



SAM LENSEN NEGATIEF OVER VESTIGINGSBELEID:

'SOCIAAL ZWAKKEREN

DE DUPE'

Tekst Gonnie Oussoren Fotografie Vincent van den Hoven

In de gemeente Rotterdam is sinds een jaar een nieuw vestigingsbeleid van kracht. Doel: kansarme wijken weer aantrekkelijk maken en armoedeval tegengaan. Een mooi streven, maar werkt het ook? Enkele bewoners van de Mathenesserdijk in Rotterdam-Delfshaven vinden van niet. Zij krijgen te maken met leegstand, agressieve krakers en de terugkeer van drugsdealers.

Mathenesserdijk 328 t/m 346 in Rotterdam-Delfshaven, een huizenblok van tien panden met elk drie appartementen. Dit blok werd gebouwd rond 1935 en is gelegen aan de Schie. Dagelijks varen er nog tientallen schepen door dit kanaal, richting de Maas. Sam Lensen is eigenaar van een van de panden en tevens voorzitter van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Namens de VvE voert hij het woord: "Tot 1999 bestond het merendeel van onze VvE uit huisjesmelkers. Zij blokkeerden iedere besluitvorming in vergaderingen rond onderhoud en leefgenot. In 1999 kwam het bestuur in handen van de eigenaren en bewoners zelf, doordat we erachter kwamen dat we op dat moment in de meerderheid waren. De onwelwillende en dubieuze pandjesbazen vertrokken langzaam, mede door de actieve houding van goedwillende bewoners-eigenaren. Er kwamen meer eigenaren die er daadwerkelijk woonden, drugsdealers en andere criminelen vertrokken. We waren een actieve VvE die harmonieus samenwerkte met elkaar aan een huizenblok waar we trots op waren. En ondanks opeenvolgende weigeringen van gemeentelijke subsidie is een intentiebesluit genomen om voor € 510.000,- zelf te renoveren. Toen kwam in oktober 2004 de gemeente Rotterdam met een nieuw vestigingsbeleid."

ROTTERDAM ZET DOOR

Het nieuwe vestigingsbeleid van de gemeente maakt onderdeel uit van het actieprogramma *Rotterdam zet door*. Het is bedoeld om enkele kansarme wijken, zoals de deelgemeente Delfshaven, er weer bovenop te helpen en armoedeval tegen te gaan. Voortaan moeten bewoners een woonvergunning bezitten om te kunnen wonen in en ingeschreven te kunnen staan bij de gemeente Rotterdam. Voor het verkrijgen van deze vergunning is een aantal criteria gesteld: 'u moet minimaal 20% van het minimumloon verdienen en daarnaast moet het aantal kamers in de woning afgestemd zijn op het aantal mensen in uw huishouden', zo staat op de website van de gemeente Rotterdam. "Dat is de theorie, maar in de praktijk werkt het anders", stelt Sam Lensen.

ONDUIDELIJK EN TEGENSTRIJDIG

"Natuurlijk wil iedereen een aantrekkelijk Rotterdam", vervolgt hij. "En onze buurt is wel enigszins verarmd en verderop in deze straat gebeurt nog wel eens het een en ander. Dus het idee van de gemeente is uitstekend, maar het beleid heeft gewoon niet de gewenste uitwerking. Ik ben eigenaar van een pand. Ik bewoon de benedenetage en verhuur de twee bovenliggende appartementen. Voorheen ging dat verhuren probleemloos, maar nu wordt het praktisch onmogelijk gemaakt. De regelgevingen en motieven rond de weigering van een huisvestigingsvergunning zijn onduidelijk en tegenstrijdig. Het beleid schijnt dus theoretisch eisen te stellen aan het aantal kamers en inkomen. Maar de praktijk is anders. Potentiele huurders worden heen en weer gestuurd met

invulpapieren en krijgen geen eenduidige informatie bij loketten of via de telefoon. Nieuwe huurders die zich in ons blok vestigen, wachten zo maanden op toestemming om te wonen. De ene ambtenaar zegt dat het aantal slaappleaatsen bepalend is, de ander zegt dat de persoonlijke achtergronden dat zijn, weer een ander zegt dat het aantal kamers op basis van de indeling van 1935 doorslaggevend zijn. Een voorbeeld: de aanvraag van de 28-jarige Samir Benhmidouch voor een woonvergunning werd afgewezen, omdat het appartement dat hij wilde betrekken te groot zou zijn voor een persoon. Maar in de schriftelijke informatie die hij toegezonden kreeg, stond dat het appartement geschikt was voor een tot vier personen. Eerder wilden drie studenten het appartement huren, maar toen was het appartement ook niet geschikt voor drie personen. Vervolgens kwamen twee sociaal zwakkeren in beeld. Zij kregen weer geen vergunning omdat er niet meer dan een persoon mocht wonen! Nog voordat maatschappelijk werk een andere woning kon regelen, werden ze al op straat gezet. Daar stonden ze dan met hun boodschappenkar vol bezittingen. Als de gemeente confronteert met deze feiten, dan beweert ze opeens dat de afwijzing van Samir Benhmidouch te maken heeft met persoonlijke achtergronden."

DRUGSDEALERS

"Doordat verhuur zo bijna onmogelijk wordt gemaakt, maken de huisjesmelkers daar dankbaar gebruik van. Zij kopen de panden nu op en liggen dwars als het gaat om besluitvorming over de voorgenomen renovatie. We zijn dus terug bij af. De situatie op dit moment? Vijf appartementen staan leeg. Twee appartementen van huisjesmelkers worden gekraakt. Dat mag van de krakerswet want ze staan langer dan een jaar leeg. Op »



Sam Lensen: 'we zijn terug bij af.'



zich is dat niet zo erg, maar deze krakers zijn agressief. Ze schelden en slaan. En het lijkt wel of er weer drugsdealers zitten. Keiharde bewijzen hebben we natuurlijk niet, maar onlangs is er wel een inval gedaan in een pand waar vermoedelijk gedeald wordt."

LANDELIJKE INVOERING

"Wat we willen? Nou, we zouden al erg tevreden zijn als we met de gemeente konden praten over

gesubsidieerd renoveren. Het lukt ons niet meer als VvE om dat zelf voor elkaar te krijgen. En natuurlijk moet dit inconsequente beleid van de gemeente Rotterdam aangepakt worden. Mensen worden om onduidelijke redenen uit hun woningen gezet, en krijgen geen vervangende woonruimte. Met name de sociaal zwakkeren zijn de dupe. Waar moeten ze nu heen? Deze mens en zijn niet weerbaar en kunnen niet naar de pers om hun verhaal te doen. Ook namens al die andere mensen spreken wij. Want de ervaringen van ons huizenblok staan echt niet op zichzelf. En dan wordt er ook gesproken over een eventuele landelijke invoering van het Rotterdamse vestigingsbeleid.

En dat lijkt ons geen goede zaak. Kijk naar ons huizenblok: door dit beleid gaat de waarde van mijn huis achteruit. Steeds meer eigenaren van panden dreigen te vertrekken, waardoor er nog meer huisjesmelkers komen met alle problemen van dien. Maar we blijven strijdbaar. We volgen de politiek en houden alles in de gaten. Het is echt een dagtaak. Maar uiteraard had ik mijn zomervakantie natuurlijk liever doorgebracht op een Grieks eiland."

Visie Vereniging Eigen Huis

"Het is een grote uitdaging om oudere wijken in grote steden weer aantrekkelijk te maken", vindt Frank van loon, directeur Collectief ledenbelang bij Vereniging Eigen Huis. "Het nieuwe vestigingsbeleid van Rotterdam kan een heel goede manier zijn om de neergang in desbetreffende wijken te keren. Mensen krijgen weer vertrouwen in de buurt, durven te investeren als ze zien dat er minder mensen wegtrekken en meer bewoners toekomst zien in hun wijk. Maar het is wel noodzakelijk dat een gemeente dan ook de sociale context in die wijk goed in de gaten houdt, toegankelijk is voor dingen die fout gaan en daar dan vervolgens snel op inspelt."

CAROLIEN VAN EYKELIEN, BESTUURSVOORLICHTSTER GEMEENTE ROTTERDAM:

'Wij geloven nog altijd in de doelstelling van het Rotterdamse vestigingsbeleid'

"Sociaal zwakkeren zijn de dupe, dat is de mening van de heer Lensen. Maar die wordt niet gestaafd door feiten", meldt Carolien van Eykelen namens de gemeente Rotterdam. "Uit evaluatie van het experiment blijkt dat deze groep elders in de stad een huis vindt, helemaal niet verhuist, gaat inwonen bij anderen of alsnog een vergunning krijgt na het verstrekken van nieuwe gegevens. De vertraging bij het toekennen van de vergunningen in het blok van de heer Lensen is niet alleen toe te schrijven aan de gemeente. Uit evaluatie blijkt dat mensen vaak een onvolledige aanvraag indienen, waardoor de vergunning niet kan worden verstrekt en een aanvraag dus langer duurt. In één geval heeft de dienst Burgerzaken een brief gestuurd waarin een verkeerd aantal personen wordt genoemd. Dat is aan de kant van de gemeente ook erkend. Burgers moeten uiteraard volledige en eenduidige informatie krijgen over de criteria die aan hen gesteld worden voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. De criteria die gelden zijn de twee genoemde op de website, en er gelden verder geen andere regels."

KAMERVERHUUR

"In het geval van de VvE *Mathenesserdijk* spelen ook andere zaken", vervolgt Van Eykelen. "Het adres valt inderdaad onder het gebied waarbij geëxperimenteerd wordt met de inkomenseis. Dat betekent dat nieuwe huurders een huisvestingsvergunning moeten aanvragen. Daarbij wordt gekeken naar het inkomen en of het aantal

mensen dat in een huis gaat wonen in overeenstemming is met het aantal kamers. Het is voorgekomen dat binnen deze VvE de eigenaren kamers aan meer dan twee personen verhuurden. In dat geval is er sprake van kamerverhuur en daarvoor moeten andere vergunningen worden aangevraagd en voorzieningen worden getroffen. Onder andere om de veiligheid van de huurders te garanderen. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning van de heer Samir Benhmouch is in eerste instantie afgewezen omdat hij een te laag inkomen had opgegeven. Vervolgens heeft hij aangegeven dat zijn inkomen toch hoger was. Hij is toen alsnog ingeschreven.

De gemeente is niet van mening dat de leegstand op de *Mathenesserdijk* na 1 oktober 2004 is toegenomen. Ook klopt het niet dat malafide pandjesbazen meer woningen in handen hebben gekregen. Dat heeft een onderzoek van de dienst Stedebouw en Volkshuisvesting en het Kadaster uitgewezen. Er zijn ook niet meer drugspanden bij gekomen. Wij geloven nog altijd in de doelstelling van het Rotterdamse vestigingsbeleid. Evaluatie heeft trouwens uitgewezen dat de bewoners van de experimentgebieden in grote lijnen positief oordelen over de gevolgen van het experiment voor de leefbaarheid ter plaatse. En ook de Tweede Kamer staat positief tegenover het vestigingsbeleid van Rotterdam. In een recent debat tekende een kamermeerderheid zich af vóór de Rotterdamwet, waarin ook de mogelijkheid van de huisvestingsvergunning is opgenomen."