acht dagen na betekening van de dagvaarding de eerste zitting plaatsvinden en wordt bovendien de tweede schriftelijke ronde van reacties vermeden; na de eerste zitting, waarop de huurder mag antwoorden, wordt dan meteen een mondelinge behandeling gelast.

In het algemeen kan de procedure in dat geval binnen twee à drie maanden worden afgerond.

In het geval van ontbinding schort eventueel hoger beroep de ontruiming niet op, mits de verhuurder heeft verzocht om het achterwege laten van de opschortende werking van het beroep.

4.3.4 Spoedprocedures

Wanneer sprake is van een spoedeisend belang, kan de ontruiming van het gehuurde snel worden gevraagd in een voorlopige voorziening bij de kantonrechter. Ook kan dat in een kort geding bij de president van de rechtbank.

In het algemeen kan een uitspraak binnen enkele weken worden gegeven, omdat geen schriftelijke procedure wordt gevoerd.

In uiterst spoedeisende gevallen, bijvoorbeeld in geval van ernstige overlast, kan zelfs binnen enkele dagen een vonnis worden gewezen.

De voorlopige voorziening bij de kantonrechter of het kort geding bij de president van de rechtbank levert een voorlopige uitspraak op. Daarom kan slechts de ontruiming en niet de ontbinding van de huurovereenkomst of beëindiging na opzegging in een spoedprocedure worden toegewezen.

4.3.5 Ontruiming

Als eenmaal een ontruimingsvonnis is gewezen, kan de ontruiming binnen twee weken worden geëffectueerd, tenzij de rechter een langere termijn geeft.

Een ontruimingsvonnis kan enige tijd op de plank blijven liggen, maar niet onbeperkt.

Wanneer de verhuurder geen gebruik maakt van het vonnis, bestaat het risico dat er stilzwijgend een nieuwe huurovereenkomst ontstaat. Nergens is geregeld hoe lang met de executie van een vonnis kan worden gewacht. Een en ander is afhankelijk van de omstandigheden. In diverse uitspraken is beslist dat het vonnis niet meer kan worden gebruikt als er een jaar niets is gebeurd. Ik schat in dat, behoudens bijzondere omstandigheden, na circa vijf maanden een nieuw vonnis gevraagd zou moeten worden.

Een anoniem ontruimingsvonnis tegen hen die verblijven, is alleen mogelijk indien de verhuurder de identiteit van de bewoners niet kent. Bij Stoeprand is dat niet het geval. Het anoniem dagvaarden is mogelijk gemaakt om gekraakte panden te kunnen ontruimen en moet daartoe beperkt blijven.

4.3.6 Samengevat

De beëindiging kan, zonder wederzijds goedvinden, alleen door de rechter worden uitgesproken. Na opzegging moet rekening gehouden worden met een langdurige procedure. Alleen in spoedeisende gevallen kan snel tot een ontruiming worden besloten.

4.4 Tijdelijke verhuur

4.4.1 Algemeen

De wet verbiedt tijdelijke verhuur niet. Bij tijdelijke verhuur is de huurbescherming echter gewoon van toepassing. De tijdelijke huurovereenkomst moet daarom worden opgezegd met inachtneming van de formele opzeggingsregels. Ook de tijdelijke overeenkomst kan slechts eindigen door een uitspraak van de rechter.

De tijdelijke verhuur is niet aan een minimale of maximale termijn gebonden. De in veel Stoeprandcontracten gehanteerde termijn van anderhalf jaar is niet op een juridische regel gebaseerd.

4.4.2 Uitzonderingen

In een aantal gevallen is het, bij wijze van uitzondering, wel mogelijk om tijdelijk te verhuren, zonder gebonden te zijn aan de opzeggingsregels.

Deze uitzonderingen worden hieronder aangegeven:

- De huur die naar zijn aard slechts van korte duur is
Voor deze huur geldt geen huurbescherming, zodat dit soort overeenkomsten zonder opzeggingsregels kan worden beëindigd.
Bij deze huur is gedacht aan vakantiehuisjes en wisselwoningen. Bepalend voor de vraag of het gehuurde onder deze categorie valt, is de aard van het gehuurde.
In de juridische literatuur wordt wel bepleit om het begrip 'naar zijn aard van korte duur' op te rekken, maar de Hoge Raad heeft zich daarover nog niet uitgelaten. Het is daardoor onzeker of dat zou kunnen. Ik acht dit onwenselijk, omdat dan geen enkele huurbescherming geldt.
In de rechtspraak zijn wel uitzonderingen te vinden, maar in het algemeen zijn rechters zeer terughoudend om woonruimte onder deze uitzonderingsbepaling te laten vallen.
In het kader van studentenhuisvesting worden de tijdelijke overeenkomsten voor de duur van de studie niet als 'naar zijn aard voor korte duur' beschouwd.
Ik verwacht dat Stoeprandcontracten daarom niet onder deze uitzondering kunnen worden gebracht.
- Hospitaverhuur
Een zeer beperkte ontruimingsbescherming geniet de kamerhuurder, die huurt in de woning waar ook de verhuurder woont. De beperking geldt voor ten hoogste negen maanden. Voor Stoeprandconstructies lijkt dit niet relevant.
- Gemeentepanden voor afbraak bestemd
Voor woonruimte in gemeentelijke gebouwen die voor afbraak bestemd zijn, geldt geen enkele huurbescherming. Er kan hier dus tijdelijk worden verhuurd, zonder enige beperking.
- Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet
De Leegstandswet maakt het voor de gemeente mogelijk om de eigenaar van een gebouw of voor verkoop bestemde woonruimte vergunning te verlenen voor verhuur als woonruimte. Op deze verhuur is geen huurbescherming van toepassing.

4.4.3 Samengevat

In enkele uitzonderingsgevallen is het mogelijk tijdelijk te verhuren zonder gebonden te zijn aan de huurbescherming. Het gaat om een zeer beperkte groep woonruimten.

4.5 Ontwijking van de huurbescherming

Verhuurders hebben regelmatig gepoogd om aan de huurbescherming te ontkomen door het opzetten van speciale constructies zoals:

- in gebruikgeving;
- koop met uitgestelde levering;
- zakelijk recht van bewoning.

De rechtspraak maakt in het algemeen korte metten met dit soort constructies.

Zodra sprake is van het beschikbaar stellen van woonruimte, waarvoor moet worden betaald, is sprake van huur en huurbescherming. Een dergelijke constructie is om die reden beslist ongeschikt voor de Stoeprandcontracten.

4.6 Pension- of hotelovereenkomst

Verhuur van een kamer in een hotel of pension is mogelijk. Voorwaarde is dat de voor een hotel of pension gebruikelijke voorzieningen zijn overeengekomen, zonder dat daarvoor extra moet worden betaald. Te denken valt aan schoonmaken van de kamer, het regelmatig verschoneren van beddengoed, de aanwezigheid van een receptie/bewaking en dergelijke. Ook een bepaalde minimumduur wordt onverenigbaar geacht met het hotel- of pensionkarakter van de overeenkomst. In dat geval is geen sprake van verhuur van woonruimte. Het voorbeeld uit Tilburg lijkt te voldoen aan de voorwaarden voor een pensionovereenkomst.

4.7 Voorwaardelijke overeenkomsten

Veel overeenkomsten vertonen naast de kenmerken van de huurovereenkomst ook kenmerken van andere soorten overeenkomsten. Dat geldt bijvoorbeeld voor de verhuur van serviceflats aan ouderen. De rechtspraak beoordeelt welk soort overeenkomst overheerst. Wanneer de overeenkomst voornamelijk verzorging regelt, geldt dat er geen huurovereenkomst is. Wanneer het verzorgingsreglement ondergeschikt is, geldt dat sprake is van een huurovereenkomst en dus van huurbescherming.

Het staat de huurder vrij een huurovereenkomst aan te gaan, met daarin de voorwaarde dat ook bepaalde vormen van hulpverlening moeten worden ondergaan op straffe van ontruiming. Of bij het niet nakomen ook de ontruiming kan worden geëffectueerd, is evenwel de vraag.

Het is aan de rechter om te beoordelen of in dat geval de huur of de begeleiding overheersend is. Als de huur overheerst, geldt de huurbescherming. Omdat de Stoeprandcontracten over het algemeen in de eerste plaats dienen om iemand te huisvesten, is de kans groot dat de rechter de huurovereenkomst laat prevaleren.

In dat geval is het onzeker of het niet nakomen van de hulpverleningsafspraken wel tot ontruiming kan leiden. Dit zal van geval tot geval moeten worden beoordeeld en

is afhankelijk van de aard van de begeleiding, maar ook van de ernst van de overtreding of het niet nakomen. Terughoudendheid bij rechters mag op grond van de rechtspraak over de serviceflats verwacht worden.

Een begeleidingscontract kan op allerlei manieren worden aangegaan. Bijvoorbeeld door in de huurovereenkomst alle voorwaarden op te nemen, maar ook door te verwijzen naar een afzonderlijk begeleidingscontract.

Het is van cruciaal belang dat in de huurovereenkomst zo uitgebreid mogelijk wordt aangegeven wat het doel is van de overeenkomst.

4.8 Contracteren via een tussenpersoon

Veel Stoeprandcontracten worden gesloten tussen de begeleidende organisatie en de verhuurder. De begeleidende organisatie sluit vervolgens een onderhuurovereenkomst met de huurder/bewoners. Voor de onderhuurovereenkomst gelden dezelfde regels als voor de hoofdhuurovereenkomst.

De huurder kan zich dus gewoon op huurbescherming beroepen. Het is echter de onderverhuurder die zal moeten procederen om de huurovereenkomst met de onderhuurder te kunnen beëindigen.

Voordeel voor de hoofdverhuurder, veelal de woningcorporatie, is dat men deze procedure niet zelf hoeft te voeren, maar dat kan overlaten aan de begeleidingsinstelling die het huurcontract sluit met de bewoner.

De procedure om tot ontruiming te komen, verschilt niet.

De verharende tussenpersoon is voor de bewoner de verhuurder. Zij kan daarom zonder enig probleem leefregels en dergelijke vaststellen.

De verhuur van corporatiewoningen via een tussenpersoon is op geen enkele wijze afdwingbaar. Er zullen daartoe altijd afspraken moeten worden gemaakt tussen de verhuurder en de begeleidende instelling, zonodig met hulp van de gemeente.

4.9 Redelijkheid en billijkheid

In het overeenkomstenrecht geldt dat iedere partij de overeenkomst naar redelijkheid en billijkheid moet uitvoeren (artikel 6:3 juncto 248 BW). Op grond van redelijkheid en billijkheid kan zelfs het dwingende huurrecht opzij worden gezet.

De Hoge Raad heeft zich daarover sinds 1989 een aantal malen uitgesproken.

Een beroep op huurbescherming kan zo in strijd met redelijkheid en billijkheid zijn.

De Hoge Raad stelt alleen de restrictie dat aan zware eisen moet zijn voldaan, wil het beroep op huurbescherming in strijd zijn met redelijkheid en billijkheid.

Wat die zware eisen zijn, wordt niet ingevuld door de Hoge Raad. De invulling is daardoor overgelaten aan de kantonrechter. Die zal het van feiten en omstandigheden

laten afhangen of het beroep op huurbescherming wel of niet kan worden gehonoreerd.

Het is zeer wel mogelijk dat de kantonrechter een beroep op huurbescherming in strijd met redelijkheid en billijkheid zal oordelen, als sprake is van overtreding van een Stoeprandcontract.

Als in de overeenkomst uitdrukkelijk de voorwaarden van het contract zijn opgenomen en als het doel van het contract duidelijk is geformuleerd, is de kans groot dat de kantonrechter dit als een bijzondere omstandigheid beschouwt. In dat geval zou het niet nakomen van de begeleidingsafspraken, ondanks de huurbescherming, tot beëindiging van de huurovereenkomst kunnen leiden.

De aanbevelingen en conclusies van het voorgaande zijn opgenomen in hoofdstuk 7.4.

FINANCIERING STOEPRAND

De geformuleerde onderzoeksvragen hebben betrekking op de formatie van Stoep-
rand, de huidige financiering en de kosten en baten.

5.1 Formatie van Stoeprand

Er werken bij Stoeprand negen maatschappelijk werkers, twee stagiaires, één team-
leider en één gedetacheerde. Deze mensen werken echter niet allemaal fulltime. Bo-
vendien werken ze niet alleen bij Stoeprand. Het is mede hierdoor helaas niet duide-
lijk hoeveel uur er aan Stoeprand wordt besteed.

De contacten met de corporaties vinden plaats via de projectgroep Stoeprand, waarin
vier van de negen maatschappelijk werkers zitten.

5.2 Kosten en opbrengsten van Stoeprand

De kosten van het Stoeprandproject bestaan onder andere uit:

- de kosten van de Stoeprandmedewerkers zelf;
- de begeleiding tijdens het Stoeprandcontract. (Overigens wordt het IAZ niet
door Stoeprand betaald voor haar activiteiten bij Stoeprandcliënten. De finan-
ciering van het IAZ gaat 'gewoon' via de financieringsmiddelen van het Bou-
manhuis zelf);
- de inzet van de medewerkers van de corporaties, zowel bij de aanmelding als
tijdens het contract. Tijdens de looptijd van het Stoeprandcontract is de ver-
huurder, als alles goed gaat, nauwelijks tijd kwijt. Als er echter toch weer
klachten komen, moet de verhuurder zelf actie ondernemen.

Verskillende geïnterviewde verhuurders hebben gewezen op de inzet en kosten
tijdens de duur van het onderzoek; soms wordt er een vrijgekomen woning beschik-
baar gehouden en overlast en/of huurschuld duren veelal voort.

Als de doelstellingen niet worden gehaald en het Stoeprandcontract beëindigd moet
worden, moet de zaak (opnieuw) voorgelegd worden aan de kantonrechter. De juri-

dische kosten en de ontruimingskosten komen vervolgens geheel of gedeeltelijk voor rekening van de verhuurder.

In paragraaf 3.7 is een aantal mogelijke 'opbrengsten' van Stoeprand genoemd. Deze bestaan onder meer uit vermindering van overlast en huurschulden, meer grip van de cliënten op hun eigen gedrag, minder ontruiming en minder maatschappelijke opvang. Duidelijk is wel dat de opbrengsten niet allemaal financieel van aard zijn; wat is bijvoorbeeld de financiële opbrengst van vermindering van overlast?

De kosten van ontruiming zijn nog wel te meten. Volgens een van de verhuurders kost een ontruiming gemiddeld circa f 25.000,-. De kosten bestaan uit: schade aan de woning (mutatieonderhoud), procedurekosten, afboeken huurschulden, renteverliezen, deurwaarder, incassobureau, verhuizing (verhuisbedrijf) en opslag van spullen bij de Roteb. In principe zijn de ontruimingskosten voor de huurder, maar veelal valt daar weinig te halen of is diegene niet eens te vinden.

Moeilijker te meten zijn de kosten die ontstaan na een ontruiming. Aangezien er weinig bekend is van ontruimden, is het ook niet goed te meten wat de kosten voor die ontruimden zijn. Verondersteld kan worden dat een (klein) deel na ontruiming te maken zal krijgen met allerlei vormen van opvang en zorg. De indirecte maatschappelijke kosten van ontruiming worden dan bepaald door allerlei vormen van intramuraal verblijf in opvanghuizen, inrichtingen, klinieken en dergelijke.

Een onderzoeksmatig probleem is dat de kosten van Stoeprand niet goed vergeleken kunnen worden met een andere aanpak. Zo is bijvoorbeeld niet bekend wat de kosten zijn van mensen die 'gewoon' ontruimd worden: veroorzaken zij weer overlast in de nieuwe situatie, komen ze in het daklozencircuit terecht?

Helaas zijn ook de kosten en opbrengsten van bijvoorbeeld het IAZ onbekend, dus hiermee kan ook niet vergeleken worden.

Als er ontruimd wordt, komen de kosten voor rekening van de corporatie. Het voordeel van een tijdelijk huurcontract valt te betwijfelen. Ook bij het ontbinden van een tijdelijk huurcontract is immers weer een vonnis nodig. Bij een gewoon contract kan ook ontbinding gevraagd worden bij de kantonrechter. Dat gaat net zo goed als bij een tijdelijk huurcontract, al duurt deze procedure een week of zes langer.

Als huurders een tijdelijk huurcontract krijgen, biedt dat die huurders gelegenheid om zich te bewijzen. Dit betekent dat je het tijdelijk huurcontract niet zomaar vroegtijdig moet beëindigen.

Volgens verschillende corporatievertegenwoordigers kost een aanmelding bij Stoeprand ook voor de corporatie zelf veel energie en tijd.

5.3 Huidige financiering

Het Centrum voor Dienstverlening heeft ooit aangegeven dat zij per jaar circa 160 aanmeldingen verwachtte, waarvan er circa 80 een Stoeprandcontract zouden kunnen krijgen. De kosten hiervoor werden geraamd op f 486.000,- per jaar.

Dit zou betekenen dat de kosten per twee aanmeldingen en één Stoeprandcontract gemiddeld f 6.075,- zouden bedragen. Onduidelijk is echter hoe de verdeling van de kosten is in werkzaamheden: wat kost de onderzoeksfase, wat kost de contractfase?

Aanvankelijk was de gedachte om een tripartiete financiering toe te passen: een derde door de dienst SoZaWe, een derde door de Federatie van woningcorporaties Maaskoepel en een derde door de deelgemeenten.

"De ratio achter de tripartiete financiering is dat:

- de woningbouwverenigingen een primaire verantwoordelijkheid hebben voor hun huurders. Men is zelfs bij jurisprudentie verplicht een tweede kans aan te bieden.
- de deelgemeenten een primaire verantwoordelijkheid hebben voor de directe woningomgeving.
- SoZaWe:
 - een ontwikkelingstaak heeft;
 - wordt geconfronteerd met de financiële gevolgen van dak- en thuisloosheid als gevolg van uitzetting en derhalve belang heeft bij preventie" (bron: brief SoZaWe aan wethoudersstaf, Van Diemen, 1996).

De dienst SoZaWe en de Maaskoepel gingen al snel akkoord met een bijdrage van elk f 150.000,-. De twaalf deelgemeenten zijn in maart 1996 aangeschreven met onder meer het verzoek per deelgemeente f 16.200,- per jaar bij te dragen. Ook het Centrum voor Dienstverlening zelf heeft de deelgemeenten verzocht om een bijdrage. Slechts acht deelgemeenten hebben gereageerd op de verzoeken, waarvan er drie bereid waren een financiële bijdrage te leveren: deelgemeente Noord f 16.200, deelgemeente Kralingen-Crooswijk f 16.200 en deelgemeente Feijenoord f 10.000,-.

Het bestuur van de deelgemeente Noord vindt dat Stoeprand 'in huis moet zijn'. Bovendien zijn er in Noord ook veel problemen met overlast. Daarom was er veel bestuurlijke belangstelling voor Stoeprand. Er is door de deelgemeente Noord niet op voorhand aan Stoeprand gevraagd om mensen uit Noord op te nemen. De deelgemeente vindt het ook niet per se nodig dat er elk jaar mensen uit Noord bij Stoeprand terechtkomen. De heer Radema van de deelgemeente Noord ziet Stoeprand als een soort verzekering; het ene jaar zullen er wat meer aanmeldingen zijn dan het andere jaar.

De deelgemeente Kralingen-Crooswijk is bereid om mee te betalen, omdat zij zich mede verantwoordelijk voelt voor een goed leefklimaat. Daarbij wil de deelgemeente niet zelf directe initiatieven nemen, maar randvoorwaardenscheppend bezig zijn: als een vangnet voor het moment dat de corporaties tekortschieten; een stukje sociale zorg. De deelgemeente voelt zich ook verantwoordelijk voor het algemeen belang van de stad. Stoeprand wordt dan beoordeeld op de maatschappelijk toegevoegde

waarde. Het is echter, zeker politiek gezien, wel van belang dat Stoeprand ook kandidaten vanuit deze deelgemeente zelf heeft.

De andere vijf deelgemeenten gaven zelf als reden om niet financieel bij te dragen: geen geld (IJsselmonde), problematiek is nauwelijks aanwezig (Hoek van Holland), Stoeprand is nog niet uitgekristalliseerd en doelgroep is onduidelijk (Overschie) en er zijn al gelijksoortige projecten: het zogenaamde buurtbemiddelingsproject (Delfshaven) en een meldpunt intensieve hulpverlening (Charlois).

Verschillende geïnterviewden geven aan dat de terughoudendheid van deze deelgemeenten mogelijk ook te maken heeft met de onbekendheid met Stoeprand en met een stukje onvrede over de 'opgelegde' verdeling.

De Maaskoepel heeft begin 1997 besloten nog eens *f* 150.000,- voor een jaar te betalen (dat wil zeggen: circa *f* 1,- per corporatiewoning).

De totale financiering bedraagt derhalve nu *f* 342.400,- per jaar. Op basis van de *f* 486.000 voor 160 cliënten, zouden er voor *f* 342.400 ongeveer 112 cliënten geholpen kunnen worden. Uit de Evaluatie Stoeprandproject (Centrum voor Dienstverlening, 1997) blijkt dat ook dit aantal van 112 nog lang niet gehaald wordt. Op dit moment worden er ongeveer één à twee mensen per week aangemeld.

De verhuurders betalen nu aan de Maaskoepel volgens een soort verdeelsleutel. Deze betaling staat echter geheel los van het feitelijk gebruik van Stoeprand. Dit laatste blijkt wel tot enige discussie te leiden. Eén van de geïnterviewde verhuurders gaf aan dat zij onder meer relatief vaak gebruik maakt van Stoeprand, omdat er geen vergoeding per geval wordt betaald, maar een vast bedrag per jaar. Vanzelfsprekend zijn de corporaties die niet of nauwelijks gebruikmaken van Stoeprand geen voorstander van de vaste verdeelsleutel.

5.4 Financiering van anti-overlastinitiatieven in andere gemeenten

Tabel 5.1 geeft de financiering weer van enkele anti-overlastprojecten, op jaarbasis (1996). Het gaat merendeels om personele kosten van intake, selectie, coördinatie en ten dele begeleiding van cliënten. De totale bedragen laten zich moeilijk vergelijken, gezien verschillen in type cliënten, in aantallen cliënten en in behandeling van de cliënten. Een indicatie van de kosten per cliënt vereist een groter aantal gesloten dossiers en een beter inzicht in recidive. In veel gevallen 'loopt' de begeleiding nog. De verdeling van de kosten over de participanten verschilt nogal. In Amsterdam betalen de corporaties niet mee. Dit is opmerkelijk, omdat het meldpunt ook werk maakt van klachten die anders wellicht bij de corporaties geuit zouden worden. In Tilburg betalen de corporaties relatief weinig, gezien de inbedding van het geheel in de hulpverlening door Huize Poels en De Klinkert. In de andere gemeenten nemen de corporaties hun deel, vooral in Dordrecht, waar ze meer dan de helft betalen.

Tabel 5.1 Kosten op jaarbasis (1996) van verschillende anti-overlastprojecten en verdeling over de participanten

Gemeente	Kosten	Verdeling over participanten
Rotterdam	f 342.400	- SoZaWe f 150.000 - Maaskoepel f 150.000 - 3 deelgemeenten: 2x f 16.200; 1x f 10.000
Dordrecht	f 160.000	- 15 deelnemers Netwerk, samen f 80.000 - corporaties samen f 80.000
Maastricht	f 170.000	- gemeente f 85.000 - corporaties f 68.000 - GGD f 17.000
Tilburg	f 377.285	- instellingen maatschappelijke opvang f 218.285 - unie van woningcorporaties f 81.000 - gemeente f 78.000
Amsterdam (Westerpark)	f 130.000	- stadsdeel f 105.000 - ministerie VWS f 25.000
Groningen (1)	f 224.324	- gemeente f 150.000 - corporaties f 74.324

(1) nov. 1993 t/m. dec. 1994

Bron: Kessels en Kullberg, 1997.

Van corporaties mag een inbreng verwacht worden, gezien hun taak om de 'doelgroep' te huisvesten. Daaronder vallen ook 'moeilijke, maar niet geheel onwillige huurders'. Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) verplicht de corporaties tot inspanningen ten behoeve van de leefbaarheid, maar expliciteert niet dat overlastgevendend daarbij 'binnen de sector' gehouden moeten worden, als zij zich juridisch voldoende kwalificeren voor een ontruiming. Toch is een dergelijke inspanning (het bestrijden van overlast, waarbij getracht wordt de overlastgevende niet te ontruimen) reëel, in het kader van het huisvesten van de doelgroep en om verplaatsing van de problemen naar anderen binnen en buiten de sector te vermijden. Geen van de projecten is denkbaar zonder dat er van de kant van de verhuurders een commitment bestaat om iets aan overlastgevende huurders 'te doen' en daarbij de assistentie van hulpverlenende instellingen te benutten.

Anderzijds mag een bijdrage van de hele gemeenschap gevraagd worden, immers: anders vindt afwenteling van overlast plaats binnen de huursector, terwijl de doelgroep mensen betreft met algemene maatschappelijke problemen, zoals verslaving en

psychische problemen. Besparingen worden bereikt, wanneer alternatieven in het dak- en thuislozencircuit en de gezondheidszorg vermeden kunnen worden.

5.5 Gewenste financiering

In oktober 1996 is aangegeven aan de commissie voor Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting dat de financiering van Stoeprand in 1997 na de evaluatie opnieuw bezien zou worden. Dit rapport vormt, samen met door Stoeprand zelf geactualiseerde cijfers, de beoogde evaluatie.

Alle geïnterviewden zijn van mening dat de overheid en de corporaties zouden moeten betalen aan Stoeprand. De geïnterviewden hebben geen mening over de vraag hoeveel deze twee partijen zouden moeten bijdragen. Volgens velen is een laatstekansbeleid voor mensen die begeleiding nodig hebben om tot een normaal leefgedrag te komen, uit maatschappelijk oogpunt relevant en zou door de gemeente betaald moeten worden. Volgens enkelen zouden ook de huurders van het particulier bezit bij Stoeprand terecht moeten kunnen komen als de gemeente of de deelgemeente betaalt. De particuliere verhuurders hebben immers ook wel eens te maken met overlast en weten vaak niet hoe ze deze effectief kunnen aanpakken.

Enkele verhuurders vinden dat zij méér zeggenschap zouden moeten hebben over het werk van Stoeprand als zij de financiering op zich zouden nemen; dan zouden de verhuurders ook duidelijker als opdrachtgever gezien moeten worden.

De geïnterviewden hebben geen uitgesproken mening over de vraag of de deelgemeenten zouden moeten bijdragen. Maar in het algemeen wordt de huidige constructie, waarbij slechts enkele deelgemeenten betalen, als ongewenst beschouwd. Het aantal Stoeprandcontracten per deelgemeente is te laag om een 'gedecentraliseerd' Stoeprand te starten. Juist omdat Stoeprand een stedelijke voorziening is, zou de financiering van Stoeprand volgens de meeste geïnterviewden eveneens stedelijk (of zelfs regionaal) moeten zijn.

Enkele geïnterviewden vinden dat de cliënt zelf eigenlijk zou moeten betalen.

Veel van de geïnterviewden zijn voorstander van een soort betaling aan Stoeprand per cliënt: outputfinanciering. "Als er per cliënt wordt betaald, wordt er misschien sneller gehandeld. Nu wordt het geld te gemakkelijk binnengehaald", is de redenering. Als er plotseling méér cliënten zouden komen, moet het dus ook mogelijk zijn om Stoeprand meer geld te betalen. Bij een betaling per cliënt zouden ook de particuliere verhuurders relatief gemakkelijk kunnen aansluiten.

Een dergelijk systeem van outputfinanciering vereist echter goed inzicht in de kosten per cliënt: kost de begeleiding van iemand met huurschuld méér dan iemand die overlast veroorzaakt? Een gevaar van outputfinanciering is wel dat Stoeprand zelf voorkeur zou kunnen krijgen voor de relatief gemakkelijke gevallen. Stoeprand zelf

is geen voorstander van een betaling per cliënt, omdat de continuïteit in werk daarmee gevaar loopt.

De betaling per cliënt zou in principe ook 'als verdeelsleutel' gehanteerd kunnen worden door de corporaties. Zo zouden corporaties die veel gebruikmaken van Stoeprand méér moeten betalen dan corporaties die niet of nauwelijks van Stoeprand gebruikmaken.

RESULTATEN STUDIE- EN DISCUSSIE-MIDDAG

6.1 Inleiding

Op 5 november 1997 heeft er een studie- en discussiemiddag plaatsgevonden over het Laatste-kansbeleid voor overlastgevende huurders in Rotterdam. Door middel van een brief van wethouder H. Meijer zijn circa 200 mensen uit Rotterdam en omstreken uitgenodigd. Dit betreft mensen van organisaties die op de een of andere wijze betrokken zijn bij overlastbestrijding, zoals corporaties, gemeenten, deelgemeenten, AMW, Boumanhuis, Stoeprand en GGD. Er hadden zich 130 mensen voor de middag aangemeld.

Op deze studie- en discussiemiddag werd door verschillende sprekers ingegaan op de vraag wat de taken en verantwoordelijkheden zijn van stedelijke overheid, deelgemeenten en woningcorporaties met betrekking tot overlast, drugs- en huurschuldproblemen. De nadruk ligt op groepen die in een reguliere woning of wooneenheid verblijven, maar met uitzetting bedreigd zijn of worden, groepen die recentelijk zijn ontruimd en groepen die in aanmerking komen voor een reguliere woning of wooneenheid, eventueel op voorwaardelijke en/of tijdelijke basis.

Tijdens deze studiemiddag is door de genodigde sprekers ingegaan op de mogelijkheden en resultaten van het Stoeprandproject. Tevens is een aantal alternatieven de revue gepasseerd. De sprekers kregen een conceptversie van dit rapport, zodat zij de gelegenheid hadden om daarop te reageren.

De middag startte met een inleiding door de dagvoorzitter, de heer G. Smulders van de gemeente Rotterdam. Daarna werden de activiteiten en de betekenis van Stoeprand en het Boumanhuis toegelicht door respectievelijk de heer A. Tulp van het Centrum voor Dienstverlening en de heer H. van de Weg van het Boumanhuis, Intensieve Ambulante Zorg. Dit meer algemene deel van het programma werd afgesloten met een inleiding van mevrouw J. Kullberg van het Onderzoeksinstituut OTB over het tweede-kansbeleid in andere steden. De inleidingen van de voorgenoemde sprekers en spreekster zijn verwerkt in de vorige hoofdstukken. De inleiding van de heer Tulp is bovendien direct op de middag zelf verspreid onder de aanwezigen.

Na een korte pauze werd het belang van het laatste-kansbeleid toegelicht vanuit het beeld van de corporaties, deelgemeenten en gemeente. Dit gebeurde door respectievelijk mw. E.C.W. Wedema (hoofd Verhuur en Bewonerszaken, District Kralingen van het Woningbedrijf Rotterdam), de heer T.C.M. Eikenbroek (voorzitter Deelgemeente Noord) en de heer H. Meijer (wethouder Stadsvernieuwing, Volkshuisvesting en Voorlichting, gemeente Rotterdam). Hun inleidingen worden in dit hoofdstuk samengevat.

Vervolgens was er meer dan een uur gelegenheid voor discussie. Onder de daadkrachtige leiding van de dagvoorzitter is er ruimschoots gebruikgemaakt van deze mogelijkheid. De thema's die tijdens de discussie aan de orde kwamen, komen aan de orde in paragraaf 6.5.

Er is in de pers aandacht besteed aan de studie- en discussiemiddag door Stadsradio Rotterdam en het Rotterdams Dagblad ('Vraagtekens bij hulp aan lastige huurders', Rotterdams Dagblad, 6 november 1997).

6.2 Verantwoordelijkheden van corporaties, belang van laatste-kansbeleid voor corporaties. Inleiding van mevrouw E.C.W. Wedema van het Woningbedrijf Rotterdam

De verantwoordelijkheden van corporaties, die aansluiten op de problematiek van Stoeprand, zijn te vinden in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), Hoofdstuk 3, paragraaf 2a: Leefbaarheid:

1. "De toegelaten instelling draagt bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn"
- 2f. "Het verrichten van (andere) werkzaamheden die ten goede komen aan het woongenot in een buurt of wijk"

Veel meer is er in het BBSH niet over te vinden.

De algemene bepalingen van het huurcontract van het Woningbedrijf:

art.6 Algemene verplichtingen verhuurder

6.1 "Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van de woning verschaffen."

6.2 "Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornissen in het rustig genot van de woning door derden."

Oftewel: we zijn niet verantwoordelijk voor het negatieve gedrag van de ene huurders jegens de andere huurder.

De praktijk is wat weerbarstiger. Mijn stelling is: de mate waarin je als verhuurder inspringt op overlastsituaties is vooral afhankelijk van het bedrijfsbeleid van de corporatie, maar ook van de 'tolerantiegraad van de buurt/de portiek/het soort woning' ("Wat krijg je op je af?"), de aandacht die de 'verantwoordelijken' voor die wijk eraan willen en kunnen geven en de kosten-batenafweging (verhuizende omwonenden, uitzettingsprocedure).

Het Woningbedrijf wilde toch wat doen aan de overlast. In 1992/1993 is daarom Stoeprand gestart. Een aanleiding daartoe was ook de versnipperde hulpverlening op dat moment en enkele 'uitzichtloze' overlastsituaties (wegtrekkende omwonenden). We wilden als bedrijf iets concreets doen om deze problemen aan te kunnen pakken.

Het district Kralingen werd in 1992 als proefdistrict aangewezen om de uitvoering handen en voeten te geven. Aan de medewerker Bewonerszaken werd gevraagd of hij het 'even' wilde doen.

De eerste gedachte van een ieder was, dat het om tientallen huurders zou gaan die in een Stoeprandproject begeleiding moesten hebben. Inmiddels is gelukkig gebleken dat het slechts om 1 promille van de huishoudens gaat. In Rotterdam zouden dit dus zo'n 500 huishoudens zijn.

Het gaat niet over een feestje dat uit de hand gelopen is, het te lang laten hangen van het wasgoed aan de lijn of het af en toe sleutelen aan een auto of bromfiets. Nee, deze overlast is van een aanzienlijk zwaarder kaliber. Het gaat om dagelijkse feesten, waarbij regelmatig een hardrockband in een vierkamerwoning op drie hoog lawaai produceert tot diep in de nacht. Het gaat om bedreiging en intimidatie. Het is vaak een combinatie van veel ergernissen die regelmatig escaleren, oftewel: het gaat om botsende woonstijlen.

In het verleden vertrokken meestal de slachtoffers van een terreurfamilie. "Er was immers toch niets aan te doen." Als verhuurder moest je dan maar weer zien de vrijgekomen woning enigszins normaal te verhuren. Omwonenden klaagden vaak wel, maar durfden niets op papier te zetten, zodat een ontruimingsprocedure zelden te realiseren was. De enige hoop die je kon hebben, was een uitzettingsprocedure wegens huurschuld. Helaas waren de 'onaangepasten' vaak wel zo slim om hun huur op tijd te blijven betalen.

Stoeprand heeft ertoe bijgedragen dat overlastgevend gedrag op een andere manier aangepakt kan worden. Wat als een experiment begonnen is, heeft vaste grond gekregen.

De start van het project verliep moeizaam, want de criteria werden veel te hoog gesteld. Ook de samenwerking met het Centrum voor Dienstverlening, dat de begeleiding moest geven, kende de nodige problemen. Van het Woningbedrijf werd te veel informatie over mogelijke kandidaten gevraagd, verschillende werkwijzen botsen en dat kwam het project niet ten goede. Vooraf werd gesteld dat 50% van de kandidaten moest slagen, wilde Stoeprand als succes beschouwd worden.

Deze doelstelling is wel gehaald. Daarna zijn we langzaam gaan uitbreiden, eerst binnen het Woningbedrijf en vervolgens binnen de rest van de stad.

6.2.1 Overlast

Wat is overlast eigenlijk? Een ieder zal aan dit begrip een eigen interpretatie geven. Overlast is zéér subjectief. Iedereen ondervindt overlast op zijn of haar manier. (Te) vaak wordt bepaald woongedrag getolereerd. Hoe sympathieker burens tegenover

elkaar staan, hoe meer mogelijke overlastsignalen getolereerd worden. Wanneer er conflicten of misverstanden zijn, hoe gering van omvang dan ook, kunnen de zaken compleet uit de hand lopen. Een normale discussie is dan niet meer mogelijk. Soms berichten de media over overlastcijfers. Deze worden steeds hoger. Vooral in de grote steden is de overlastproblematiek veel groter dan elders in het land. Er wonen veel mensen van verschillende afkomst op een relatief kleine oppervlakte. Het woningtype - overwegend portiek-etage met houten vloeren - speelt een rol. Vaak weet men niet wie de naaste burens zijn en weet men ook niet dat een radio te hard staat. Helaas is er in de huidige samenleving een 'ieder-voor-zich-mentaliteit' ontstaan. Velen zijn van mening dat er toch niets aan te doen is en grijpen de mogelijkheid aan om te verhuizen naar elders. Helaas is 'even verhuizen' voor een groot aantal huishoudens wegens financiële redenen moeilijk te realiseren.

Aan de andere kant is er ook een positieve ontwikkeling waar te nemen in de bestrijding en beheersing van de overlastproblematiek. Bewoners willen zich meer inzetten om de eigen woonomgeving te verbeteren, zeker als er een perspectief op verbetering van de leefbaarheid en vermindering van de overlast in zicht is. Stoeprand draagt hier duidelijk aan bij.

6.2.2 Juridische aspecten

Typerend was dat bewoners vaak dachten: "We droppen het probleem bij het WBR, en daar lossen ze het wel op en als m'n buurman niet wil luisteren, dan zetten ze hem wel uit." Zo werkt het natuurlijk niet.

Altijd moet de kantonrechter eraan te pas komen om een huurcontract te ontbinden. Een kantonrechter eist het nodige aan bewijsmateriaal.

Maar we hebben ook gezien dat als een kandidaat weigert om met het Stoeprandproject mee te werken, ontruiming dan relatief minder moeilijk bij de rechter te verdedigen is. De rechterlijke macht heeft geanticipeerd op het ontstaan van Stoeprand in Rotterdam. Je hebt immers een redelijk alternatief geboden en je kunt dit gemakkelijk aantonen! Tot nu toe hebben alle Stoeprandkandidaten, hoewel ze geen keuze hadden, toch een goed gevoel over hun onvrijwillige keuze. Ex-Stoepranders willen soms zelfs nog contact blijven houden met het Centrum voor Dienstverlening.

6.2.3 Het aanbodmodel

De relatie met het aanbodmodel is gelegd. De kreet 'De markt selecteert zichzelf wel', is over het algemeen wel mooi te noemen, maar in bepaalde portieken is het vragen om problemen. De drie procent 'vrije toewijzing' is ons inziens dan ook te krap. De roep om een zogenaamde 'zwarte lijst' is vertaald in het werken met een zogenaamde Verhuurdersverklaring, waarop ook het aspect 'vonnis op overlast' aangekruist kan worden. Wij denken dat dat een hele goede middenweg is, maar niet alle verhuurders blijken consequent van deze mogelijkheid gebruik te maken.

Uiteindelijk zal er volgens mij een tussenvorm tussen het oude toewijzingssysteem en het aanbodmodel ontstaan.

Resumerend:

- Juridische aspecten vormen het 'kader' voor Stoeprand
Voor ontbinding van een contract is de kantonrechter nodig, en dus ook 'bewijsmateriaal'.
- De verwachtingen van de hulpverlening versus de corporatie
Er moet nog veel aandacht besteed worden aan de werkwijze over en weer. Stoeprand is 'maar een oplossing voor een deel van de problemen'.
- Geld
Ik pleit voor een benadering naar verantwoordelijkheden. Stoeprand kost geld. Eerst zou bekeken moeten worden wie waarvoor verantwoordelijk is. Op basis daarvan kan tot een verdeling gekomen worden.
Wij zien allerlei 'gratis' alternatieven. Bij een hygiënisch probleemgeval kan de GGD ingeschakeld worden. RIAGG en SPV'ers zijn ook gratis. Stoeprand moet uitkijken dat ze zichzelf niet uit de markt prijst. En als we kijken naar de verantwoordelijkheid van de corporaties, zien we dat deze heel breed, maar ook heel smal kan zijn. De huidige betaling door corporaties van f 1,- per woning lijkt redelijk, maar is nu al lastig bijeen te krijgen. En vergeet niet dat de corporaties in het voortraject al heel veel tijd in de problemen stoppen.

Conclusies:

- Stoeprand is nuttig in alle wijken (maar je moet er wel energie in willen steken);
- beperkte verantwoordelijkheid van corporaties;
- (dus) beperkte kosten voor corporaties.

6.3 Verantwoordelijkheden van deelgemeenten, belang van laatste-kansbeleid voor deelgemeenten. Inleiding door de heer T.C.M. Eikenbroek, voorzitter van deelgemeente Noord

Ik heb een grote hekel aan het woord 'laatste-kansbeleid'. Het gaat eerder om nieuwe kansen op een ander moment en een andere plek. Het gaat om veel meer dan om huissuitzettingen.

De verantwoordelijkheid van de deelgemeente is het helpen ervoor te zorgen dat mensen weer een zelfstandige plek in de samenleving hebben. Daarnaast speelt het belang van de buurt, zoals het beperken van het ondervinden van overlast. Maar mensen kunnen ook in de problemen zitten, terwijl de burens dat niet merken en er geen huurschuld is.

Er zijn maar drie deelgemeenten die financieel meedoen aan Stoeprand. Noord vindt het belang evident. Er hoeft niet elk jaar evenveel gebruikgemaakt te worden van Stoeprand; het is een soort verzekering.

Twee jaar geleden is in het Oude Noorden een start gemaakt met het lokaal zorgnetwerk. Daarin zitten tien vaste partijen en kunnen zaken in een vroeg stadium aan de

orde komen. Ik constateer dat corporaties in Noord steeds vaker en eerder gebruiken van het lokale zorgnetwerk en minder van Stoeprand. Door er in een vroeg stadium bij betrokken te zijn, kan er preventief gewerkt worden. Zo gaat het schoolgericht maatschappelijk werk ermee om, net als Sociale Zaken, de sociaal verpleegkundige en de politie.

Met Eneco wordt op dit moment gekeken naar het armoedebeleid. Hoe vind je de stille armen? Een van de ideeën was dat waar je een evidente onderconsumptie ziet van elektriciteit, dat daar misschien een ingang ligt om problemen op het spoor te komen.

Een lokaal zorgnetwerk kan iemand blijven volgen. Eens in de twee weken is er overleg en kan gekeken worden wat er is gebeurd en wat er nog moet gebeuren. Zo kan geprobeerd worden om iemand weer in te bedden, weer zijn positie te geven om weer de zelfstandige plek in het leven terug te krijgen. Zo gebeurt dat ook met drugspannen. Extreme overlast moet weg. Bij andere panden tracht de hulpverlener binnen te komen. Het werk van het IAZ is daarbij nuttig. Dat hier maar twee mensen werken, is wel extreem weinig.

De deelgemeenten weten te weinig van elkaar. Ze zouden meer van elkaar kunnen leren. Zo ben ik bijvoorbeeld gecharmeerd van corporatiepensions. In het Oude Noorden is zo'n pensioen gekomen. Aanvankelijk wisten de omwonenden daar overigens niets van. Wat dat betreft, zouden partijen betere afspraken met elkaar moeten maken. Dit soort zaken zijn immers ook voor bewoners volstrekt acceptabel te maken.

Ik denk dat het Woningbedrijf samen met het Centrum voor Dienstverlening een aantal jaren terug in een gat is gesprongen. Het was fantastisch dat zij de verantwoordelijkheid op zich namen. De zorg voor dit soort groepen begint zich nu ook elders te manifesteren, zoals bij lokale zorgnetwerken en politie. Er moet vermeden worden dat te veel partijen zich bezighouden met dezelfde doelgroepen. Er moet een stevige inbedding komen. Mijn stelling hierbij is dat de lokale zorgnetwerken de kern moeten zijn voor de problemen waarover we het hier hebben. Stoeprand zou hierbij aanvullend kunnen zijn. Maar misschien hoeft dat niet eens, omdat de lokale zorgnetwerken er zeer vroeg bij kunnen zijn. Het goede initiatief van Stoeprand zou geherpositioneerd moeten worden of tenminste een heldere plek in de hulpverlening moeten krijgen.

Een probleem is dat er capaciteitsproblemen bij de lokale zorgnetwerken zijn. Er zijn nu 94 complexe gevallen in behandeling bij het lokale zorgnetwerk in het Oude Noorden. En er zijn er ongeveer 16 in de consultatieperiode; hier wordt vroegtijdig gekeken of er iets mis is. Ik pleit voor investeringen in die groepen mensen die het moeilijk hebben en mede daarom soms moeilijkheden veroorzaken. De aanpak moet kleinschalig zijn. Noord zelf is al te groot voor een lokaal zorgnetwerk; daarom wordt dit gebied nu in twee lokale zorgnetwerken gedeeld. Het lokale zorgnetwerk kan als een spin in het web zijn. En als er uitgezet moet worden, dan moet de follow-up ook geregeld worden: signaleren en volgen.

6.4 Verantwoordelijkheden van de gemeente, belang van laatste-kansbeleid voor de gemeente. Inleiding door de heer H. Meijer, wethouder Stadsvernieuwing, Volkshuisvesting en Voorlichting, gemeente Rotterdam

Ik vind dat we in Nederland en ook in Rotterdam heel veel instituties hebben die zich met van alles bemoeien. Dat is fantastisch, maar soms moet je je afvragen hoe het komt dat we met zoveel organisaties bezig zijn om problemen te lijf te gaan. Het is zorgelijk dat we het, waar het gaat om overlastgevende huurders, om een groei-markt hebben. Dat stoort mij. We moeten ons afvragen of dat noodzakelijk is en of dat we misschien iets kunnen doen aan de vraag. Stoeprand bevindt zich op de grens van vraag en aanbod en is bedoeld om te voorkomen dat een bepaalde vraag acuut wordt.

Het was ooit zo dat huurders overlast zelf oplosten. Nu blijkt dat in Rotterdam niet meer te lukken met de huurders die in de omgeving zitten. De vraag is wiens zorg de overlast dan is. Het is in ieder geval de kerntaak van de verhuurders om daar wat aan te doen. Het gaat om hun huurders en het gaat om de leefbaarheid in de complexen. Het gaat dus om minstens twee beleidsvelden van het BBSH: het dagelijks beheer en de leefbaarheid. Dat zijn het vierde en vijfde verantwoordingsveld van het BBSH.

Dat wil niet zeggen dat de corporaties daar alleen verantwoordelijk voor zijn. Ik heb niet voor niets geprobeerd om Stoeprand uit drie bronnen te laten betalen: door corporaties, gemeenten en deelgemeenten. Ik vind dat nog steeds terecht omdat we allemaal met leefbaarheid te maken hebben. Het heeft niet alleen betrekking op wat zich binnen de muren van de woning afspeelt en dan is ook de gemeente als overheid betrokken. Dat geldt ook voor de deelgemeenten.

Het is speciaal de taak van de gemeente om te kijken wat nu werkt, onder welke condities het werkt en of we dat kunnen laten blijven werken. Het is, als je het hebt over Stoeprand, terecht om ook eens te kijken wat andere aanbieders leveren. Het is bijvoorbeeld nuttig om een vergelijking te maken met de interventies die het Boumanhuis pleegt bij mensen die verslaafd zijn, met interventies die gepleegd worden door het lokaal zorgnetwerk en met interventies door het maatschappelijk werk. Het is mijn plicht als wethouder die over gemeenschapsgeld gaat, na te gaan of zo'n project vergelijkenderwijs goed opereert. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat het project aanloopproblemen heeft gekend, dat men de laatste jaren heel veel winst heeft geboekt, maar dat er op sommige punten van vergelijking nog open vragen zijn. Dat laatste heeft niet alleen te maken met het project zelf. Zo moeten we bijvoorbeeld beter weten waar mensen die ontruimd worden, blijven. Dat willen ook de deelgemeenten en instellingen voor dak- en thuislozen weten. We moeten er niet in berusten dat er ergens ontruimd wordt en dat men dan wel ziet. Dat is asociaal en kan niet.

Een ander punt van zorg is dat Stoeprand er gemiddeld 3,8 maanden over doet om onderzoek te plegen bij cliënten die gemeld zijn. Dat is veel te lang.

Ik wil ook even ingaan op het aanbodmodel. Ik vind dat we met het aanbodmodel een grote sprong voorwaarts hebben gemaakt in die zin dat we de woonruimtekeuze van de woningzoekenden aanmerkelijk hebben vergroot. Er zitten een paar lastige kanten aan en er wordt door de corporaties getracht om de drie procent vrije toewijzingsruimte op te rekken. Ik kondig aan dat we het komende voorjaar daarover zullen discussiëren naar aanleiding van de tweede evaluatie van het model. Maar ik ben niet uit op iets wat tussen de vroegere toewijzing en het huidige aanbodmodel inzit. Ik ga ervan uit dat de meeste woningzoekenden heel goed zelf kunnen bepalen waar ze willen wonen en dat we hooguit wat kleinere correcties moeten plegen.

Tenslotte vind ik het ook slecht te verteren dat maar drie deelgemeenten deelnemen aan Stoeprand. Ik heb wel vastgesteld dat een aantal deelgemeenten als reden om niet mee te doen, heeft aangegeven dat ze concurrerend aanbod hebben. Als dat zo is, kan dat van belang zijn. Dan moet Stoeprand objectief daarmee vergeleken worden. Als zou blijken dat je niet zonder Stoeprand kunt, dan zouden de deelgemeenten toch moeten meedoen. Maar dan moet het wel overtuigend zijn aangetoond.

6.5 Discussie

In de discussie is een groot aantal thema's en vragen aan de orde gekomen. Hieronder worden die aangegeven.

Wat doen we met mensen die overlast veroorzaken, maar niet willen meewerken aan een oplossing om te komen tot een leefbare woonsituatie?

De methode van Stoeprand is op zoek te gaan naar die wil om te komen tot verandering. Niet in alle gevallen is die wil aanwezig. Stoeprand kan in dat geval niets en kijkt dan of er doorverwezen kan worden.

Woongood geeft aan dat de corporatie zelf al veel inspanningen verricht om iets te doen aan de overlast. De corporatie weet dan zelf wel of een huurder wil meewerken of niet. Dat hoeft niet uitgezocht te worden. Als iemand niet wil meewerken, rest alleen: ontruimen.

De vraag is waar de verantwoordelijkheid van de corporatie ophoudt en die van andere instellingen begint. En welke instellingen zijn dat? Natuurlijk heeft de corporatie als sociale verhuurder een taak, maar als mensen niet willen, houdt het op. Dan moeten andere instellingen inspringen, bijvoorbeeld instellingen voor begeleid kamervonen.

De corporatie blijkt vaak al alles te doen wat in haar vermogen ligt, maar de corporatie is geen maatschappelijk werk of RIAGG. De grens voor de corporatie ligt ook in haar kwaliteiten. Waar stopt de verplichting van een corporatie om te blijven huisvesten? Volgens de corporatie ontleen je die uit het BBSH, uit de wet en uit de jurisprudentie. Uit de jurisprudentie blijkt dat de corporatie de verplichting heeft tot bemiddeling. Op een gegeven moment houden de mogelijkheden van de corporatie op en ligt de verantwoordelijkheid bij de gespecialiseerde reguliere zorg.

De GGD vindt dat er eerst goed uitgezocht moet worden waarom iemand niet wil. De GGD doet dat zelf ook. Al zo'n vijftien jaar komt de GGD bij circa zestig mensen per jaar die met ontruiming bedreigd worden. Er moet niet gewacht worden tot iemand op straat komt. Er moet vroegtijdig ingegrepen worden, voordat mensen uit huis gezet worden. Iedereen kan de GGD inschakelen (ook hulpverlening, ook omwonenden). Als de GGD ingeschakeld wordt, kan ongeveer 95% van de mensen in de thuissituatie geholpen worden. De behandeling kan heel breed zijn; soms moet de psychiatrie ingeschakeld worden, soms de huisarts, de thuishulp, de sociaal-pedagogische dienst, en ook financiën moeten geregeld worden. Het gaat om circa twintig verslaafden per jaar, twintig psychiatrische patiënten, twintig zwakbegaafden en allerlei mengvormen. Als de we daar niet bij komen, komen de mensen op straat terecht. In een enkel geval ondersteunt de GGD ook wel eens een uitzetting, maar dan wordt er direct voor passende opvang gezorgd: zorg op maat.

Wel vragen verschillende aanwezigen zich af waarom de GGD niet vertegenwoordigd is in de lokale zorgnetwerken (met uitzondering soms van een schoolarts). Maar de GGD geeft aan dat de lokale zorgnetwerken geïnitieerd worden vanuit de GGD en dat de partijen vervolgens lokaal moeten werken. De GGD is een vangnet en geeft advies. Alles wat niet door de reguliere zorg opgepakt wordt, kan bij de GGD aangemeld worden. Als er zoveel blijkt te ontbreken aan de lokale zorg, kan geprobeerd worden een lokaal zorgnetwerk op te richten.

De corporatie Woonbron meldt vervelende ervaringen met de BAVO. Er zijn eens in overleg met de corporatie psychiatrische patiënten doorgestuurd naar de BAVO, maar er was te weinig plaats en na drie dagen liepen die mensen al weer op straat. De BAVO hield zich volgens deze spreker van Woonbron toen niet aan de afspraken over begeleiding.

Er blijken meerdere betrokkenen problemen te hebben met de communicatie tussen de corporaties en de hulpverlening. Er wordt geadviseerd om allerlei contactpersonen te benoemen, zodat er korte lijnen ontstaan. En er moeten goede afspraken tussen corporaties en hulpverlening gemaakt worden.

Verskillende mensen uit lokale zorgnetwerken benadrukken hun mogelijkheden. Mede doordat er veel partijen deelnemen in de lokale zorgnetwerken kan er veel gesignaleerd en opgelost worden. Er wordt steeds meer preventief door corporaties gemeld. Een sterk punt van de lokale zorgnetwerken is de gedeelde verantwoordelijkheid tussen corporaties en diverse hulpverleners. In het zorgnetwerk van Crooswijk zijn vorig jaar 137 gevallen aan de orde gekomen. Daarmee zou 99% van alle gevallen gesignaleerd zijn en zouden veel ontruiming voorkomen worden.

Er zijn echter ook zaken die niet opgelost kunnen worden. Stoeprand is eigenlijk een laatste-kansbeleid voor de hulpverlening. Dan kan het dossier bij het lokale zorgnetwerk afgesloten worden en gaat het dossier bij Stoeprand open. Er is echter geen volgsysteem bij Stoeprand. Het lokale zorgnetwerk verneemt van Stoeprand niet meer wat er met een cliënt gebeurt. Dat wordt als onjuist beschouwd.

Alles wat door corporaties, individuele hulpverleners of door lokale zorgnetwerken opgevangen kan worden, is meegenomen. Maar er zijn gevallen die om een benadering vragen zoals Stoeprand. Stoeprand voldeed aan een duidelijke behoefte. De indruk bestaat dat die behoefte nu wat minder geworden is, nu er bijvoorbeeld lokale zorgnetwerken in opkomst zijn; het gat in de markt is kleiner geworden. Op termijn zou de deskundigheid van Stoeprand misschien niet meer nodig zijn, omdat de deskundigheid van Stoeprand al eerder ingezet kan worden door de lokale hulpverleners. De voorwaardelijke hulpverlening van Stoeprand ('de stok achter de deur') biedt nog wel een goede mogelijkheid bij mensen die echt hevige overlast veroorzaken en waarbij een snel kort geding om te ontruimen nodig is. Er moet echter ook niet de illusie ontstaan dat alle overlastproblemen opgelost kunnen worden.

Stoeprand biedt ook nog een goede mogelijkheid voor mensen die in verband met huurschuld zijn ontruimd. Als zij niet geholpen worden, is de kans groot dat de huurschuld in een volgende woning opnieuw ontstaat. Stoeprand kan dergelijke mensen helpen om hun gedrag te veranderen, zodat ze onder meer in staat zijn om de huur te blijven betalen.

Het is onduidelijk waarom niet alle corporaties gebruikmaken van Stoeprand. Is het de onbekendheid met Stoeprand, is het onvrede over de resultaten, komt het omdat Stoeprand kandidaten weigert of komt het omdat de lokale zorgnetwerken een steeds groter deel van de problemen opvangen?

Het is moeilijk om te achterhalen hoeveel mensen uit huis gezet worden. Volgens de GGD zou dit kunnen door alle deurwaarders te benaderen en hun ervaringen op te tellen. Ook zou mogelijk informatie verkregen kunnen worden via de lokale zorgnetwerken (die echter nog niet de gehele stad omvatten).

Het is niet duidelijk waar mensen blijven die geen Stoeprandcontract krijgen en ook niet wat er gebeurt met mensen die tijdens of na de contractperiode ontruimd worden. Er moet een monitor komen om hierin meer inzicht te krijgen.

De toon wordt een beetje gezet dat al de mensen die op straat gezet worden, zielig zijn, maar er wordt ook opgemerkt dat er eveneens rekening gehouden moet worden met de extreme overlast die omwonenden soms ondervinden. Deze moet ook opgelost worden!

De gemiddeld lange onderzoekstermijn door Stoeprand wordt met name verklaard door enkele gevallen, waarbij lange tijd gewacht moest worden op een nieuwe woning met Stoeprandcontract. Als die paar langdurige gevallen even buiten beschouwing blijven, blijkt het grootste deel van de onderzoeken binnen zes à acht weken plaats te vinden.

Een aanvulling voor de aanpak van huurschulden wordt geboden door de Stichting Adviesbeheer Cliëntengelden (ABC) in Rotterdam. Zij kunnen voor de duur van een jaar het financiële beheer voor de klant verzorgen (iedere keer te verlengen met een jaar). De stichting is opgericht door het Centrum voor Dienstverlening, Pameijer en

GKB. De kosten zijn f 100,- per maand, maar kunnen geheel of gedeeltelijk via de Bijzondere Uitkering worden teruggekregen. Het ABC werkt alleen als er ook een hulpverlener bij betrokken is en is daarmee een soort facilitair bedrijf voor de hulpverlening.

In Schiedam is al een vergelijkbaar project bezig. Daar wordt nauw samengewerkt met GGD, AMW en andere partijen die mogelijk hulp kunnen bieden. Er waren dit jaar twaalf aanmeldingen, waarvan er negen voortkomen uit huurschuld. Huurschuld komt vaak voort uit andere problemen.

Moeten we misschien wat meer verdraagzaamheid opbrengen, als het gaat om mensen die op straat leven? Als men er niet echt last van heeft, moeten er geen dingen gericht op individuen ondernomen worden. Het is een probleem dat de verdraagzaamheid afneemt en dat mensen uitgesloten worden.

Zowel de dag- als de nachtopvang is in de laatste twee jaar verdubbeld. Maar daar hoort wel bij dat we ook moeten proberen om die mensen uit dat circuit weg te krijgen. Er moeten verhuurders gevonden worden die bereid zijn om mensen een nieuw leven te geven. Ook de omwonenden moeten soms wat toleranter zijn. Daar is nog een wereld te winnen.

Stoeprand vindt zelf dat de overlast voor een deel een maatschappelijk probleem is en voor een deel een probleem voor de corporaties. Nu betalen niet alle deelgemeenten mee. De niet-betalende deelgemeenten profiteren echter wel mee. Stoeprand stelt voor dat de overheid de financiële basis voor deze vorm van hulpverlening verschaft en dat corporaties per geval betalen.

Het Woningbedrijf is echter geen voorstander van een betaling per cliënt. De huidige bijdrage van f 1,- per woning per jaar is een soort abonnement voor hulp van Stoeprand. Als er een prijskaartje per klant gehanteerd zou worden, zouden verhuurders op basis van financiële argumenten een afweging maken. De drempel wordt dan te hoog.

Daarnaast vraagt het Woningbedrijf zich af of corporaties wel moeten betalen aan Stoeprand; zij betalen immers ook niet mee aan de GGD en de lokale zorgnetwerken. Het Woningbedrijf betaalt nu f 35.000,- en dat is het haar wel waard. Niet alle corporaties lijken echter nog langer bereid om te blijven meebetalen.

Meijer wil de resultaten van dit rapport combineren met (andere) problemen in de geestelijke gezondheidszorg. Sinds de RIAGG's zijn veranderd, is er iets misgelopen. Er is een hele categorie mensen buiten de geestelijke gezondheidszorg gevallen. De geestelijke gezondheidszorg heeft echter ook als taak om zich met de categorie 'moeilijke mensen' (die niet te genezen zouden zijn) bezig te houden.

Dat 'RIAGG-gat' moet gerepareerd worden.

Corporaties zouden de verplichting hebben om deze mensen te huisvesten. Ze zijn niet verplicht om ze te begeleiden, wel om ze te huisvesten. Er behoren woningen en kamers voor deze mensen te zijn. Dit staat los van het aanbodmodel.

De sector moet de collectieve verantwoordelijkheid nemen om deze mensen te huisvesten en dat moet goed georganiseerd worden.

SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst een samenvatting gegeven van de voorgaande hoofdstukken. In paragraaf 7.7 wordt afgesloten met een aantal conclusies en aanbevelingen.

7.2 Aanpak van overlast en huurschulden; partijen en verantwoordelijkheden

Er zijn vele partijen betrokken bij overlast en huurschulden. Zo vindt de aanpak van huurschulden bijvoorbeeld ook al plaats door Sociale Zaken, corporaties en AMW. Hulp aan verslaafden vindt al plaats bij het Boumanhuis.

Het aantal ontruimingën blijkt niet gemakkelijk te achterhalen. In 1996 is de politie 1.196 keer gevraagd te assisteren bij een ontruiming. Uit de gegevens van de politie van Kralingen-West blijkt dat in 1996 47% van de geplande ontruimingën leidde tot een feitelijke ontruiming. Als de cijfers van de politie in Kralingen representatief zouden zijn (en dat is een gewaagde veronderstelling), zouden er in Rotterdam ongeveer 560 huishoudens echt ontruimd zijn.

De Roteb is van 1 januari 1997 tot 1 november 1997 bij 711 ontruimingën aanwezig geweest. In de betreffende periode is er in 588 gevallen niets in de woning gevonden of is juist alles direct naar de stort afgevoerd. Bij de overige 123 ontruimingën zijn er waardevolle spullen in de opslag gegaan.

Bijna alle ontruimingsvonnissen worden veroorzaakt door huurschuld. Slechts een heel klein percentage heeft uitsluitend te maken met overlast. Alleen een geïnterviewde uit het Nieuwe Westen meldt een substantieel aantal ontruimingën op basis van drugsoverlast. Toch is deze verdeling naar oorzaak van de ontruiming waarschijnlijk niet representatief voor de feitelijke klachten. De juridische procedure is namelijk bij huurachterstand aanzienlijk makkelijker dan bij overlast. Er kan geconcludeerd worden dat een deel van de ontruimingsvonnissen voor huurachterstand betrekking heeft op mensen die overlast veroorzaakten.

Het is onduidelijk waar de ontruimden blijven. Deze vraag is bij alle geïnterviewden aan de orde gekomen, maar niemand lijkt hierover enige duidelijkheid te hebben. De verwachting is dat de meeste mensen terecht kunnen bij familie en kennissen. Naar schatting van verschillende betrokkenen zou hooguit 10% 'op straat' terechtkomen. Volgens het Boumanhuis komen deze (bijna) allemaal wel in de nachtopvang, omdat ze een adres nodig hebben om de uitkering te kunnen krijgen/behouden.

In principe kunnen mensen die ontruimd zijn, weer 'gewoon' terugkeren op de woningmarkt. De verhuurders weten weinig van de woningzoekenden en het blijkt redelijk eenvoudig voor een woningzoekende om een ontruiming te verzwijgen. Enkele verhuurders vinden dat er een soort 'zwarte lijst' zou moeten zijn, zodat ze beter rekening kunnen houden met het verleden van een woningzoekende. Een dergelijke zwarte lijst ligt echter heel gevoelig.

Mensen die ontruimd worden in verband met overlast, komen niet in aanmerking voor een urgentieverklaring. Mensen die ontruimd worden in verband met huurschuld, kunnen wel een urgentieverklaring bij de corporatie aanvragen.

In zes of zeven wijken in Rotterdam zijn inmiddels lokale zorgnetwerken opgericht. Dit zijn samenwerkingsverbanden van eerstelijnhulpverleners, zoals corporaties, politie, maatschappelijk werk, ouderenwerk, thuiszorg en sociaal-cultureel werk. De lokale zorgnetwerken zijn gericht op mensen met ernstige en complexe problemen. Er zijn voor deze mensen altijd meer hulpverlenende instanties nodig. De betrokken instanties kunnen vervolgens gezamenlijk bekijken welke acties ondernomen (moeten) worden. Er wordt dan gezocht naar structurele oplossingen voor problemen. Huurschuld, verslaving en overlast kunnen deel uitmaken van deze problemen. Veelal is er nu ook al een soort meldpunt verbonden aan een lokaal zorgnetwerk. Daarnaast melden de diverse hulpverleners die in het zorgnetwerk zitten, zelf vaak mensen aan. Zo functioneert het zorgnetwerk als signaleringssysteem.

7.3 Functie en werkwijze van Stoeprand

Stoeprand onderscheidt drie doelgroepen die samenhangen met het type klachten:

- mensen met overlastgevend gedrag;
- mensen die overlast veroorzaken in verband met verslaving;
- mensen met problematische huurschulden.

Volgens Stoeprand komen er vaak combinaties van deze klachten voor.

Uit de interviews blijkt dat de keuze voor een deel van deze drie 'doelgroepen' omstreden is. Alleen de betrokkenheid bij sociale overlast en onaangepast woongedrag is niet omstreden. Er zijn wel veel bezwaren geuit tegen de betrokkenheid van Stoeprand bij verslaafden en/of mensen met huurachterstand. De betrokkenheid bij verslaafden wordt in twijfel getrokken, omdat dit veelal zeer langdurige betrokkenheid vereist en omdat velen van mening zijn dat het Boumanhuis tot vergelijkbare of betere resultaten kan komen. De meeste geïnterviewden vinden dat Stoeprand zich

niet moet bezighouden met huurachterstand en dat dit een privaatrechtelijk probleem tussen huurders en verhuurder is.

Op dit moment kunnen alleen corporaties huurders aanmelden bij Stoeprand. Andere verhuurders, politie en hulpverleningsinstanties kunnen dit dus niet.

Er zijn ook 'doelgroepen' die volgens de geïnterviewden missen:

- huurders van particuliere verhuurders;
- eigenaar-bewoners;
- woningzoekenden, die nu onbemiddelbaar zijn (dak- en thuislozen).

De betaling aan Stoeprand door corporaties staat geheel los van het feitelijk gebruik van Stoeprand. Om deze reden zou een groot aantal aanmeldingen van Stoeprandkandidaten verwacht mogen worden. Toch zijn er maar enkele corporaties die veelvuldig gebruikmaken van Stoeprand. Veel andere corporaties hebben nog maar één of enkele malen iemand aangemeld.

De argumenten van corporaties om wel of niet aan te melden bij Stoeprand hangen onder meer samen met:

- de bekendheid van (het werk van) Stoeprand;
- ervaringen met Stoeprand in het verleden;
- de verwachting die men heeft op succes met een ontruimingsprocedure;
- de verwachting die men heeft op succes van een Stoeprandcontract;
- mogelijke alternatieven;
- bereidheid om iemand nog een laatste kans te geven;
- de wensen van de huurder zelf;
- de te verwachten hoeveelheid werk;
- het vertrouwen in de juridische mogelijkheden van Stoeprand (en van tijdelijke huurcontracten in het bijzonder).

Van het totaal aantal aanmeldingen tot november 1997 was bij 57,8% sprake van overlast, bij 29,4% van huurachterstand, bij 8,3% van verslaving en 4,6% was preventief. De ervaring van de laatste tijd is dat er steeds meer huurders met huurachterstand aangemeld worden. Mogelijk hangt dit samen met de verwachting van de corporaties dat er via Stoeprand tenminste nog een deel van de huurschuld geïnd kan worden.

Na aanmelding volgt een onderzoek. Stoeprand geeft zelf aan dat haar onderzoek na de aanmelding in principe na zes weken afgerond wordt met een advies. Toch bedraagt de gemiddelde duur in de praktijk 3,8 maanden, vooral omdat er niet altijd direct een andere woning beschikbaar is. Enkele verhuurders gaven in de interviews aan dat ze de onderzoeksfase van zes à acht weken al te lang vinden.

Van 1992 tot 1997 had slechts 37% van de aanmeldingen geleid tot een Stoeprandcontract. De laatste jaren is dit percentage wel duidelijk toegenomen. In 1996 kreeg tenminste 50% een Stoeprandcontract.

De criteria die bepalend zijn voor het verstrekken van een Stoeprandcontract, zijn volgens enkele verhuurders onduidelijk. Zij vinden dat Stoeprand hierover duidelijker zou moeten zijn, zodat ze zelf ook al bij hun eigen overweging tot aanmelden enigszins kunnen nagaan of een Stoeprandcontract mogelijk is.

De woningen voor Stoeprand worden uitsluitend gevonden in het bezit van de 'levende' corporatie zelf.

De verhuurders die te maken hebben met Stoeprand zijn in het algemeen erg tevreden over de begeleiding van Stoeprand tijdens de contractperiode.

Uit de evaluatie door het Centrum voor Dienstverlening (februari 1997) blijkt dat Stoeprand een heldere registratie bijhoudt, zodat de resultaten overzichtelijk zijn.

Er zijn nog maar erg weinig Stoeprandcontracten geslaagd afgerond. De meeste contracten lopen nog. Er zijn vanaf 1992 tot 1998 in dit kader 57 tijdelijke huurcontracten overeengekomen. Hiervan zijn er 9 geslaagd afgerond, 15 gestopt, bij één is het probleem (op andere wijze) opgelost en bij de overige 32 loopt het contract nog. Bij het bepalen van de resultaten van Stoeprand, kan echter moeilijk volstaan worden met het meten van het aantal geslaagde Stoeprandgevallen (dat wil zeggen: de keren dat een normaal huurcontract het eindresultaat was), omdat de meeste contracten nog lopen en omdat er ook andere 'opbrengsten' zijn. Deze opbrengsten bestaan onder andere uit:

- een normaal huurcontract voor de mensen die slagen: er worden mensen 'van de straat gehouden';
- minder overlast;
- bij de Stoeprandcliënten zelf wat meer grip op hun eigen gedrag;
- in het geval van huurschuld komt een deel daarvan meestal nog wel binnen bij een Stoeprandcontract (huurschuldsanering);
- minder ontruiming;
- minder opvang en zorg (na ontruiming) door allerlei vormen van intramuraal verblijf in opvanghuizen, inrichtingen, klinieken en dergelijke: de beperking van de indirecte maatschappelijke kosten van ontruiming.

Duidelijk is wel dat de opbrengsten niet allemaal financieel van aard zijn. Wat is bijvoorbeeld de financiële opbrengst van vermindering van overlast?

Corporaties gaven veel 'kinderziektes' aan (veel werk voor verhuurder, onduidelijkheid opdrachtgeverschap), maar de corporaties die nu Stoeprandgevallen hebben, geven aan dat die kinderziektes verdwenen lijken.

Het belangrijkste verschil tussen de Stoeprandaanpak en de aanpak van bijvoorbeeld AMW en lokale zorgnetwerken betreft het voorwaardelijke van de contracten. Het Boumanhuis werkt nu eveneens met voorwaardelijke hulpverlening. Een verschil tussen de aanpak van het Boumanhuis en de aanpak van Stoeprand betreft het huurcontract. Bij het Boumanhuis sluit de verhuurder een huurcontract met het Boumanhuis. Het Boumanhuis verhuurt vervolgens de woning 'onder' aan haar cliënten. Voor verhuurders is dit laatste in principe een groot voordeel, omdat zij daarmee niet zelf juridische procedures moeten aangaan.

7.4 Juridische zaken

Bijdrage van de heer L. van Die (Advokatencollectief Vreewijk):

Het huurrecht voor woonruimte heeft geen rekening gehouden met de wenselijkheid van tijdelijke contracten met een beperkte huurbescherming in speciale situaties. Voor Stoeprandcontracten geldt daardoor dat het gewone huurrecht van toepassing is, inclusief de huurbescherming die de wet aan huurders biedt.

De termijn van anderhalf jaar, zoals Stoeprand die hanteert in de tijdelijke huurcontracten, heeft juridisch geen betekenis. Het zou derhalve even goed een andere termijn kunnen zijn.

Ondanks de sterke huurbescherming is het altijd mogelijk een huurovereenkomst te ontbinden, wanneer de huurder de verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt. De wet bepaalt echter dat ontbinding van de huurovereenkomst alleen door de rechter kan worden uitgesproken. Ook voor Stoeprandcontracten geldt dat de rechter zal moeten worden ingeschakeld, voordat de huurovereenkomst kan worden ontbonden. Alleen als de huurder instemt met een beëindiging, is dat niet nodig.

De rechter is bevoegd bij iedere niet-nakoming van een Stoeprandcontract tot ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan. De rechter moet daarbij wel beoordelen of de niet-nakoming ernstig genoeg is om tot ontbinding over te gaan.

In geval van huurachterstand, ernstige overlast en dergelijke zal de ontbinding in het algemeen zonder meer worden uitgesproken. Bij kleinere overtreding van de contractvoorwaarden bestaat er minder zekerheid over het oordeel van de rechter.

De rechter zal altijd acht slaan op alle omstandigheden van het geval. De omstandigheid dat sprake is van een Stoeprandovereenkomst, zal daarom zeker een belangrijke rol spelen bij de afweging van de rechter. Op voorwaarde dat in het contract duidelijk het doel, de voorwaarden en ook de achtergronden van de overeenkomst zijn vastgelegd, zal de rechter zeker rekening houden met het specifieke karakter van de overeenkomst. Door het Stoeprandcontract wordt duidelijk dat:

- de huurder eerder vergaand regels overtreden heeft en dat ook toegeeft;
- de verhuurder op voorwaarden een laatste kans geboden heeft.

Er is op die manier sprake van niet voor misverstand vatbare dossiervorming.

Een geringe niet-nakoming (zoals bijvoorbeeld het weigeren van begeleiding) zal daardoor, anders dan bij een gewone huurovereenkomst, reden kunnen zijn voor een ontbinding.

Het huurrecht biedt voldoende mogelijkheden om, zo nodig heel snel, een Stoeprandovereenkomst te ontbinden, wanneer de huurder zich niet wenst te houden aan de aangegane verplichtingen.

Door de verplichte inschakeling van de rechter blijkt pas achteraf of de niet-nakoming van de verplichting uit de huurovereenkomst ontbinding van de overeenkomst rechtvaardigt. De toets achteraf brengt onzekerheid met zich mee.

Door het ontbreken van jurisprudentie, toegespitst op de Stoeprandsituaties, is het moeilijk in te schatten hoe de rechter denkt over het niet nakomen van verplichtingen uit de Stoeprandovereenkomst. Het is zinvol een proefprocedure te voeren, teneinde het oordeel van de rechter te verkrijgen over de mogelijkheden om Stoeprandovereenkomsten te ontbinden.

Ten slotte kan geconcludeerd worden dat het huidige Stoeprandcontract toegestaan is, maar dat niet vooraf te zeggen is of alle overtredingen van de voorwaarden in het contract tot ontruiming zullen leiden. Dit is afhankelijk van een rechterlijke uitspraak en die is afhankelijk van de specifieke omstandigheden.

Wij, J. Kullberg en H. Heeger, kunnen hieraan toevoegen dat er nog maar weinig praktijkervaring is met het ontbinden van Stoeprandcontracten in Rotterdam. Er zijn tot op heden vijftien contracten gestopt, waarvan een deel veroorzaakt is doordat de huurder zelf op eigen initiatief vertrokken is. Voor zover ons bekend, heeft de rechter tot op heden altijd het verzoek om een Stoeprandcontract te beëindigen, gehonoreerd (onder meer vier maal bij het Woning Bedrijf Rotterdam). Ook de praktijkervaringen geven tot op heden derhalve geen concrete aanwijzingen over mogelijke omstandigheden om een ontbindingsverzoek van een Stoeprandcontract niet te honoreren.

7.5 Financiering

De kosten van het Stoeprandproject bestaan onder andere uit:

- de kosten van de Stoeprandmedewerkers zelf;
- de begeleiding tijdens het Stoeprandcontract;
- de inzet van de medewerkers van de corporaties, zowel bij de aanmelding als tijdens het contract.

Het Centrum voor Dienstverlening heeft aangegeven dat er per jaar circa 160 aanmeldingen verwacht werden, waarvan er circa 80 een Stoeprandcontract zouden kunnen krijgen. De kosten hiervoor werden geraamd op f 486.000,- per jaar. Deze aantallen worden nu nog lang niet gehaald.

Het was de bedoeling dat de kosten van Stoeprand gedeeld zouden worden door gemeente, deelgemeenten en de Maaskoepel. De gemeente en de Maaskoepel betalen nu elk f 150.000,- per jaar. Het verzoek aan de deelgemeenten om mee te betalen, heeft echter alleen geleid tot een bijdrage van de deelgemeenten Kralingen-Crooswijk, Noord en Feijenoord. De totale financiering bedraagt nu f 342.400,- per jaar. Op basis van de f 486.000 voor 160 cliënten, zouden er voor f 342.400 ongeveer 112 cliënten geholpen kunnen worden. Ook dit aantal wordt nu nog niet gehaald.

7.6 Studie- en discussiemiddag

De GGD speelt een rol bij de aanpak van complexere problematiek, daar waar die gepaard gaat met gezondheidsproblemen (zoals psychiatrische problemen). Maar in de praktijk blijken velen (het Vangnetteam van) de GGD toch niet te vinden.

Er blijkt veel vertrouwen te zijn in de mogelijkheden van de lokale zorgnetwerken. Mede doordat daarin veel partijen vertegenwoordigd zijn, kunnen de problemen al in een vroeg stadium gesignaleerd worden en kan er effectief ingegrepen worden. Er wordt geconstateerd dat er door de lokale zorgnetwerken korte lijnen ontstaan en dat corporaties steeds vaker in een eerder stadium naar de lokale zorgnetwerken gaan. De lokale zorgnetwerken moeten niet te groot zijn: het moet kleinschalig blijven.

De verantwoordelijkheid voor de aanpak van allerlei vormen van overlast kan gelegd worden bij de lokale zorgnetwerken. Daar wordt de aanpak gezamenlijk opgepakt. Dit vereist echter wel een goede financiering.

7.7 Conclusies en aanbevelingen

De aanpak van overlast en huurschulden door Stoeprand heeft enige overlap met de aanpak van een aantal andere partijen. De aanpak van Stoeprand onderscheidt zich van die van anderen, doordat er voorwaardelijke hulp geboden wordt (onder druk van een tijdelijk huurcontract krijgen huurders een laatste kans om in een huurwoning te kunnen blijven wonen).

Stoeprand blijkt maar een bescheiden bijdrage te leveren aan het vermijden van ontruiming. Stoeprand is gericht op de corporaties, maar deze blijken maar weinig gebruik van Stoeprand te maken. Zo is bijvoorbeeld de politie in 1996 bijna 1.200 maal gevraagd om te assisteren bij een ontruiming, terwijl Stoeprand dat jaar 'slechts' 23 Stoeprandcontracten met huurders heeft afgesloten.

Als het alleen de bedoeling zou zijn om ontruiming te voorkomen, ligt de arbeidsintensieve aanpak van Stoeprand niet direct als eerste voor de hand. In dat geval lijkt het verstandiger de aandacht in de eerste plaats te richten op schuldhulpverlening, omdat veruit de meeste ontruiming plaatsvinden naar aanleiding van huurschuld.

Op dit gebied worden al diverse initiatieven genomen. Het Centrale Meldpunt Schuldhulpverlening Delfshaven is daarvan een recent voorbeeld.

Een initiatief voor dezelfde (en andere) doelgroepen als die van Stoeprand dat veel waardering oogst, wordt gevormd door de lokale zorgnetwerken die nu in zes of zeven wijken functioneren. Gezien de duidelijk signalerende rol van de lokale zorgnetwerken en de betrokkenheid hierin van meer organisaties, verdient het aanbeveling om de rol van de lokale zorgnetwerken te accentueren. Stoeprand zou aan de lokale zorgnetwerken gekoppeld kunnen worden als specifieke hulpverlening voor mensen, voor wie een tijdelijk huurcontract mogelijk een oplossing kan bieden.

Ook bij tijdelijke huurcontracten zoals het Stoeprandcontract is huurbescherming van toepassing. Een dergelijke overeenkomst kan derhalve slechts eindigen door een uitspraak van de rechter. Er blijkt geen juridische reden te zijn om een termijn van anderhalf jaar te hanteren. De termijn van anderhalf jaar, zoals die nu gehanteerd wordt door Stoeprand, zou dan ook opnieuw overwogen moeten worden.

De effecten van de aanpak door Stoeprand zijn nog moeilijk te beoordelen, omdat de contracten een looptijd hebben van anderhalf jaar: de meeste contracten lopen derhalve nog. Tot 1998 zijn slechts negen Stoeprandcontracten succesvol afgesloten.

Stoeprand blijkt een adequaat registratiesysteem te hanteren. Wel verdient het aanbeveling om de resultaten van de aanmeldingen bij Stoeprand en de Stoeprandcontracten óók uit te splitsen naar klacht. De indruk bestaat dat huurschuld effectiever aangepakt kan worden dan overlast; er zijn echter nu geen cijfers die hierover duidelijkheid kunnen geven.

De effecten van de aanpak van huurschuld en overlast door andere partijen dan Stoeprand zijn eveneens onduidelijk. Het zou vooral interessant zijn om ook een beeld te krijgen van de effecten van het werk van het AMW op huurschulden, van het werk van het Boumanhuis op de overlast door verslaafden en van het werk van de lokale zorgnetwerken. Om een vergelijking mogelijk te maken met de resultaten van de aanpak door Stoeprand, moeten ook die partijen de resultaten van hun aanpak goed registreren. De effecten van de lokale zorgnetwerken worden overigens al onderzocht door de GGD. Dit onderzoek zal (echter pas) medio 1999 afgerond zijn. Zolang de effecten van de aanpak door de verschillende partijen onbekend zijn, kan niet aangetoond worden in welke mate en voor welke specifieke groepen Stoeprand 'het meest geschikte instrument' is. Dit geldt echter ook voor de andere partijen die zich met huurschuld en overlast bezighouden.

Op dit moment is het onduidelijk wat er gebeurt met mensen die geen Stoeprandcontract krijgen en met mensen die niet slagen tijdens de contractperiode. Desgewenst zou hiervoor een soort monitor ontwikkeld kunnen worden.

Het verdient aanbeveling om één of meer meldpunten in Rotterdam op te richten, waar iedereen overlastproblemen kan aanmelden. Daarbij kan bijvoorbeeld onder-

scheid gemaakt worden in het stedelijk niveau (ook voor categoriale problemen), het deelgemeenteniveau en het niveau van de lokale zorgnetwerken. Voor overlast die te maken heeft met de leefbaarheid en het wonen, lijkt een voorkeur uit te gaan naar meldpunten bij de deelgemeente (in Delfshaven is al een meldpunt voor drugsoverlast) en/of bij de lokale zorgnetwerken. Vaak functioneren de lokale zorgnetwerken nu al als meldpunt. In veel gebieden zijn echter (nog) geen lokale zorgnetwerken werkzaam.

Gezien de oorspronkelijke plannen voor 160 aanmeldingen per jaar en de geschatte kosten daarvan, is de huidige hoogte van de bijdrage van de participanten zeer fors te noemen. De geschatte aantallen worden immers nog lang niet gehaald. Toch is het ook niet juist alleen te blijven wijzen naar de oorspronkelijke schattingen van aantallen en kosten, omdat de kosten per cliënt nooit precies duidelijk waren. Het is echter wel merkwaardig dat er bij Stoeprand zo weinig zicht is op de kosten per cliënt. Dit moet veranderen. Een verdeling van aantal uur naar type werkzaamheden en type klacht is noodzakelijk. Kost de begeleiding van iemand met huurschuld méér dan iemand die overlast veroorzaakt? En wat kost alleen het onderzoek? Het Centrum voor Dienstverlening werkt momenteel al aan de ontwikkeling van de kostprijsystematiek.

Met betrekking tot de kostenverdeling van Stoeprand zijn wij van mening dat er onderscheid gemaakt zou moeten worden tussen de aanpak van huurschulden en de aanpak van overlast. Aangezien huurschuld in principe een privaatrechtelijk probleem tussen huurders en verhuurder is, zou overwogen moeten worden om de inzet van Stoeprand bij huurschuld volledig te laten financieren door de corporaties. De aanpak van overlast is uit maatschappelijk oogpunt van belang. De leefbaarheid van de stad is immers gediend bij een effectieve aanpak van de overlast. Een financiële bijdrage van de gemeente en van deelgemeenten bij de aanpak van overlast door Stoeprand is dan ook goed te verdedigen.

Het verdient aanbeveling om de financiering van Stoeprand per cliënt (outputfinanciering) te overwegen naast de financiering van een zekere basisbezetting. Een dergelijk systeem vereist echter goed inzicht in de kosten per cliënt. Het gevaar zou dan overigens bestaan dat Stoeprand zelf voorkeur gaat krijgen voor de relatief gemakkelijke gevallen. Stoeprand zelf is geen voorstander van een betaling, die uitsluitend gebaseerd zou zijn op het aantal cliënten, omdat de continuïteit in werk daarmee gevaar loopt. Stoeprand zelf stelt voor om bij de financiering onderscheid te maken in: de basisbezetting, het doen van onderzoek, het geven van begeleiding, het ontwikkelen en verzorgen van nazorg, het vormgeven van een structurele infrastructuur met verhuurders en het opzetten en organiseren van een meldpunt. Wij ondersteunen dit voorstel, uitgezonderd het laatste punt: wij zijn van mening dat het meldpunt niet gekoppeld zou moeten worden aan het Centrum voor Dienstverlening, maar aan deelgemeenten en/of aan lokale zorgnetwerken. De betaling per cliënt zou in principe ook door de corporaties als 'verdeelsleutel' gehanteerd kunnen worden.

LITERATUUR

- Boumanhuis, 1995, Intensieve Ambulante Zorg (IAZ), voorlichtingsfolder.
- Centrum voor Dienstverlening, 1994, Contracthulpverlening, Rotterdam, november.
- Centrum voor Dienstverlening, 1996, Stoeprand procedure, laatste kans beleid, overlast eigen huurders, Rotterdam.
- Centrum voor Dienstverlening, 1997, Evaluatie Stoeprandproject, Rotterdam, februari.
- Diemen, A. van, 1996, Stoeprand, brief van de dienst SoZaWe aan wethoudersstaf Meijer, 21 augustus.
- Kessels, I. en J. Kullberg, 1997, Een laatste kans voor overlastgevers, projecten voor moeilijk plaatsbare huurders (In opdracht van de SEV), concept, september.
- Kullberg, J., W.A.T. van der Heijden, J.A. Adrianow, m.m.v. G.L.M. Hilkuysen en H.C.C.H. Coolen, 1996, Woonstijlen, overlast en sociaal beheer in corporatiewoningen, Delft (DUP).
- Kullberg, J. en S. Adrianow, 1997, Een tweede kans voor overlastgevers, Projecten voor moeilijk plaatsbare huurders, Rotterdam (SEV).
- Poodt, H., 1997, Lokale zorgnetwerken. GGD, februari.
- Spierings, F., 1995, Tussen last en zorg; over marginaliteit en lokale opvang, mei.
- Tulp, A., 1997, Activiteiten en betekenis van Stoeprand: evaluatie en resultaten. Inleiding voor de studiemiddag van 5 november 1997.

- Weg, H. van de, 1997, Activiteiten en betekenis van het Boumanhuis met betrekking tot bestrijding van overlast en preventie van ontruiming. Inleiding op de studie- en discussiedag Laatste-kansbeleid voor overlastgevende huurders in Rotterdam. 5 november 1997.

Juridische literatuur (behorende bij tekst van hoofdstuk 4):

- Dozy en Jacobs, 1994, Hoofdstukken Huurrecht.
- Handboek Huurrecht, Deventer (losbladig).
- Mol, J. de, 1988, Huisvesting voor bijzondere groepen, in: Sociaal Recht, pag. 133 en verder.
- Olden, F., 1981, Valt de studentenflat onder de huurbescherming, in: Huis in Praktijkgids, nr. 8 en 9.
- Rueb, D., 1987, Huurovereenkomst voor bepaalde tijd, in: HJB, pag. 376 en verder.
- Wiegman en Zuidema, 1996, Recht voor de Huurder.

BIJLAGE 1

ONDERZOEKSVRAGEN

Onderzoeksvragen

1. Vragen over verantwoordelijkheden en taken met betrekking tot overlast, drugs- en huurschuldproblemen en over de omvang van de problemen.
2. Vragen over de betekenis van Stoeprand bij de aanpak van overlast, drugs- en huurschuldproblemen.
3. Vragen over de juridische aspecten van ontruiming en tijdelijke huurcontracten.
4. Vragen over de financiering van de aanpak van overlast, drugs- en huurschuldproblemen door Stoeprand.

Ad 1. Verantwoordelijkheden en taken met betrekking tot overlast, drugs- en huurschuldproblemen en de omvang van de problemen

- 1.1 Welke partijen houden zich bezig met overlast, drugs- en huurschuldproblemen (in de woningvoorraad) en wat doen zij?
- 1.2 Hoeveel mensen worden jaarlijks uit hun woning gezet in verband met overlast, drugs- en huurschuldproblemen? Hoe zijn deze huisuitzettingen verdeeld over de deelgemeenten en verhuurders?
- 1.3 Waar komen de mensen die uit hun huis gezet (dreigen te) worden terecht?
- 1.4 Kunnen mensen die ontruimd zijn, weer een normale woning aangeboden krijgen?

Ad 2. De betekenis van Stoeprand

Doelgroepen

- 2.1 Waarom heeft Stoeprand haar taakgebied uitgebreid met mensen die wegens huurschuld of verslaving uit huis worden gezet? Waren er niet voldoende mensen die wegens overlast uit huis gezet (dreigen te) worden? Waarom worden de mensen met huurschulden niet doorverwezen naar (andere) schuldsaneringsprojecten?

Aanmelding en selectie

- 2.2 Wie kunnen er mensen aanmelden? Worden er bijvoorbeeld ook mensen aangemeld door particuliere verhuurders, politie, maatschappelijk werk, etc.? Hoeveel mensen worden er aangemeld?
- 2.3 Wat zijn de gronden van aanmelding (aard van de klachten) en wanneer worden mensen aangemeld?
- 2.4 Wat zijn de mogelijke redenen dat er grote verschillen zijn tussen de woningcorporaties in de aanmelding van nieuwe gevallen? Wat zijn er voor alternatieven? Waarom melden de corporaties niet standaard alle ontruiming aan?
- 2.5 Wat zijn de mogelijke redenen dat er grote verschillen zijn tussen de deelgemeenten in aanmelding van nieuwe gevallen? Heeft dit alleen te maken met de verschillen tussen de corporaties die in de desbetreffende deelgemeenten werkzaam zijn?
- 2.6 Hoe is in de aanmeldingsfase en onderzoeksfase de samenwerking met andere partijen (AMW, deelgemeenten, corporaties, politie, RIAGG, GGD, Boumanhuis, Leger des Heils, Sociale Dienst, anderen)? Waar en met wie is verbetering gewenst/mogelijk?
- 2.7 Wat voor mensen komen in aanmerking voor een Stoeprandcontract? Wat zijn de redenen dat iemand geen Stoeprandcontract krijgt? Wanneer worden mensen door Stoeprand doorverwezen naar andere instellingen?
- 2.8 Hoe verhoudt de ontruimingspraktijk zich tot het Stoeprandproject: is het bestaan van Stoeprand een middel geworden om sneller te ontruimen (er is immers een vangnet) of wordt, omgekeerd, een ontruiming door de kantonrechter in voorkomende gevallen afhankelijk gesteld van acceptatie van de kandidaat in Stoeprandverband?
- 2.9 Wie beslist over de aanname van de kandidaten bij Stoeprand?
- 2.10 Is er enig idee wat er gebeurt met de aangemelde mensen die geen Stoeprandcontract krijgen? Deze vraag betreft de volgende categorieën mensen:
 - mensen die na de aanmelding doorverwezen worden;
 - mensen waarvoor geen mogelijkheden voor begeleiding zijn.

Woningen

- 2.11 Worden er specifieke woningen beschikbaar gehouden voor Stoeprandkandidaten? Aan welke kenmerken moeten de woningen voldoen (bijvoorbeeld woningtype, locatie, spreiding over de stad/wijken, burens, hoogte van de huur)? Wie stellen die woningen beschikbaar? Worden deze woningen buiten het aanbodmodel gehouden?
- 2.12 Wie bieden de woningen aan?
- 2.13 Vormt de aard van de problematiek een belemmering bij herhuisvesting?

Contracten

- 2.14 Wat voor contracten worden er gesloten? Wie tekent het huurcontract (Stoeprand of de cliënt), is het een huurcontract onder voorwaarden, wanneer wordt een tijdelijk huurcontract omgezet in een 'gewoon' huurcontract?

- 2.15 Wat is de beloning voor mensen die 'slagen': krijgen zij een normaal huurcontract?

Begeleiding

- 2.16 Wat voor begeleiding krijgen de mensen bij Stoeprand en hoe lang? Hoe gaat de samenwerking met andere partijen bij de begeleiding (AMW, deelgemeenten, corporaties, politie, RIAGG, GGD, Boumanhuis, Leger des Heils, Sociale Dienst, anderen)? Is die zorgbegeleiding toereikend?
- 2.17 Waaruit bestaat de nazorg? Wie doen dat en hoeveel tijd kost dat?
- 2.18 Hoe vaak vinden er per persoon evaluaties (voortgangsrapportages) plaats, wie doen daaraan mee en aan wie wordt gerapporteerd?

Resultaten

- 2.19 Om welke redenen haken mensen tijdens de Stoeprandperiode af? Hoe vaak wordt er alsnog ontruimd?
- 2.20 Hoe worden de resultaten gemeten?
- 2.21 Zijn er verschillen in resultaten die te maken hebben met het type overlast (met andere woorden: is het gemakkelijker om een gunstig resultaat te behalen bij mensen die wegens huurschuld uit huis worden gezet dan bij mensen die wegens overlast uit huis worden gezet)?
- 2.22 Wanneer is er sprake van recidive in het project? Hoe vaak komt dit voor?

Ad 3. Juridische aspecten van ontruiming en tijdelijke huurcontracten

3.1 Tijdelijk huurcontract.

- a. Onder welke condities kan zo'n contract worden aangeboden aan een huurder? Is bijvoorbeeld het feit dat iemand eerder ontruimd is geweest een grond? Kan een huurder een tijdelijk contract met succes aanvechten en een contract voor onbepaalde tijd eisen?
- b. Is er aan een tijdelijk huurcontract een minimum- of maximumtermijn verbonden?
- c. Hoe ziet de procedure eruit als een normaal huurcontract ontbonden wordt op grond van overlast of huurschuld? Welke actoren (huurder, verhuurder, deurwaarder, kantonrechter) zijn in het spel, welke stappen worden genomen en wat zijn globaal genomen de termijnen tussen die stappen?
Hoe is dit bij een tijdelijk huurcontract dat voortijdig wordt verbroken? Zijn er verschillen ten opzichte van een normaal huurcontract?
Hoe is dit als het tijdelijke huurcontract 'verlopen' is: de termijn loopt ten einde. Wat moet er dan gebeuren om de huurder eruit te krijgen als deze zelf niet weggaat? Verschilt de procedure dan van beide voorgaande gevallen?

3.2 Voorwaardelijk huurcontract.

- a. Wat is de rechtsgeldigheid van een huurcontract waarin een clause is opgenomen dat een huurder bepaalde vormen van hulpverlening zal onder-

- gaan (bijvoorbeeld drugshulp, budgetbegeleiding en dergelijke), op straffe van ontruiming?
- b. Welke vormen kan zo'n contract aannemen? Wij kennen de vorm waarbij in het huurcontract een korte verwijzing is opgenomen naar een 'begeleidingscontract', waarin precies is aangegeven welke (voor overlast relevante) problemen de huurder heeft en welke begeleiding aanvaard dient te worden om aan de problemen te werken.
 - c. Hoe ligt bij een dergelijk contract de bewijslast omtrent het nakomen van begeleidingsafspraken?
 - d. Wordt bij een dergelijk contract de ontruimingsprocedure (bij het aantoonbaar niet nakomen van gemaakte afspraken) anders (korter, eenvoudiger, goedkoper) dan wanneer een 'gewone' ontruimingsprocedure wordt gestart?

3.3 Overname huurcontract door tussenpersoon.

- a. In Dordrecht komen we de formule tegen waarbij een tussenpersoon (zoals de Stichting Stoeprand) het huurcontract afsluit met de verhuurder, waarna de Stichting met de huurder een (voorwaardelijk) contract afsluit. Wat geeft dit voor voordelen (uit verhuurdersperspectief) boven een (voorwaardelijk) huurcontract tussen huurder en individuele verhuurder? Vergelijkbare formules worden bijvoorbeeld gehanteerd door het Boumanhuis in Rotterdam. Gaat het louter om risicoreductie als het toch op een ontruiming aankomt of verschilt de ontruimingsprocedure bovendien, bijvoorbeeld in tijdsduur?
- b. In Tilburg troffen we een variant op dit verhaal: een internaatinstelling (in stichtingvorm) huurt een gewone, zelfstandige woning van een corporatie en gebruikt deze om problematische bewoners onder begeleiding te huisvesten. Het is een soort decentraal pension. Tussen de bewoner en de stichting wordt een pensionovereenkomst afgesloten die de bewoner onder meer verplicht om te allen tijde, desgevraagd een begeleider binnen te laten. In de overeenkomst staat onder meer ook dat de Stichting moet voorzien in maaltijden. De bewoner kan die desgewenst heel ergens anders, in een internaat van dezelfde stichting, gebruiken.
Kan/mag dit?
- c. Welke mogelijkheden zijn er voor de verhurende tussenpersoon om 'leefregels' contractueel vast te leggen? (bijvoorbeeld ten aanzien van druggebruik)?
- d. Is het verhuren van corporatiewoningen, door een tussenpersoon zoals de geschetste stichtingen, op enige manier afdwingbaar? Stel: een corporatie wil geen panden beschikbaar stellen voor dit soort bestemming (motivatie bijvoorbeeld: onrust in de buurt), is er voor een gemeente of een instelling dan een mogelijkheid om de verhuurder hiertoe te dwingen? Of kan dit alleen met wederzijdse instemming en in harmonie, bijvoorbeeld via prestatieafspraken geregeld worden?

3.4 Ontruimingsvonnis als dreiging.

- a. Hoeveel tijd mag er zitten tussen een ontruimingsvonnis en de uitvoering van een ontruiming? Mag het vonnis 'achter de hand' gehouden worden als dreiging jegens de huurder?

Verschildt dit nog naar gelang het een normaal, tijdelijk of voorwaardelijk contract betreft? En verschildt dit naar reden van het ontruimingsvonnis? In de wijk Kralingen in Rotterdam blijkt er regelmatig bijna een jaar tussen het ontruimingsvonnis (naar aanleiding van huurachterstand) en de uitvoering van de ontruiming te liggen; in de periode wordt getracht om toch nog tot betalingsregelingen te komen. Is dit toegestaan?

- b. Is het mogelijk een ontruimingsvonnis als het ware op een pand betrekking te laten hebben? Is het bijvoorbeeld mogelijk 'hen die verblijven' te ontruimen, als niet bekend is wie er allemaal op een bepaald adres bivakkeren?

Ad 4. Financiering van de aanpak van overlast, drugs- en huurschuldproblemen door Stoeprand

- 4.1 Hoeveel mensen werken bij (of met) Stoeprand? Wat is de huidige formatie, wat zijn de verwachtingen voor de (financiële) continuïteit? Hoe is Stoeprand georganiseerd?
- 4.2 Hoe is de financiering van Stoeprand geregeld en wat zijn de gevolgen van die financiering voor het beleid van Stoeprand?
- 4.3 Is er iets bekend van de kosten en baten (onderzoeksfase, hulpverleningsfase en nazorg)? Wie draagt de kosten als toch ontruimd moet worden? Welke zaken zijn te beschouwen als 'baten'?

BIJLAGE 2

CIJFERS VAN STOEPRAND TOT 1998

Tabel 1 Totaalcijfers

Jaartal	Aanmelding	Onderzoek	Contract	Contract succesvol afgesloten	Stop na contract	Advies (na onderzoek)	Probleem opgelost	Na onderzoek gestopt	Overleden
1992	4	4	2	1	1	-	2	-	-
1993	9	9	3	3	-	3	1	2	-
1994	3	3	2	1	1	-	-	1	-
1995	16	16	5	3	1	5	2	1	1
1996	47	46	23	4	7	6	2	7	1
1997	49	44	22	2	6	3	8	3	-
Totaal	128	122	57	14 (1)	16 (2)	17	15	14	2

(1) In vijf gevallen is een contract succesvol afgesloten, terwijl er volgens het overzicht geen contract was.

(2) In één geval is een contract afgebroken, terwijl er volgens het overzicht geen contract was.

Bron: Cijfers van Stoeprand, OTB-bewerking, 1998.

Tabel 2 Resultaten van het onderzoek (stand per eind 1997)

Jaartal	Onderzoek	Contract	Advies (na onderzoek)	Probleem opgelost	Na onderzoek gestopt	Overleden	Onderzoek loopt nog
1992	4	2	-	2	-	-	-
1993	9	3	3	1	2	-	-
1994	3	2	-	-	1	-	-
1995	16 (1)	5	5	2	1	1	1
1996	46 (2)	23	6	2	7	1	5
1997	44 (2)	22	3	7	3	-	7
Totaal	122	57	17	14	14	2	13

- (1) In één geval heeft een onderzoek geleid tot een succesvol afsloten contract, terwijl er volgens het overzicht geen contract was.
- (2) In twee gevallen heeft een onderzoek geleid tot een succesvol afgesloten contract, terwijl er volgens het overzicht geen contract was.

Bron: Cijfers van Stoeprand, OTB-bewerking, 1998.

Tabel 3 Stand van zaken eind 1997 van alle Stoeprandcontracten

Jaartal	Contract	Contract succesvol afgesloten	Stop na contract	Probleem opgelost	Contract loop nog
1992	2	1	1	-	-
1993	3	3	-	-	-
1994	2	1	1	-	-
1995	5	2	1	-	2
1996	23	2	7	-	14
1997	22	-	5	1	16
Totaal	57	9	15	1	32

Bron: Cijfers van Stoeprand, OTB-bewerking, 1998.

BIJLAGE 3

**TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMST VAN HET
WONINGBEDRIJF ROTTERDAM**



DISTRIKT KRALINGEN

Voorschoterlaan 4 Rotterdam
Postbus 4090 3006 AB Rotterdam

Tijdelijke huurovereenkomst van het Stoeprandproject

Vooroverweging: De volgende tijdelijke huurovereenkomst wordt afgesloten in het kader van "Stoeprandproject". Doel van dit project is het aantal woningontbruimingen op grond van huurschuld en/of ernstige overlast te verminderen.

Naast bedoeld tijdelijk huurcontract gaat een begeleidingsovereenkomst met het Centrum voor Dienstverlening aan. De duur van het huurcontract is gekoppeld aan de duur van de begeleidingsovereenkomst. Indien de begeleidingsovereenkomst tussentijds wordt beëindigd of ontbonden of indien de duur van de begeleidingsovereenkomst is verstreken zonder dat de in de begeleidingsovereenkomst is geformuleerde doelstellingen zijn bereikt, eindigt de tijdelijke huurovereenkomst met onmiddellijke ingang. Als de duur van de begeleidingsovereenkomst is verstreken en als de in de begeleidingsovereenkomst geformuleerde doelen zijn bereikt wordt een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tussen huurder en verhuurder afgesloten.

1. Ondergetekenden,
Het Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam, vertegenwoordigd door naam-, hierna te noemen verhuurder, en naam huurder-, hierna te noemen huurder, komen het volgende overeen:

Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt de woning straat-, hierna te noemen het gehuurde.

Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. De volgende voorzieningen zijn voor gemeenschappelijk gebruik bestemd:

De volgende voorzieningen zijn bestemd voor gebruik door de huurder alleen:

2. De huurovereenkomst wordt met ingang van datum- aangegaan voor de duur van 1,5 jaar zoals aangegeven in artikel 1 sub 3 van de begeleidingsovereenkomst. Onverminderd het hierboven bepaalde eindigt deze huurovereenkomst inmiddellijk indien de begeleidingsovereenkomst op grond van artikelen 2 en 3 van die overeenkomst eindigt.



DISTRIKT KRALINGEN

Voorschoterlaan 4 Rotterdam
Postbus 4090 3006 AB Rotterdam

3. De door de huurder aan verhuurder verschuldigde huurprijs bedraagt huurprijs- (zegge letters-) per maand, welk bedrag bij vooruitbetaling voor de eerste van elke maand moet worden voldaan.
 - 3.1 Indien de minister, belast met de zorg voor de volkshuisvesting, een afwijkende huurprijs vaststelt, treedt die huurprijs met ingang van van de daarvoor gestelde datum in de plaats van de op grond van deze overeenkomst geldende huurprijs.
4. Huurder is voorts verhuurder bij vooruitbetaling per maand een bedrag van bedrag- verschuldigd voor de hieronder genoemde bijkomende leveringen en diensten:
.....
.....
.....

Het maandelijks door huurder bij vooruitbetaling verschuldigde bedrag komt hiermee op totaal bedrag- (zegge letters-)
5. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden d.d. augustus 1992 behorend bij een huurovereenkomst woonruimte van het Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam. Huurder verklaart hierboven bedoelde voorwaarden van verhuurder te hebben ontvangen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Rotterdam op datum-.

Verhuurder

Huurder

.....

.....



VERSCHENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties
1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/f 25,-
2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid
1996/57 blz./ISBN 90-407-1360-X/f 15,-
3. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Volkshuisvestingsplan 1996-2000 Gemeente Venray
1996/110 blz./ISBN 90-407-1368-5/f 29,50
4. H. Kruythoff en H. Heeger, Ogen, oren en mond van Haaglanden. Burgers over wonen
1996/47 blz./ISBN 90-407-1401-0/f 15,-
5. H. Priemus, B. van Rosmalen, F. Wassenberg, Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden. Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad
1996/224 blz./ISBN 90-407-1400-2/f 60,-
6. J. Kullberg, Aanbodmodellen geïnventariseerd. Een landelijke verkenning van vormen van marktgerichte woonruimteverdeling en impressies van de verdelers
1997/76 blz./ISBN 90-407-1412-6/f 25,-
7. B. van Rosmalen, De omslag. Woningmarktanalyse Monster
1997/69 blz./ISBN 90-407-1486-X/f 21,50
8. P.J. Boelhouwer, Woningmarktonderzoek Venlo en Tegelen: naar een woningbouwprogrammering. Een samenvatting
1997/101 blz./ISBN 90-407-1487-8/f 30,-

9. M. Elsinga, De Weerter woningmarkt in beeld. Conclusies woningmarktonderzoek
1997/49 blz./ISBN 90-407-1522-2/f 15,-
10. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Regionaal Volkshuisvestingsperspectief Gooi en Vechtstreek
1997/108 blz./ISBN 90-407-1525-4/f 30,-
11. F. van der Zon, Naar prestatie-afspraken tussen FEW, corporaties en gemeente in Enschede
1997/40 blz./ISBN 90-407-1555-6/f 15,-
12. T.A.L. Leliveld, Woningmarktanalyse Hoogvliet/Pernis
1997/142 blz./ISBN 90-407-1559-9/f 40,-
13. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningbehoefte- en migratieonderzoek Woerden en regio West-Utrecht
1997/119 blz./ISBN 90-407-1560-2/f 35,-
14. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningmarktonderzoek Woerden
1997/69 blz./ISBN 90-407-1610-2/ f 20,-
15. H.M. Kruythoff, H.C.C.H. Coolen en G.L.M. Hilkhuisen, Doorstromingseffecten van VINEX-locaties in Haarlemmermeer
1997/265 blz./ISBN 90-407-1598-0/f 75,-
16. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Amstel-Meerlanden. Beleving en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/57 blz./ISBN 90-407-1605-6/f 20,-
17. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Zaanstad. Beleving, zoekgedrag en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/73 blz./ISBN 90-407-1606-4/f 20,-
18. M. Elsinga, H. Boumeester, T.A.L. Leliveld en H. Priemus, Haken en ogen aan huren en kopen. Aanzet tot gezamenlijk beleid in Den Haag
1997/101 blz./ISBN 90-407-1629-3/f 30,-
19. B. van Rosmalen en J. Kullberg, Evaluatie aanbodmodel Amsterdam. Woningzoekenden en hun zoekstrategieën, slaagkansen, begrip en waardering voor het nieuwe model
1997/108 blz./ISBN 90-407-1613-7/f 30,-

20. J.B.S. Conijn, Het huurbeleid en het aan- en verkoopbeleid van institutionele beleggers
1997/29 blz./ISBN 90-407-1612-9/f 15,-
21. F. Wassenberg en E. Kalle, Toekomstscenario's woningmarkt Leeuwarden
1997/62 blz./ISBN 90-407-1630-7/f 20,-
22. H. Boumeester en P.J. Boelhouwer, Woonuitgavenonderzoek bovenminimale-inkomensgroepen in de huursector
1997/93 blz./ISBN 90-407-1634-X
23. B. van Rosmalen en R. Raat, Woningbehoefteonderzoek en verhuisanalyse gemeente Rijswijk
1997/130 blz./ISBN 90-407-1633-1/f 37,50
24. H. Priemus, H. Boumeester en R. ter Bogt, Scan van mogelijke woningmarktontwikkelingen in Nederland 1998/2003/2020/2030
1997/106 blz./ISBN 90-407-1642-0/f 30,-
25. R. Raat en F. Wassenberg, De herstructureringsbehoefte in de regio's van Zuid-Holland
1998/70 blz./ISBN 90-407-1648-X/f 20,-
26. F. Wassenberg en L. Kuyers, Marktpositie hoogbouw Zoetermeer
1998/74 blz./ISBN 90-407-1657-9
27. I. Kessels en J. Kullberg, Evaluatie woonruimteverdeling 'Kiezen en verdelen' in Roosendaal
Verschijnt binnenkort
28. P.J. Boelhouwer, Toekomstverkenning De Rodes
1998/91 blz./ISBN 90-407-1663-3







230.0427

ISBN 904071670-6



9 789040 716706

OTBouwstenen 29



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT

Delft University Press