



BIJLAGE 5 – CASUS LEEGSTANDBEHEER

Bepalen wie de woning krijgt

Middenin één van onze kernen staat een complex (eigendom gemeente Westland), welke gepland staat om over ca. 4 jaar gesloopt te worden. Momenteel beheert de gemeente deze woning zelf en heeft het beheer niet uitbesteed. De casus die wij voorleggen betreft een woning die verhuurd is aan een moeder en 2 jonge kinderen (6 en 8 Jaar). Door omstandigheden zijn zij dakloos geworden, waardoor de gemeente en het netwerk heeft bepaald wie de woning mag gaan huren. Dat is de moeder met 2 kinderen geworden.

Probleemschets

Iedereen in dit complex (10 woningen) heeft zijn eigen rugzak en daarom zijn er allemaal individuele woonafspraken gemaakt. Jaarlijks vinden er evaluatiegesprekken plaats met de bewoners in dit complex en daarbij zijn o.a. aanwezig de gemeente en de huurder. Momentum van gesprekken vindt plaats als de huurcontracten weer verlengd moeten worden, want de huurcontracten worden op basis van de Leegstandwet jaarlijks aangeboden. Dit is een belangrijke trigger dat de woonruimte tijdelijk is en dat zij via de reguliere woningmarkt zo snel mogelijk een duurzame oplossing moeten vinden. Regelmatig reageren in het woonstelsel en het niet mogen weigeren van woningen behoort tot de basis afspraken van de overeenkomst. Bij het niet nakomen van de afspraken kan de overeenkomst worden beëindigd.

Gesprekken

Hier vindt jaarlijks een evaluatie plaats met de doelgroep op basis van gemaakte afspraken (Deze verschillen per casus).

Beschrijving

De eerste 6 maanden ging de verhuur goed, zoals de gemeente het ook bij aanvang huur met de huurder had afgesproken: Huurder betaalde op tijd de huur, heeft een budgetcoach en betaalt de huur automatisch, belde de gemeente tijdens kantooruren enkel voor noodzakelijk onderhoud, had goed contact met de burens en reageerde regelmatig (met wat hulp van onze sociale partners) op reguliere huurwoningen via Woonnet Haaglanden.

Na dit eerste half jaar ontstaan er problemen

Afdeling Wonen constateert dat huurder gestopt is met reageren op woningen via Woonnet Haaglanden. Ook heeft de huurder haar automatische incasso ingetrokken en de huur van de afgelopen twee maanden gestorneerd. De burens klagen over geluidsoverlast 's-nachts, dat de kinderen 's nachts vaak huilen en wakker zijn. Ondanks ieder zijn eigen problemen, maken zij zich zorgen. Daarnaast heeft onze huurder onderhoudsverzoeken gemeld, waarbij de medewerker van de aannemers agressief is benaderd. Hierdoor geven aannemers bij de gemeente aan niet meer op dit adres te willen werken.

De vastgoedafdeling van de gemeente komt tot de conclusie dat zij de grip op deze huurder aan het verliezen is en dat zij niet ingericht is om dit soort verhuur zelf uit te voeren. Leegstandbeheerders zijn dat wel.

Vandaar dat de gemeente aan u vraagt: Als wij het beheer aan u overdragen, hoe zou u deze casus dan aanpakken?