

Sturing op de woningvoorraad via de Wbmgp

28 september 2021

Thierry Wever | senior adviseur, partner

Thierry.wever@rigo.nl | 020 522 11 88



En kan veel, maar er mag ook veel niet...

... en dat heeft alles met (grond)rechten te maken

- Gw: Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid (art. 20).
- Gw: gelijke gevallen, gelijk behandelen
- Gw: Recht op eerbiediging van privé, familie- en gezinsleven
- BW: Eigendomsrecht.
- EVRM: Vrijheid van vestiging.
- EU Dienstenrichtlijn: Vrij verkeer van diensten (= ook mogen verhuren).
- EU: Vrij verkeer van kapitaal (= ook vrij kunnen investeren in vastgoed).

*Wet
Bijzondere
Maatregelen
Grootstedelijke
Problematiek*

‘selectieve
woningtoewijzing’

Van Rotterdams naar landelijk instrument

- Actieprogramma 'Rotterdam zet door' in 2003.
- Verzoek aan de regering om de Huisvestingswet te wijzigen.
- Aan huishoudens van buiten de Stadsregio Rotterdam die zich in Rotterdam wilden vestigen, de eis kunnen stellen dat zij een minimumniveau aan sociaaleconomische draagkracht hebben.
- Wbmgp in 2006 beschikbaar voor alle gemeenten...

Doel Wbmgp

bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare wooncomplexen, straten, buurten of wijken:

- Wbmgp als (tijdelijk) onderdeel van gebiedsgerichte, integrale en meerjarige aanpak.
- Adempauze bieden “om rust en tijd te bieden, zodat de gemeente met de aanwezige bewoners tot resultaten kan komen”.
- ‘Ultimum remedium’, een laatste maatregel, die pas wordt genomen als eerdere, minder ingrijpende maatregelen, niet voldoende werken.

Drie instrumenten: art. 8, 9 en 10

- Via de gemeentelijke huisvestingsverordening (vergunningstelsel).
- Alleen huurwoningen, veelal een keuze voor de gereguleerde huursector (tot de liberalisatiegrens)
- Corporatiewoningen en/of particuliere woningen.



Eisen aan de aard van het inkomen (art. 8)

- Van potentiële huurders eisen dat zij beschikken over ‘inkomen uit werk’:
 - een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
 - een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
 - een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
 - een ouderdoms- of nabestaandenpensioen;
 - een aanspraak op studiefinanciering.

Deze eisen kunnen gesteld worden aan alle woningzoekenden die korter dan zes jaar in de regio woonachtig zijn.



Vorrang op basis van bepaalde sociaaleconomische kenmerken (art. 9)

- Kenmerken als: samenstelling van het huishouden, leeftijd, opleidingsniveau (bijv. minimaal startkwalificatie conform de WEB), beroep (werkzaam in de niet-commerciële dienstverlening conform CBS-definitie) of het doen van vrijwilligerswerk.
- Als er niemand is die aan de voorrangscriteria voldoet, wordt de volgorde gehanteerd die geldt op basis van het geldende woonruimteverdeelsysteem.



Screening op overlast gevende en criminele gedragingen (art. 10)

- Screening via VOG of politiegegevens (vanaf 16 jr. ook personen die nadien willen inwonen)
- Selectie soort gedragingen (zie art.10a Wbmgp *) waarop wordt gescreend in de verordening vastleggen.
- Artikel 10b biedt ook de mogelijkheid voor burgemeester om voorschriften (gedragsaanwijzing) aan de 'woonverklaring' te verbinden.

* Art. 10a Wbmgp; soort gedragingen

Bij onderzoek op basis van politiegegevens, Keuze uit:

- a) het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door: geluid of trillingen; het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen; het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid; vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of de directe omgeving ervan;
- b) onrechtmatig gebruik van een woning;
- c) gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
- d) gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
- e) activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning;
- f) openbare dronkenschap in de omgeving van de woning;
- g) het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
- h) brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van de woning;
- i) radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen die strafbaar zijn (WvS).

Een zwaar instrument, een zware procedure

- Onderbouwde gebiedsaanvraag door Raad aan minister van BZK
- Voldoende aannemelijk maken door college B&W aan Raad van:
 - Noodzakelijkheid (kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing);
 - Geschiktheid (kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing, toegespitst op gewenste maatregelen);
 - Subsidiariteit (integrale gebiedsaanpak, Wbmgp als aanvullend instrument? Welke maatregelen zijn/worden al ingezet in aan te wijzen gebieden?);
 - Proportionaliteit (o.a. aandeel sociale huurwoningen gemeente/regio? Zijn er voldoende mogelijkheden tot passende huisvesting ‘geweigerden’ in de regio; minister vraagt advies aan provincie ((nog) niet bij artikel 9);
 - Tevens in aanvraag: monitoring en evaluatie (t.b.v. Raad, bij verlenging).
- Aanwijzing gebied voor 4 jaar (viermaal te verlengen; max. 20 jr.)

Toepassing in 10 gemeenten

gemeente	art. 8	art. 9	art. 10
Capelle a/d IJssel	ja	ja	nee
Den Bosch	ja	nee	ja
Dordrecht	nee	nee	ja
Nijmegen	nee	nee	ja
Nissewaard	nee	ja	ja
Rotterdam	ja	ja	ja
Schiedam	nee	ja	ja
Tilburg	ja	ja	ja
Vlaardingen	nee	ja	nee
Zaanstad	nee	ja	ja

Effecten

Toewijzing van huurwoningen

- In de praktijk worden relatief weinig huisvestingsvergunningen geweigerd op grond van artikel 8 en artikel 10.
- De indruk van gemeenten en andere betrokkenen is dat artikel 8 en 10 een belangrijke preventieve werking hebben.
- Woningen worden via artikel 9 daadwerkelijk toegewezen aan woningzoekenden die tot de voorrangsgroepen behoren.

Effectiviteit

- De effecten laten zich zeer moeilijk kwantificeren.
- Kwalitatief hebben gemeenten en professionals een positief beeld over de effecten op de bevolkingssamenstelling, leefbaarheid en veiligheid $\Rightarrow$ extra middel: “dweilen met de kraan dicht”.
- Bij bewoners van de aangewezen gebieden is over het algemeen veel draagvlak voor toepassing van de Wbmgp.

Neveneffecten

- Waar vinden 'geweigerden' buiten de aangewezen gebieden elders passende huisvesting?
- Geen duidelijke aanwijzingen over het optreden van een mogelijk waterbedeffect.
- Geen tot weinig (extra) leegstand bij corporaties in de Wbmgp-gebieden.
- De screening kan bijdragen aan een beter contact met en hulp aan kwetsbare bewoners en/of zorgmijders.

RIGO verricht markt- en beleidsonderzoek en ondersteunt bij de ontwikkeling van beleid en strategie. We richten ons op de woon-, werk- en leefsituatie van mensen.

- *Woningmarktonderzoek*
- *Bevolkingsprognoses*
- *Haalbaarheidsonderzoek*
- *Leefbaarheidsonderzoek*
- *Evaluaties en monitors*
- *Rekenkameronderzoek*
- *Prestatieafspraken*
- *Woonvisies*
- *Strategisch voorraadbeleid*
- *Effectverkenningen*
- *Maatschappelijke kostenbatenanalyses*
- *Gebiedsgerichte programma's*

