

Plan van Aanpak Rijswijkse Pandbrigade

Maatschappelijke Ontwikkelingen
Veiligheid, Inspectie & Handhaving



Corsanummer
23.039068

van / doorkiesnummer
C. Tefij
(070) 326 1133

Datum
5 juni 2023

Betreft
Rijswijkse Pandbrigade

Inleiding

In maart 2023 ontving team VIH naar aanleiding van de door de raad unaniem aangenomen motie* de opdracht tot het opstellen van een plan van aanpak voor een pandbrigade in Rijswijk. De achterliggende gedachte van de Pandbrigade is gemeentelijke werkprocessen op het handhavingsvlak van bouwen, wonen en woonoverlast bijeen te brengen en op elkaar af te stemmen. Dit ligt in de lijn van het coalitieakkoord 'Gezonde groei. Rijswijkse koers 2022-2026' waarin onder meer staat aangegeven dat we hard optreden tegen uitbuiting door het aanpakken van over- of illegale bewoning, ondermijning, mensenhandel en illegale prostitutie. Dit doen we in aansluiting op de aanpak in Den Haag. Daarbij zetten we meer in op preventie en een integrale benadering bij onder andere pandsluitingen en bij verkamering. Er wordt gezorgd voor voldoende toezichtscapaciteit mede voor het onderdeel bouwen en wonen in het licht van de nieuwe wetgeving zoals de omgevingswet.

De gemeente Rijswijk streeft al geruime tijd naar een effectieve, gestructureerde en resultaatgerichte wijze van integraal handhaven. Als gemeente heb je de plicht (verwachting inwoners) te moeten en te kunnen doorpakken vanuit professionaliteit en kunde. Vooral je bekwaamheid, daadkracht en integriteit is evident voor je geloofwaardigheid als overheidsinstantie.

Ook streeft de gemeente Rijswijk naar een dienstbare wijze van handhaven. Door onderlinge afstemming nemen de aantal controles af en worden de omgeving en vooral betrokkenen zo min mogelijk belast met handhavingsinterventies. In dit stuk worden de nut en noodzaak van het opzetten en samenstellen van een pandbrigade in de gemeente Rijswijk verder uiteengezet.

Aanleiding

Motie

In de raadsvergadering van 24 januari 2023 is de motie "Rijswijkse Pandbrigade" namens de fracties van VVD, D66, GroenLinks, PvdA en BvR unaniem aangenomen. Tijdens deze vergadering zijn door de raad ook wijzigingen in de Huisvestingsverordening 2019 vastgesteld. Door deze wijzigingen in

* [20230124 Motie Rijswijkse pandbrigade.docx](#) d.d. 24 januari 2023



hoofdstuk 5 van de verordening is een aanzienlijk deel van woningsplitsingen en verkamering vergunningsplichtig geworden. Het gaat hierbij om woonruimten met een WOZ waarde tot 1,4 x de NHG-kostengrens, in 2023 zijn dit woonruimten met een WOZ waarde tot €596.000,-. De motie, mede gericht op de aanpassing van deze wijzigingen en de handhaving van deze nieuwe vergunningsplicht, vraagt om een bredere inzet in het tegengaan van woonoverlast.

Deze bredere integrale inzet gaat onvermijdelijk meer werk opleveren voor de gemeentelijke handhaving. Naast onrechtmatige verkamering en splitsing is er tevens voldoende handhaving nodig om onrechtmatig gebruik en achterstallig onderhoud van woningen tegen te gaan, zeker gezien de vele misstanden op de regionale huizenmarkt.

De pandbrigade is in Den Haag en Schiedam een effectief instrument gebleken om overbewoning, onrechtmatig gebruik van woningen, achterstallig onderhoud en bijkomende woningoverlast tegen te gaan. Inzet van handhaving ziet toe op eerlijkere kansen op de woningmarkt en zal de veiligheid, leefbaarheid en het welzijn van inwoners ten goede komen.

Vraag

De raad vraagt het college om met een voorstel te komen voor een pandbrigade voor Rijswijk, inclusief een voorlopige raming van de kosten. Daarnaast dient samenwerking te worden gezocht met omliggende gemeenten ter gebruikmaking van elkaars kennis en het tegengaan van een waterbedeffect.

Probleemstelling

Binnen de regio en ook in Rijswijk zien we verdringing en speculatie op de woningmarkt mede door oneigenlijk gebruik van panden. Daarnaast zien we een groeiend achterstallig onderhoud van panden.

Rijswijk staat onder druk als gevolg van een krappe woningmarkt en de bevolkingsgroei. Het is wenselijk zoveel mogelijk woonruimte te behouden voor de juiste doelgroepen. Inwoners uit Rijswijk of hun kinderen mogen niet door de krapte op de woningmarkt weggedrukt worden. Het betekent dat we meer dan voorheen moeten sturen op het behoud van onze betaalbare woningvoorraad, waarbij het gaat om sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen tot aan de NHG-grens.

Er is een tevens groeiende behoefte aan flexwonen, dat wil zeggen aan woningen voor tijdelijk verblijf die snel te betrekken zijn. Door deze nieuwe vormen van tijdelijke verhuur zoals short stay, kamerverhuur en logies komt de leefbaarheid in de stad onder druk te staan. Er is meer sprake van woonoverlast en er ontstaat verdringing en speculatie op de woningmarkt (door bijvoorbeeld beleggers en huisjesmelkers).

Het wordt een probleem wanneer wijken uit balans raken waarbij woningen structureel worden opgekocht door beleggers met het doel ze te verkameren. De continue wisseling van personen die kortdurend verblijven in een woning heeft een negatief effect op de sociale cohesie. Dit laatste zien we



met name bij overbewoning en illegale kamerverhuur door huisvesting van arbeidsmigranten door uitzendbureaus. Arbeidsmigranten zijn veelal niet sociaal betrokken bij de buurt en zijn regelmatig (vrijwillig of onder dwang) slecht gehuisvest. Misstanden van onveilige mensonterende huisvesting, illegale 'verkamering' en overbewoning met ernstig achterstallig onderhoud aan installaties in panden komen regelmatig voor.

Vanuit de gemeente Den Haag wordt sinds een aantal jaren flink ingezet op illegaal/oneigenlijk gebruik en verkamering van panden. Hun aanpak groeit. We zien daardoor ook een waterbedeffect ontstaan richting Rijswijk.

ONDERZOEK

Naar aanleiding van de aanpak van het bovenstaande zijn werkbezoeken door medewerkers van de gemeente Rijswijk afgelegd bij pandbrigade van de gemeente Den Haag en de gemeente Schiedam. Er is gesproken met de procesmanagers in beide gemeenten en zij hebben presentaties gegeven over de opzet en werkwijze van de pandbrigades in beide gemeenten.

In gesprekken en presentaties kwam naar voren dat zowel Den Haag als Schiedam inderdaad breed en fors inzetten om overbewoning, onrechtmatig gebruik van woningen en panden, malafide (ver)huurders, huurprijzen, achterstallig onderhoud en bijkomende woningoverlast tegen te gaan. Het blijft niet alleen bij de aanpak van handhavingssituaties: ook ondermijning gerelateerde en sociale problematiek worden daarbij aangepakt. Denk hierbij aan de uitwassen van mensenhandel, arbeidsuitbuiting, hoarding, verslaving en verwaarlozing. Ook anticiperen ze op nieuwe wetgeving als de Wet Goed Huurderschap en Wet Betaalbare Huur die later in 2023 van kracht zijn. Zo'n integrale, brede aanpak waar "de menselijke maat" voorop staat, vereist veel capaciteit van de gemeentelijke organisatie.

Voor Schiedam en Den Haag gold dat ze van tevoren niet goed konden inschatten met hoeveel cases ze te maken zouden hebben als de pandbrigade van start zou gaan. De instelling van de pandbrigade had in Den Haag een sneeuwbal-effect: steeds meer misstanden kwamen aan het daglicht. Omdat de gemeente Den Haag qua capaciteit niet was voorbereid op het werk dat op ze afkwam, was er sprake van structurele onderbezetting en konden niet alle cases aangepakt worden. De capaciteit voor de pandbrigade is toen uitgebreid naar 95 fte. Onlangs is de pandbrigade in Den Haag nog eens 30 fte en 2 miljoen euro toegezegd voor extra uitbreiding.

Schiedam heeft van tevoren wel extra capaciteit gekregen voor de instellingen van de pandbrigade. Daardoor konden zij de nieuwe cases en het extra werk dat daarmee samenhangt door de instelling van de pandbrigade wel aanpakken.

Er zijn signalen dat de instelling van de pandbrigade in Den Haag tot een waterbedeffect heeft geleid naar omliggende gemeenten. Omdat Den Haag misstanden bij volkshuisvesting ging aanpakken, is het vermoeden dat de problematiek naar andere gemeenten, waaronder Rijswijk, verhuisde. Er zijn misstanden in Rijswijk bekend, maar ook wij kunnen niet goed inschatten met hoeveel cases we te maken gaan krijgen als de pandbrigade van start zou gaan.

Met het op korte termijn invoeren van de Rijswijkse Pandbrigade kunnen we snel en actief inspelen op effecten en voorkomen we dat het waterbedeffect groter wordt.



De lering die Rijswijk kunnen trekken van Schiedam, een stad die qua grootte en problematiek vergelijkbaar is met Rijswijk, is dat we moeten voorkomen dat de instelling van een pandbrigade werk oplevert die we met de huidige capaciteit niet aankunnen. Het is nodig dat Rijswijk, bij een gelijke aanpak als Schiedam, uitbreiding op capaciteit nodig heeft voor de instelling van de pandbrigade.

Een ander punt is of we binnen de gemeente Rijswijk, naast de instelling van een pandbrigade, ook een vergunningplicht willen instellen voor (aangewezen) bedrijfsverzamelgebouwen. Dit vergelijkbaar met de Automotive branche waarvoor een vergunningsplicht is ingesteld. Uit recente controles komt naar voren dat Rijswijk bedrijfsverzamelgebouwen heeft waar misstanden zijn aangetroffen met betrekking tot goed (ver)huurderschap en oneigenlijk gebruik van kantoorruimten (illegale bewoning). De vergunningplicht is een middel voor een pandbrigade om te controleren op misstanden en daarop te handhaven als dat nodig is. Omdat daar extra werk uit voortkomt, is het nodig de capaciteit daar op uit te breiden.

Doelstelling

Uitgangspunten bij de werking van de Pandbrigade

- Bevorderen huidige (gemeentelijke) inspectie- en handhavingprocessen op het gebied van huisvesting en bouw en woningtoezicht.
- Beschikbaar stellen van belangrijke informatie en processen tussen samenwerkingspartners
- Faciliteren bij en coördineren op integrale dossiers
- Opzetten van handhavingsovernames met samenwerkingspartners en borgen van de casus in het netwerk (in of externe zorg- en veiligheidspartners)

De gemeentelijke Pandbrigade heeft als doel het opsporen, voorkomen en bestrijden van misstanden met betrekking tot oneigenlijk gebruik van woningen en panden en (woon)overlast. Een nevendoeel is het aanpakken van (woon)overlast dat meestal gepaard gaat met het oneigenlijke gebruik van woningen en panden.

De aanpak is in de eerste plaats oplossingsgericht: de problemen moeten niet verplaatst worden door in te zetten op ontruiming van een woning. We willen problematiek in een zo vroeg stadium signaleren en zo snel mogelijk beëindigen. Daartoe werken we samen met verschillende ketenpartners en we betrekken elkaar in een vroeg stadium: proactief en preventief.

(Woon)overlast kan een indicator zijn dat er misstanden zijn met betrekking tot oneigenlijk gebruik van een woning of pand. Onder woonoverlast verstaan we hinder die in, vanuit en rondom een woning kan worden veroorzaakt. De overlastgever en/of degenen voor wie hij verantwoordelijk is vertonen overlastgevend gedrag en/of laten juist na bepaald gedrag te vertonen waardoor een onplezierige ervaring bij omwonenden wordt veroorzaakt. Denk daarbij aan: geluidsoverlast, fysieke verloedering, vervuiling, intimiderend gedrag, brandgevaar en drugsoverlast.



De aanpak van woonoverlast stoelt op twee pijlers: handhaving en zorg. Vaak is sprake van een combinatie van beide. Per zaak wordt altijd gezocht naar de beste aanpak en de juiste partijen.

Vanuit het casuoverleg Woonoverlast is tot nu toe ook opdracht gegeven om, bij signalen van misstanden, controles uit te voeren op een adres. Het komt tijdens controles geregeld voor dat de feitelijke situatie niet overeenstemt met de registraties in de gemeentelijke administraties. Bij misstanden die geconstateerd worden, wordt doorgaans ten onrechte een voordeel genoten of is sprake van een slachtoffersituatie. Dit uit zich onder andere in;

- Adresfraude (onjuiste inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP));
- Oneigenlijk gebruik van de woning;
- Woonfraude (de woning niet als hoofverblijf houden dan wel de gehele woning of een deel ervan- al dan niet tegen een gedeeltelijke vergoeding- aan derde(n) in gebruik geven);
- Druggerelateerde activiteiten in of nabij de woning;
- Overlast vanuit een woning door gedrag;
- Bedrijfsmatige functies in woningen;
- Uitkeringsfraude (ten onrechte ontvangen van een sociale voorziening)
- Kamerverhuur en splitsen woningen zonder vergunning of niet voldoen aan de criteria van de vergunning waaronder ook overbewoning, verhuur aan illegale vreemdelingen en arbeidsmigranten die niet ingeschreven staan in de Basisregistratie personen (BRP);
- Niet brandveilige of anderszins onveilige situaties;
- Signalen van mensenhandel, sociaal-maatschappelijke problematiek en ondermijning gerelateerde zaken waarvoor doorverwezen wordt naar de bevoegde instanties.
- Hoarding en woningvervuiling (bouwkundig, brandveiligheid, hygiëne en sociaal maatschappelijk (ism GGD, PPP, VRH, Politie, Handhaving en sociale zaken).

Met de invoering van de Rijswijkse Pandbrigade gaan we actief inzetten op het aanpakken van deze misstanden.

Huidige werkwijze

In de huidige situatie wordt er weinig tot geen inzet gepleegd op misstanden met betrekking tot oneigenlijk gebruik van woningen en panden. Wij acteren reactief op signalen en meldingen maar zijn niet proactief in de opsporing ervan.

Wie doet wat nu?

De meeste van bovengenoemde signalen komen bovenop de huidige werkzaamheden van Bouw en woningtoezicht. Het gaat hierbij om oneigenlijk en strijdig gebruik van woningen en bedrijfspanden, drugspanden, illegale of gevaarlijke situatie van kamerverhuur, woningonttrekking en splitsing, brandonveilige situaties en hoarding c.q. woningvervuiling en de projectmatige integrale aanpak hierop.



De drie toezichthouders BWT houden zich regelmatig in hoofdlijn bezig met de toezicht op (grote) bouwprojecten, omgevingsvergunningen en handhavingsverzoeken. Gericht inzetten op woonoverlast is niet mogelijk. Op dit moment ontbreken ook de handvatten om handhavend op te kunnen treden. Met de aanpassing van de Huisvestingsverordening en nieuw woonbeleid (in ontwikkeling) zijn er straks mogelijkheden deze zaken gericht op te pakken.

Vanuit het team Veiligheid is de coördinator Woonoverlast verantwoordelijk voor woonoverlastzaken. Deze komen binnen op basis van een melding of klacht. Hiervoor is apart beleid en wordt een vaste werkwijze gevolgd op basis van de Wet woonoverlast. Signalen van overlast door gedrag blijven het reguliere proces volgen en opgepakt worden door de coördinator woonoverlast.

Vanuit het team burgerzaken wordt toezicht gehouden op de Wet basisregistratie personen (BRP). Signalen van adresfraude worden door de toezichthouders BRP opgepakt. Bij team BRP komen, via verschillende kanalen (zoals politie, ministerie, woningcorporaties, intern (gemeente), ondernemers en of directe meldingen van inwoners), vaak de meldingen en signalen binnen. Dit betreft meldingen en of signalen over mogelijke overbewoning, woonfraude en soortgelijke gevoelige (overlast) situaties. Team BRP doet, voorafgaand aan een handhavingstraject, eerst zelf een check zoals een adresonderzoek om de meldingen/signalen te controleren op volledigheid en relevantie om eventueel verder te kunnen oppakken als mogelijke casus. Daarnaast komt het ook regelmatig voor dat BRP zelf huisbezoeken aflegt. Als er te weinig aanknopingspunten zijn of wanneer er twijfels bestaan over het "hoe en door wie te handhaven?", schuift BRP aan bij bestaande overleggen (woonoverleg). Dit proces dekt onvoldoende de lading om effectief, efficiënt en integraal te handhaven. Team BRP is één van de actoren behorende bij een handhavingstraject en dient juist vanuit hun expertise en bevoegdheden aan te sluiten als vaste handhavingspartner.

Meldingen kunnen ook direct bij de collega's van BWT (bouw en woningtoezicht), politie, handhaving, sociaal domein, KCC, woningcorporaties en of team veiligheid terechtkomen. Hierdoor is de kans groot dat dezelfde melding bij verschillende teams/organisaties op tafel komt te liggen, zonder dit van elkaar te weten. Dit komt de multidisciplinaire handhaafbaarheid niet ten goede. Bij overgaan tot individueel handhaven (verschillende momenten door verschillende disciplines) zal dit veel overlast veroorzaken aan vooral het signaaladres en de burens nabij het signaaladres. Daarbij -en in het ergste geval kan dit er ook voor zorgen dat een casus hierdoor stuk loopt.

Het proces en opvolging van binnengekomen meldingen en of signalen, die mogelijk kunnen leiden tot het overgaan naar een gedragen integraal handhavingstraject, dient anders en gecoördineerd belegd te worden. Er dient een werkwijze te worden ingevoerd waarbij al deze zaken proactief integraal worden samengebracht en aangepakt met voldoende mankracht. Met deze ontwikkeling is al een start gemaakt met de pilot van een Gemeentelijk Interventie Team (GIT). De Rijswijkse pandbrigade is een doorontwikkeling van deze pilot.



Hoe ziet de pandbrigade er straks uit?

De pandbrigade

De Rijswijkse pandbrigade is een nieuwe 'projectorganisatie'. Het is, voor de organisatie en verantwoording, ondergebracht bij het Team VIH en valt onder de directe leiding van de manager VIH. Gelet op het feit dat we nog niet weten wat er op ons af komt zetten we de pandbrigade trapsgewijs op in twee fasen.

EERSTE FASE PANDBRIGADE

In de eerste fase waarin nog veel onderzocht en uitgewerkt moet worden is er minder nodig. Wanneer de uitvoering eenmaal volop draait en het nog in ontwikkeling zijnde beleid en wetgeving in werking treedt en dient te worden meegenomen in de handhaving zal er meer nodig zijn (Fase 2). Het team bestaat in de eerste fase ieder geval uit een vast aantal leden te weten:

- 2 regisseurs Rijswijkse Pandbrigade (bestaande fte met extra toelage)
- 1 coördinator woonoverlast (bestaande fte)
- 1 beleid en juridisch ondersteuner (nieuw/geen bestaande fte)
- 1 analist (nieuw/geen bestaande fte)
- 1 boa's bijzondere wetten (nieuw/geen bestaande fte)
- 1 toezichthouders Bouw en woningtoezicht (nieuw/geen bestaande fte)

Regisseur Rijswijkse Pandbrigade

Vanuit het cluster Inspectie bijzondere wetten (Bouw en Woningtoezicht) worden twee toezichthouders aangewezen als regisseur naast hun huidige functie als inspecteur bijzondere wetten/bouwinspecteur. De regisseur coördineert, faciliteert, brengt de nodige teamleden bijeen, verzamelt informatie ten behoeve van casuïstiek en bewaakt het proces. Daarnaast fungeert de regisseur als aanspreekpunt en adviseur richting het bestuur en betreffende portefeuillehouder. De extra taak als regisseur houdt een verzwaring in van de huidige functie qua aansturing en verantwoordelijkheid. De regisseurs ontvangen hiervoor een functietoelage.

Coördinator woonoverlast

De coördinator woonoverlast heeft vooral een beleidsmatige rol en houdt zich bezig met woonoverlast op basis van de Wet Woonoverlast (overlast door gedrag). De coördinator bewaakt, monitort en stelt indien nodig bij. Daarbij heeft de coördinator woonoverlast een informerende rol richting de regisseur pandbrigade.

Beleid en juridisch ondersteuner

De ondersteuner adviseert het team op juridisch en beleidsmatig vlak, zorgt voor passend beleid en stemt deze af op de uitvoering. Daarnaast werkt de juridisch beleid ondersteuner nauw samen met de Handhavingsjurist (afstemming en sparringpartner) indien dit noodzakelijk is. In fase 1 valt ook het registreren en beheren van binnengekomen meldingen en de administratieve (af)handelingen rondom vergaderingen onder de werkzaamheden van de ondersteuner.



Analist

Een analist versterkt de informatiepositie van de gemeente op de verschillende woon- en veiligheidsthema's. Hij is verantwoordelijk voor het analyseren van informatie vanuit uiteenlopende databronnen. De analyses dragen bij aan:

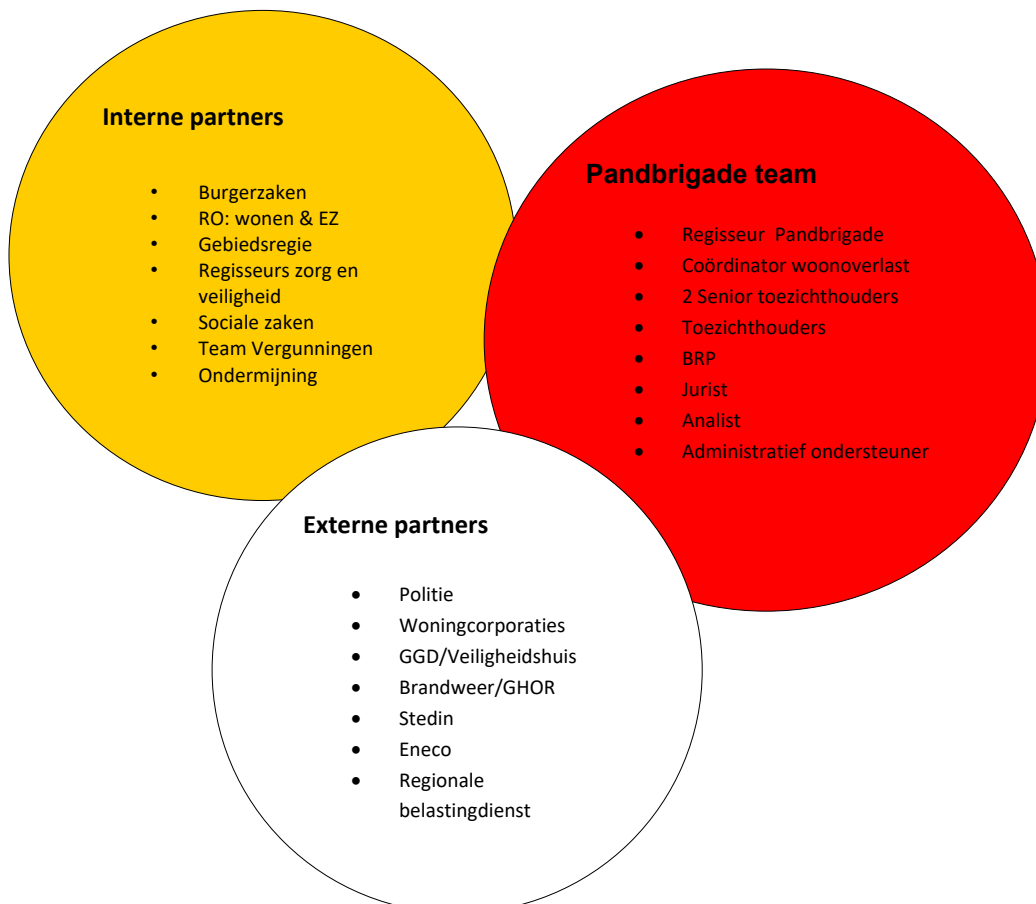
- het maken van onderbouwde keuzes als het gaat om prioritering en het inzetten van interventies;
- de onderbouwing van en verantwoording richting college en raad;
- het effectief inzetten van de capaciteit;
- het vroegtijdig signaleren van problemen;
- het data gestuurd kunnen inzetten van maatregelen (op wijkniveau)

Boa bijzondere wetten

De Boa wordt aangewezen als toezichthouder (ruime aanwijzing), zodat ze bv bij illegale prostitutie en andere APV gerelateerde zaken direct kunnen doorpakken op locatie. Daarnaast is de boa geweldsbevoegd, en is het verlengstuk richting de politie (communicatie en uitrusting) en tevens bevoegd om vanuit strafrecht te handhaven. Ter uitvoering van de pandbrigade dient er in een eerste fase een formatieruimte te worden gecreëerd voor 1 extra boa bijzondere wetten. Bij een uitbreiding (fase 2) dient er nog een fte boa bijzondere wetten extra bij te komen.

Toezichthouders Bouw en woningtoezicht

Door het opzetten van een pandbrigade komen de reguliere taken van onze eigen Bouw en woningtoezichthouders onder druk te staan. 1 fte extra zorgt voor een borging in hun reguliere werk en tevens voldoende dekking wanneer pandbrigade opereert.





Vaste interne partners zijn:

- Team Burgerzaken (BRP)
- Team Ruimtelijke ordening, wonen en economische zaken
- Coördinatoren zorg en veiligheid
- Gebiedsregisseurs
- Juridische zaken
- Sociaal Domein
- Team vergunningen

Afstemming gemeentelijke actoren

Eenieder team waarvan een bijdrage nodig is, vragen we deze leveren. Ter afstemming en informatie wordt de uitwerking van het plan ook aan het GMT voorgelegd.

Externe actoren

Eenieder die een bijdrage kan leveren. Dit zal middels bestaande contacten moeten verlopen. Denk daarbij aan Politie, Brandweer GHOR, woningcorporaties, Belastingdienst, HEIT, GGD en of overige (hulp)instanties zoals Stedin.

TWEDE FASE PANDBRIGADE

Na een half jaar, maar in ieder geval voor de 1^e halfjaarsrapportage 2024 zal er een evaluatie plaatsvinden. Op basis van een tussentijdse evaluatie op aantal dossiers, digitale gegevens (analyse) en inkomende meldingen bepalen of we overschakelen naar fase twee waarbij wij, op basis van de inzichten van de evaluaties van overige gemeenten, verwachten nog extra inzet nodig te hebben in de vorm van:

- 1 boa bijzondere wetten (nieuw/geen bestaande fte) in schaal 8
- 1 administratief ondersteuner (nieuw/geen bestaande fte) in schaal 6
- 1 handhavingsjurist (nieuw/geen bestaande fte) in schaal 11
- 1 toezichthouder BRP (nieuw/geen bestaande fte) in schaal 8
- Extra algemene en onvoorziene kosten

Administratief ondersteuner

De administratief ondersteuner functioneert als de rechterhand van de regisseur Pandbrigade. Hij registreert en beheert binnengekomen meldingen en zorgt ervoor dat ze bij de juiste persoon terecht komen. Daarnaast zorgt de ondersteuner voor het agenderen, voorbereiden en notuleren van vergaderingen. Ter ondersteuning van de administratieve processen is er minimaal een fte administratieve kracht nodig die deze (digitale) processen kan ondersteunen.

Handhavingsjurist Pandbrigade

De handhavingsjurist geeft aan wat de kaders van de wet- en regelgeving zijn en welke keuzes daarbinnen gemaakt kunnen worden. Hij zoekt naar mogelijkheden binnen wetgeving en adviseert de collega's hierin. Daarnaast stelt hij handhavingsbeschikkingen op en begeleidt hij juridische procedures op basis van wet- en regelgeving. De nadruk ligt daarbij op de aanpak van misstanden met betrekking tot oneigenlijk gebruik van woningen en panden. Hij is het aanspreekpunt op juridisch vlak voor het interventieteam, de regisseur Pandbrigade en de coördinator woonoverlast.

Toezichthouder BRP



Binnen de Pandbrigade is woon/adresfraude een belangrijk aspect van woonoverlast. De toezichthouders BRP krijgen signalen die wijzen op adresfraude. Zij krijgen deze signalen vaak via rijksdiensten zoals de Belastingdienst, het Centraal Justitieel Incassobureau of de Politie.

Voorbeelden van signalen zijn:

- te veel bewoners per vierkante meter;
- post die de afzender retour krijgt;
- een afwijkende samenstelling van een huishouden op een adres.

De toezichthouder BRP kan met deze signalen een onderzoek starten en bijvoorbeeld een huisbezoek afleggen. Op die manier stelt hij vast of de adresgegevens kloppen. Het onderzoek en huisbezoek brengen niet alleen gevallen van adresfraude aan het licht, maar ook situaties waarin burgers juist ondersteuning nodig hebben. Denk aan zorg of schuldhulpverlening. De huidige bezetting binnen Burgerzaken is te klein om de hoeveelheid werk te onderzoeken. Binnen de Pandbrigade wordt er een extra fte geworven om deze werkzaamheden structureel te kunnen uitvoeren.

Hoe gaan wij te werk?

De Pandbrigade is straks belast met de aanpak van ongewenste en illegale woonsituaties. Het gaat hierbij onder andere om de aanpak van woonoverlast, woonfraude, overbewoning, vervuilde woningen, hennepsteelt, prostitutie en illegale kamerverhuur.

Meldpunt

De pandbrigade werkt op basis van signalen en meldingen. Hiervoor zal op de gemeentelijke website een meldpunt worden opgericht. Het Meldpunt ontvangt meldingen van woonoverlast, onrechtmatig wonen, woningklachten, illegale bouw en achterstallig woningonderhoud en zet deze door naar de pandbrigade en andere samenwerkingspartners.. De Pandbrigade doet daarbij nog eigen onderzoek of controleert nadat bewoners een melding doen. De medewerkers van de Pandbrigade kunnen niet alle meldingen controleren of oplossen. Daarom grijpen zij vooral in bij ernstige problemen en gevaarlijke situaties. Naast eigen opsporing en de digitale schouw, dragen deze signalen bij aan een adequate uitvoering van de handhavingstaken

Regisserende rol

De Pandbrigade heeft een regisserende rol in de aanpak van ernstige woonoverlast, en organiseert het noodzakelijke overleg met de personen en instanties betrokken bij de woonoverlast in de gemeente. De regisseur pandbrigade heeft daarbij de verantwoordelijkheid voor bundeling van relevante informatie in een dossier. De kracht van de Rijswijkse aanpak van woonoverlast ligt in het samenbrengen van bevindingen en het direct kunnen doorpakken. In het casusoverleg, dat er onder de regie van de regisseur Pandbrigade plaatsvindt, wordt een gezamenlijke aanpak tot stand gebracht die direct door de betrokken medewerkers kan worden opgepakt.

Beschrijving werkwijze casus Pandbrigade

1. Een situatie of signaal van een misstand met betrekking tot oneigenlijk gebruik van een woning of pand wordt intern opgemerkt of van buitenaf gemeld bij de regisseur Pandbrigade. Een signaal van gedragsoverlast wordt in eerste instantie gemeld bij de coördinator Woonoverlast. Is de overlast een neveneffect van oneigenlijk gebruik van een woning of pand, dan wordt het signaal doorgezet naar de regisseur Pandbrigade.



2. De situatie of het signaal wordt gemeld bij de regisseur Pandbrigade (verstuurd via een gecodeerd bericht) .
3. De regisseur doet een hit-no hit uitvraag bij de andere deelnemers. Gegevens van een signaal of situatie worden in een beveiligde omgeving opgeslagen.
4. Er vindt een proactieve data analyse plaats.
5. De regisseur agendeert de signaaladressen voor het eerstvolgende casusoverleg
6. Het casusoverleg tussen alle deelnemers vindt plaats bij voldoende aanleiding tot het plannen van een casusoverleg. Casusoverleg kan ook wekelijks als een structureel overlegmoment (briefing) worden ingepland.
7. Deelnemers wisselen op het casusoverleg de bij hun bekende gegevens met betrekking tot het signaaladres uit. Een en ander voor zover deelnemers dit, naar eigen inzicht, mogen vanuit hun bevoegdheden en na een belangenafweging, waarbij de ernst van de mogelijke problematiek een rol speelt.
8. In onderling overleg wordt besloten of een adresbezoek voor het signaal noodzakelijk is om de feitelijke situatie vast te stellen, of ter plaatse onderzoek doen noodzakelijk is voor de opheldering van het signaal, wanneer dit onderzoek moet plaatsvinden en welke (in- en externe) deelnemers aan dit onderzoek meedoen, dan wel eventuele andere vervolgstappen.
9. Van een adresbezoek wordt door de regisseur een signaalrapport opgemaakt, waarin in ieder geval opgenomen worden; de aanleiding van het onderzoek, rapportage van het adresbezoek en eventueel onderzoek bij direct omwonenden en/of derden en/of aanvullend onderzoek en de conclusies uit dit onderzoek.
10. Het signaalrapport wordt beschikbaar gesteld aan de deelnemers aan het adresbezoek.
11. Bij schijnende situaties of ernstige vermoedens van andere sociale of ondernemende misstanden stemt de regisseur in onderling overleg af met de deelnemers (of collega's van het sociaal domein) wie een melding doet aan de relevante handhavings- of hulpinstantie.
12. De deelnemers nemen op basis van en met gebruikmaking van het signaalrapport naar eigen inzicht hun (juridische) vervolgacties en koppelen binnen een nader te bepalen tijd na het adresbezoek hun (voorgenomen) vervolgacties terug aan de regisseur. De regisseur informeert indien nodig (ook tussentijds) de betreffende portefeuillehouder.
13. De overlastsituatie wordt beëindigd waarna de regisseur pandbrigade het dossier sluit.
14. Na afsluiting handhavingss dossier komen de partijen wederom bijeen om de betreffende casus na te bespreken en te evalueren. Onderstaand voor de volledigheid het proces visueel omschreven.

Kanaliseren

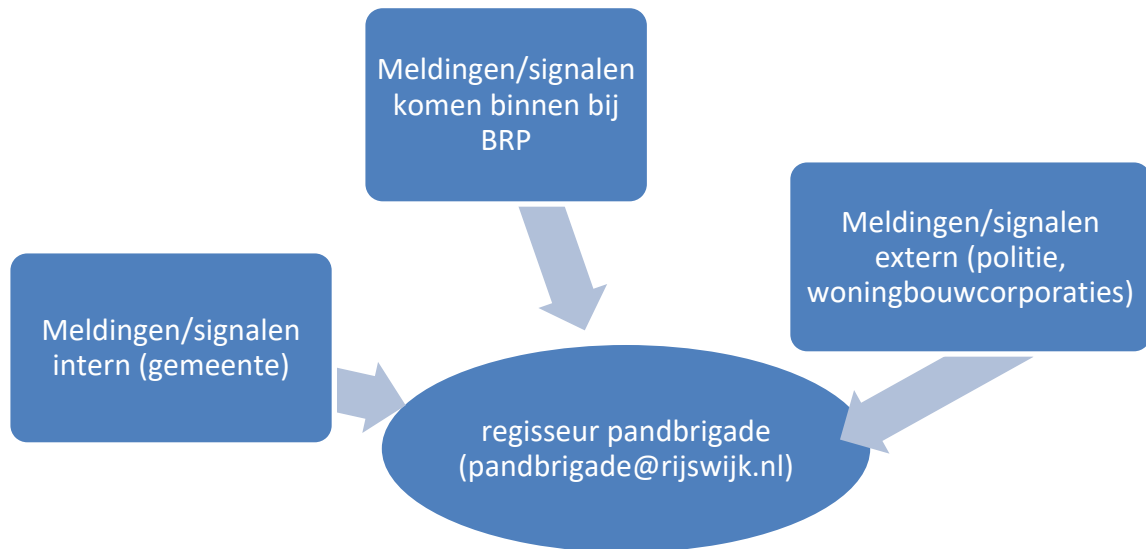
Meldingen van oneigenlijk gebruik van woningen en panden kunnen nog steeds via allerlei verschillende kanalen bij de gemeente of externe partners binnenkomen. Belangrijk is dat de meldingen en of signalen naar één centraal emailadres (bv pandbrigade@rijswijk.nl) worden verstuurd. De regisseur zorgt voor voldoende ruchtbaarheid aan deze werkwijze. De meldingen die geen integrale aanpak behoeven, worden op via het reguliere proces opgepakt door de aparte teams, waarbij het wel relevant is om kort af te stemmen en te schakelen met zowel de coördinator woonoverlast als de regisseur pandbrigade.



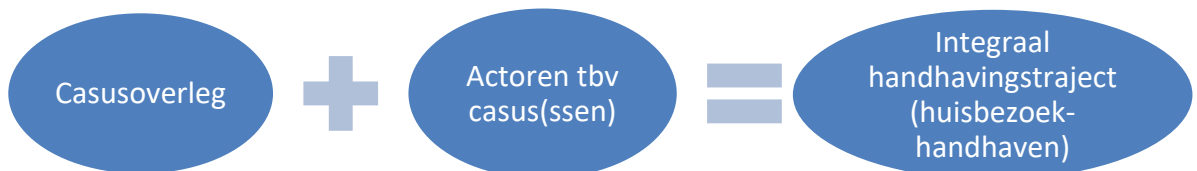
De coördinator Woonoverlast verzamelt alle signalen en meldingen van woonoverlast. Indien dit een melding betreft die valt onder de Wet aanpak woonoverlast zal de coördinator Woonoverlast deze casus in behandeling nemen en blijft deze buiten de scope van de Pandbrigade. Indien blijkt dat er aanleiding is tot vermoeden van oneigenlijk gebruik van een woning of pand wordt de zaak doorgezonden naar de Pandbrigade. Hierna plant de regisseur een casusoverleg in. In het casusoverleg zullen de uitgenodigde partijen, ieder vanuit zijn of haar koker, aanvullingen doen op de casus(sen) en de handhaafbaarheid ervan. Samen wordt ingeschat of het signaaladres een integrale controle behoeft omdat oneigenlijk gebruik van een woning of pand wordt vermoed. Bij een gedragen besluit tot een integrale controle, zal de regisseur pandbrigade de coördinatie op zich nemen om een gezamenlijk huisbezoek aan het signaaladres af te leggen of iedereen samenbrengen tot afwikkeling van het dossier. De regisseur pandbrigade is eindverantwoordelijk voor het proces vanaf huisbezoek tot afsluiting dossier.



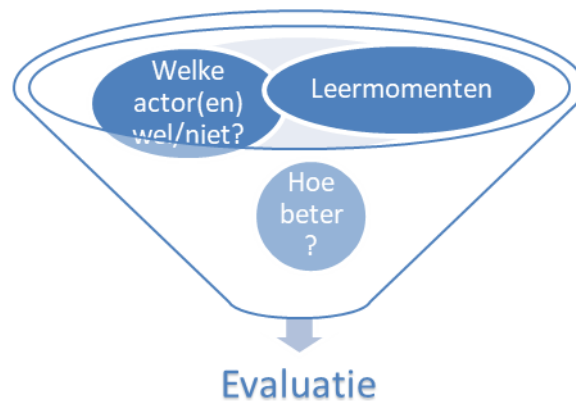
Proces Rijswijks Pandbrigade (visueel)



Vervolgens →



Vervolgens →





Bouwstenen voor een sluitende aanpak (handhavinginstrumenten)

Op basis van verschillende instrumenten en wetgeving kunnen er integrale interventies worden ingezet. Hier onder enkele belangrijke middelen :

- Inzetten van bemiddeling en communicatiecampagnes

Idealiter lossen bewoners die last hebben van elkaar hun geschillen onderling op. Maar in bepaalde gevallen kunnen, durven of willen ze dat niet. Bij beginnende overlastsituaties blijken niet-juridische middelen ook vaak tot goede resultaten te leiden. Het is van belang om in gesprek te gaan met overlastgevers en communicatie tussen burens te stimuleren. Buurtbemiddeling is een ideaal middel om bij beginnende overlastsituaties in te zetten. Ook een communicatiecampagne kan helpen om bewoners bewuster te maken van hun eigen rol bij het voorkomen van woonoverlast.

- Wet aanpak woonoverlast: gedragsaanwijzing door de burgemeester

Met de Wet aanpak woonoverlast, hebben burgemeesters de bevoegdheid gekregen om gedragsaanwijzingen te geven aan overlastgevendende bewoners van huur- en koopwoningen. In de Gemeentewet is hiervoor artikel 151d toegevoegd.

- Opiumwet 13B (damoclesbeleid)

Het sluiten van woningen op grond van artikel 13b Opiumwet is een veelgebruikt instrument door burgemeesters. Deze vorm van sluiting richt zich weliswaar specifiek op de gevallen waarin er sprake is van drugsbezit of –handel.

- Gemeentewet art 174a burgemeestersbevoegdheid sluiten woning (Wet Victoria)

Op basis van artikel 174a van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd om een woning te sluiten als er sprake is van een ernstige verstoring van de openbare orde. Overlast veroorzaakt door een verwarde verhuurder zou in beginsel kunnen leiden tot een dergelijke verstoring van de openbare orde.

- Woningwet: brandgevaar in de woning of ernstig vervuilde woningen

De Woningwet kan een belangrijke rol spelen bij de aanpak van overlast veroorzaakt door verwarde personen. Bij een vervuilde woning kan er sprake zijn van vervuiling, verwaarlozing van de woning, of problematische verzameldwang (hoarder problematiek). Op basis van de Woningwet kan het college van burgemeester en wethouders bestuursdwang toepassen bij ernstige vervuiling van een woning of brandgevaar in een woning. Soms is de overlast zodanig ernstig dat de woning van de verwarde persoon gesloten kan worden. Er zijn verschillende manieren om een woning te sluiten. Op basis van artikel 17 Woningwet, kan een woning gesloten worden als er sprake is van een herhaaldelijke overtreding van artikel 1a of artikel 1b van de Woningwet. Een vereiste is dat de overtreding gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid.

- Huisvestingsverordening: omzettingsvergunning/woningsplitsing en kamerverhuur

Ook de aanpak van malafide verhuurders door middel van een vergunningplicht voor woningverhuur, gaat deel uitmaken van de aanpak. Wanneer woonruimten met een WOZ waarde tot €596.000



gesplitst of verkamerd zijn zonder de benodigde woningvorming of omzettingsvergunning uit de Huisvestingsverordening, dan kan handhavend worden opgetreden. In de huidige Huisvestingsverordening is een bestuurlijke boete opgenomen die kan worden ingezet in een situatie waarbij een woonruimte onrechtmatig is omgezet in kamers danwel is gesplitst. Daarnaast kan op basis van het bestemmingsplan in sommige gevallen kamerverhuur worden tegengegaan mits er is opgenomen dat de woning bestemd is voor een gezamenlijk huishouden.

- Wet bijzondere opnemingen psychiatrische ziekenhuizen

Soms is er sprake van dusdanige verwardheid, dat er sprake is van een crisissituatie. In zo'n situatie spelen er zulke ernstige psychische en/of psychiatrische problemen, dat thuis blijven wonen geen optie meer is. Veelal gaan deze crisissituaties samen met overlast voor de omwonenden. Er kan dan worden gekozen voor een vrijwillige of gedwongen opname. Bij een vrijwillige opname kiest de verwarde persoon zelf om zich te laten opnemen. Soms is het echter nodig om een verward persoon tegen zijn wil op te nemen. Aan zo'n gedwongen opname zijn verschillende criteria verbonden. Zo moet iemand een gevaar voor zichzelf of anderen zijn vanwege een psychiatrische aandoening. Andere hulpverlening is niet meer mogelijk en iemand moet daadwerkelijk niet bereid zijn zich te laten opnemen. Daarnaast moet een onafhankelijke psychiater vaststellen of een gedwongen opname noodzakelijk is. Uiteindelijk zal de rechter beslissen.

Nieuwe instrumenten (nog in ontwikkeling)

- Aanwijzen bedrijfsverzamelgebouwen

Om illegale ondermijnende activiteiten in bepaalde bedrijfsverzamelgebouwen te kunnen handhaven is het mogelijk om deze aan te wijzen als vergunningsplichtig. Op grond van artikel 2.22 Algemene Plaatselijke verordening is het mogelijk om ter voorkoming van het tegengaan van een onveilig, niet leefbaar en malafide ondernemersklimaat een gebouw, gebied of bedrijfsmatige activiteit aan te wijzen voor vergunningsplicht. Hiervoor moet er op grond van de APV een aanwijzingsbesluit worden opgesteld. Aanvullend kan een handavingsarrangement opgesteld worden waarin aangegeven staat op welke wijze wij deze vergunningsplicht toepassen en handhaven.

- Parapluplan

Door bij het team Ruimte wordt gewerkt aan een paraplubestemmingsplan en een paraplubeheersverordening omdat woningsplitsing en kamerverhuur in de huidige bestemmingsplannen vaak niet goed geregeld is. In dit parapluplan wonen wordt kamerverhuur en woningsplitsing in heel Rijswijk verboden (met de mogelijkheid om af te wijken). Om te kunnen toetsen voor afwijking wordt aan dit nieuwe parapluplan wonen een beleidsregel kamerverhuur/ woningsplitsing gekoppeld. Het parapluplan wonen geldt straks voor alle woningen in Rijswijk, dus ook de woningen boven de NHG-kostengrens (daar waar de vergunningsplicht van de huisvestingsverordening alleen t/m de NHG-grens geldt). Bij de huidige vergunningsplicht vanuit de huisvestingsverordening wordt ook een nieuwe beleidsregel (omzetten en onttrekken zelfstandige woonruimtes ovb naam) opgesteld. Er komen dus twee beleidsregels. De eerste ter inkleuring van de bevoegdheid om op grond van de huisvestingsverordening een vergunning (in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014) te



verlenen (voor alle woningen t/m de NHG-grens). En de tweede ter inkleuring van de bevoegdheid om op grond van het paraplubestemmingsplan in samenhang gelezen met 2.12 van de Wabo een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik te verlenen (voor alle woningen in Rijswijk).

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bijv. kamerverhuur of woningsplitsing wordt dus getoetst aan de beleidsregel bij het parapluplan wonen (beleidsregel kamerverhuur/woningsplitsing) én aan de beleidsregel van de huisvestingsverordening als de woning nog onder de NHG-grens valt.

Bij een aanvraag waarin de woning zich boven de NHG-kostengrens bevindt, vindt alleen toetsing plaats aan het parapluplan wonen en dus alleen aan de beleidsregel kamerverhuur/woningsplitsing. Beide beleidsregels zullen grotendeels overlappen. Toch toetst de beleidsregel bij het parapluplan meer op de ruimtelijke aspecten (geluid,verkeer e.d.) en toetst de beleidsregel bij de huisvestingsverordening ook op de leefbaarheidsaspecten (toestemming Vve e.d.).

- Wet goed verhuurderschap (per 1 juli 2023)

Het wetsvoorstel geeft gemeenten meer mogelijkheden om huurders te beschermen tegen misstanden bij het huren van woon- of verblijfsruimten. Door een norm voor goed verhuurderschap te introduceren en gemeenten de mogelijkheid te geven om een verhuurvergunning te verplichten, kunnen gemeenten actief sturen op goed verhuurderschap. Zo kunnen gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder als het gaat om het onderhoud van de woning en de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen.

Ook voor de verhuur van een verblijfsruimte aan arbeidsmigranten kunnen gemeenten een verhuurvergunning instellen. Daarbij kunnen gemeenten voorwaarden aan de vergunning verbinden ten aanzien van het maximaal aantal personen per kamer, voorzieningen voor hygiëne en ten aanzien van voorzieningen voor het bewaren en bereiden van voedsel.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het toezicht en het handhaven van de algemene regels en de verhuurvergunning. Hiervoor krijgen zij het bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername tot hun beschikking. Dit kan via een escalatieladder worden ingezet. Ook moeten gemeenten een meldpunt instellen waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag.

- Wet betaalbare huur (1 januari 2024)

Deze wet zet in op 4 doelen: meer betaalbare huurwoningen, betere bescherming van huurders, verduurzaming van de woningen en blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw. De wet gaat licht ter consultatie voor en wordt naar verwachting najaar 2023 voorgelegd aan de Tweede Kamer.

- Overige juridische kaders voor de aanpak van woonoverlast en woonfraude

Gemeente:

- Wet aanpak woonoverlast
- Wabo (de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)
- Woningwet



- Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplannen)
- Het Bouwbesluit
- De Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening
- De Beleidsregels Woonruimteverdeling
- Wet Basisregistratie Personen (Wet BRP) en de Verordening basisregistratie personen gemeente Rijswijk
- Algemene Plaatselijke verordening Rijswijk
- Wet Bibob
- WWB (de Wet werk en bijstand)
- IOAW (de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijke arbeidsongeschikte werkloze werknemers)
- IOAZ (de Wet inkomensvoorziening oudere of gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen)
- Paraplubestemmingsplan (beleid in ontwikkeling)
- Wet goed verhuurderschap (nieuw per 1 juli 2023)
- Wet betaalbare huur (nieuw per 1 januari 2024)

Woningcorporaties

- De Woningwet (+privaatrechtelijk op grond van huurovereenkomst)

Politie

- Politiewet 2012 (Toezicht en Handhaving)

VRH

- De Wet veiligheidsregio (Toezicht en handhaving)



Kostenraming

Duidelijk is geworden dat een fundamentele aanpak die niet alleen symptomen bestrijdt maar ook de kern raakt tijd en geld nodig heeft. Er moet veel gedaan worden. Dat kan als er voldoende mankracht en kennis is die we daarvoor nodig hebben. Zeker in een tijd als nu, waarin financiële middelen schaars zijn, moeten we zorgvuldig met gemeenschapsgeld omgaan. Maar we moeten ook beseffen dat goedkoop in de praktijk vaak duurkoop is. Een beperkte aanpak kost op de korte termijn minder geld, maar levert ook minder op en maakt het onontkoombaar dat over een paar jaar nieuwe interventies nodig zijn. Daarom vinden wij dat nu voor een aanpak moet worden gekozen die problemen bij de kern aanpakt, niet ophoudt als de ergste gebreken provisorisch gerepareerd zijn maar ook kijkt hoe het verder moet en een stevig fundament neerzet voor de toekomst.

Personeel

De Rijswijkse pandbrigade is een projectorganisatie en wordt gevormd door vaste kern en een flexibele schil vanuit de huidige bezetting. Gezien de gerichte proactieve handhaving op onder andere de gewijzigde Huisvestingsverordening en bijkomende nieuwe wettelijke taken zien wij met name in financiële consequenties op personeelskosten.

Kosten personeel Fase 1

Kijkend naar andere gemeenten die de pandbrigade effectief inzetten heeft binnen al deze teams op de bestaande formatie – om direct door te kunnen pakken - een uitbreiding plaatsgevonden van het aantal specialisten inclusief ondersteuning.

Te verwachten is dat in de eerste fase minimaal 4 fte aan extra capaciteit nodig is voor een adequate uitvoering van de pandbrigade. Het gaat hier om een toezichthouder BWT, een toezichthouder/boa aangewezen in domein 1 Openbare ruimte, een beleid- en juridisch ondersteuner en een analist. Hiervoor wordt een jaarlijks bedrag van € 365.000 voor extra personeel geraamd. Daarnaast worden er twee maal een toelage beschikbaar gesteld voor de regisseur pandbrigade ad € 5.000 p.p./per jaar.

Onderbouwing personeel kosten fase 1:

1x toezichthouder Bouw en woningtoezicht (schaal 10)	€ 90.000
1x boa's bijzondere wetten (schaal 8)	€ 70.000
1x beleid en juridisch ondersteuner (schaal 9)	€ 80.000
1x analist (schaal 10)	€ 90.000
2x toelage regisseur pandbrigade	€ 10.000
Kosten personeel fase 1	€ 340.000,--

Kosten personeel fase 2

Voor de tweede fase komt er een structureel bedrag bij van € 318.000 voor een extra een toezichthouder/boa (domein 1), een administratieve ondersteuner, een handhavingsjurist en een toezichthouder BRP.

1x boa bijzondere wetten (schaal 8)	€ 70.000
1x administratieve ondersteuning (schaal 6)	€ 55.000
1x handhavingsjurist (schaal 11)	€ 98.000
1x toezichthouder BRP (schaal 8)	€ 70.000

De extra kosten bovenop fase 1 bij het ingaan van Fase 2 bedraagt op personeel € 318.000 structureel per jaar.

Algemene structurele kosten

Het aanstellen van extra personeel geeft mede druk op de huidige huisvesting en overige kosten van het team Handhaving. Denk daarbij aan werkplekken, ICT voorzieningen (hard- / software), uniformen en communicatie/representatiekosten. Daarnaast kan het mogelijk zijn dat wij tijdens onze handhavingstaken aanlopen tegen niet verhaalbare of onvoorziene oplopende kosten. We ramen de post algemene kosten in de eerste fase op € 25.000 euro per jaar. In de tweede fase verhogen we dit bedrag naar € 50.000 euro per jaar.

De totale kosten bij het ingaan van Fase 1 bedraagt € 365.000 structureel per jaar.

De totale kosten bij het ingaan van Fase 2 bedraagt uiteindelijk € 683.000 structureel per jaar.

Vervolg (proces)

Na akkoord op het voorstel wordt het plan verder uitgewerkt waarbij een convenant wordt opgesteld met de samenwerkingspartners. De financiële gevolgen zijn niet gedekt. Voor de kostenraming voor de extra formatie wordt na akkoord onderzocht hoe dit gedekt kan worden. Als dekking niet lukt, komt het bedrag structureel ten laste van de algemene reserve. Dit wordt opgenomen in de 2e halfjaarsrapportage. Na toewijzing kan worden geworven en worden gestart met de implementatie de Rijswijkse Pandbrigade.

Het voorstel is om de nieuwe integrale werkwijze van de Pandbrigade een half jaar na installatie te evalueren om te kijken of fase 1 voldoende aansluit of dat we moeten 'doorgroeien' naar fase 2. Daarbij moet opgemerkt worden dat dit relatief kort is om definitieve conclusies te kunnen trekken over de lange termijn effecten van deze aanpak. Daarom zal er 2 jaar na installatie van de pandbrigade nog een evaluatie op de effecten plaatsvinden.