



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek



Sommige wooncomplexen, straten of gebieden in gemeenten kampen met een opeenstapeling van problemen die de leefbaarheid flink aantasten. Soms zijn deze problemen zo groot, dat de grens is bereikt. Bestaande instrumenten hebben dan onvoldoende effect. Er zijn ingrijpender maatregelen nodig.

Ondanks de inspanningen van de gemeente, corporaties, instellingen, actieve bewoners en ondernemers, blijft duurzame verbetering van de leefbaarheid soms uit in bepaalde buurten of wijken. In die situatie kan het nodig zijn om zo'n kwetsbaar gebied even op adem te laten komen. Dat is mogelijk door toepassing van een ingrijpende maatregel, namelijk selectieve woningtoewijzing op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). In dat verband biedt hoofdstuk 3 van de Wbmgp gemeenten de mogelijkheid om in aangewezen wooncomplexen, straten of gebieden:

- de instroom van huurders met een zwakke sociaal-economische positie te beperken,
- aan doelgroepen voorrang te verlenen bij de woningtoewijzing op basis van bepaalde sociaal-economische kenmerken,
- de instroom van woningzoekenden met overlastgevend of crimineel gedrag tegen te gaan.

De gemeente en andere partijen kunnen de zittende bewoners door de selectieve woningtoewijzing meer perspectief bieden. Bijvoorbeeld door de inzet van maatschappelijke ondersteuning, zorg- en hulpverlening en het begeleiden naar werk of andere vormen van participatie. Toepassing van de Wbmgp draagt bij aan een evenwichtiger bevolkingssamenstelling en aan het beperken van de overlastproblematiek en criminaliteit in de buurt of wijk. Tegelijkertijd is het van belang om de leefbaarheid in de woonomgeving te blijven aanpakken met de bestaande, minder ingrijpende instrumenten in het kader van een integrale (gebieds)aanpak. In principe kan elke gemeente selectieve woningtoewijzing toepassen op grond van de Wbmgp. Dit is mogelijk als er sprake is van een opeenstapeling van leefbaarheidsproblemen in bepaalde wooncomplexen, straten of gebieden en de bestaande maatregelen onvoldoende effect sorteren. Het inzetten van de Wbmgp is dan ook een ultimatum remedium.

Gebiedskenmerken voor toepassing van de Wbmgp

In de gebieden die in aanmerking kunnen komen voor de toepassing van de Wbmgp is er vaak sprake van selectieve migratie en een eenzijdige bevolkingssamenstelling. Huishoudens uit de midden- en hogere inkomensgroepen trekken weg. Nieuwkomers en achterblijvers in het gebied behoren doorgaans tot de lagere inkomensgroepen en opleidingsniveaus. Zij zijn meer dan gemiddeld werkloos en (langdurig) aangewezen op een uitkering. Het gevolg hiervan is een relatief hoog aantal uitkeringsgerechtigden en bewoners in een zwakke sociaal-economische positie, veelal geconcentreerd in gebieden waar de leefbaarheid al erg onder druk staat. Deze bewoners doen een groot beroep op opvang, zorg, ondersteuning en sociale voorzieningen. Vaak is er in deze wijken ook sprake van verslavings-

problematiek, bovenmatig veel (woon)overlast en criminaliteit. Wat betreft de schaalgrootte van het gebied kan het voor de toepassing van de Wbmgp gaan om een of meer wooncomplexen, straten, buurten of om (delen van) wijken.

Mogelijkheden voor selectieve woningtoewijzing op grond van de Wbmgp

De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek biedt voor de hierboven omschreven gebieden een drietal mogelijkheden voor selectieve woningtoewijzing:

1. Op basis van de aard van het inkomen

Op grond van artikel 8 van de Wbmgp kan de gemeente van potentiële huurders eisen dat zij inkomen uit arbeid of bedrijf hebben of bepaalde uitkeringen ontvangen, zoals pensioen of aanspraak hebben op studiefinanciering, om zich in bepaalde complexen, straten of gebieden te mogen vestigen. Deze complexen, straten of gebieden worden aangewezen door de Minister voor Wonen en Rijksdienst. De gemeenteraad kan daarvoor een verzoek indienen. Na goedkeuring van de gebiedsaanvraag wordt de toepassing van de maatregel door de gemeente vastgelegd in de huisvestingsverordening. Op grond hiervan wordt al dan niet een huisvestingsvergunning verleend. De eis omtrent de aard van het inkomen kan alleen gesteld worden aan woningzoekenden die korter dan 6 jaar in de regio woonachtig zijn. De Wbmgp is de enige juridische grondslag op basis waarvan deze eis gesteld mag worden. De Huisvestingswet 2014 biedt in dit verband geen maatregelen waarmee gestuurd kan worden op leefbaarheid.

2. Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken

Een andere manier om de selectieve migratie te doorbreken is om bepaalde doelgroepen juist aan te trekken. Artikel 9 van de Wbmgp biedt de mogelijkheid om potentiële huurders met bepaalde sociaal-economische kenmerken met voorrang te huisvesten. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om kenmerken zoals de samenstelling van het huishouden, de leeftijd en het opleidingsniveau van de woningzoekende. Ook hier geldt dat - na goedkeuring van de gemeentelijke aanvraag door de Minister voor Wonen en Rijksdienst - de toepassing van de maatregel door de gemeente wordt vastgelegd in de huisvestingsverordening. Voorrang verlenen aan woningzoekenden op basis van sociaal-economische kenmerken is alleen mogelijk op basis van de Wbmgp. Dit kan niet op grond van de Huisvestingswet 2014.

3. Op basis van overlastgevend en crimineel gedrag

Soms kan het huisvesten van de woningzoekende leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in een aangewezen complex,

straat of gebied. Dan biedt artikel 10 van de Wbmgp de mogelijkheid om aan die potentiële huurders een huisvestingsvergunning te weigeren. De Minister voor Wonen en Rijksdienst kan op verzoek van de gemeenteraad een of meer complexen, straten of gebieden aanwijzen waar deze maatregel kan worden toegepast. In de aanvraag en het besluit tot aanwijzing wordt opgenomen met welk instrument wordt beoordeeld of een huisvestingsvergunning kan worden verleend, namelijk op grond van een verklaring omtrent het gedrag (VOG) of door middel van een onderzoek op basis van politiegegevens. Dit wordt vastgelegd in de huisvestingsverordening van de gemeente. In deze huisvestingsverordening geeft de gemeenteraad ook aan naar welke gedragingen in geval van een onderzoek

op basis van politiegegevens mag worden gekeken. Hiervoor geldt een limitatieve lijst van gedragingen die is vastgelegd in artikel 10a van de Wbmgp. Het kan bijvoorbeeld gaan om geluidshinder, vervuiling, openbare dronkenschap, beledigingen en intimidatie, gewelddadigheden, bedreiging, vernieling, vandalisme, maar ook om radicaliserende en extremistische gedragingen.

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning op basis van politiegegevens is het mogelijk om voorschriften aan de vergunning te verbinden in de vorm van een gedragsaanwijzing. Dat is een verbod of gebod om iets na te laten of iets te doen, zoals een verbod om 's avonds meerdere bezoekers in de woning te ontvangen of een gebod om sociaal-maatschappelijke hulp te zoeken.

Toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wbmgp

Voor de toepassing van zowel artikel 8, 9 als 10 geldt dat de gemeenteraad de aanvraag voor een gebiedsaanwijzing voorlegt aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst. De minister toetst vervolgens of de gemeenteraad voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de maatregel voor het aangevraagde gebied noodzakelijk en geschikt is. Ook wordt gekeken of de toepassing van de maatregel voldoet aan de eisen van subsidiariteit (er zijn geen minder ingrijpende maatregelen meer mogelijk) en proportionaliteit (toepassing van de Wbmgp moet in verhouding staan tot de problematiek). Verder wordt bekeken of de gemeenteraad in de aanvraag voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat woningzoekenden die op basis van artikel 8 of 10 zijn geweigerd in de aangewezen gebieden, voldoende mogelijkheden houden om elders in de regio passende huisvesting te vinden.

Het is van belang om ter voorbereiding van de aanvraag voor een gebiedsaanwijzing in een vroegtijdig stadium (informeel) contact op te nemen met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (directie Democratie en Burgerschap). Er is een handreiking beschikbaar voor het opstellen van de aanvraag. Ook kan een gesprek voor een advies 'op maat' nuttig zijn bij de voorbereiding.

Voor toepassing van de artikelen 8, 9 en/of 10 is altijd een gemeentelijke huisvestingsverordening nodig. Op grond hiervan wordt al dan niet een huisvestingsvergunning verleend aan de woningzoekende. De gemeente kan de bevoegdheid om te besluiten op de aanvraag van een huisvestingsvergunning mandateren aan de woningcorporatie(s).

Een complex, straat of gebied kan voor een periode van maximaal vier jaar worden aangewezen en vervolgens maximaal vier keer met een periode van maximaal vier jaar worden verlengd. Voor een verlenging moet de gemeenteraad een nieuwe aanvraag bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst indienen.

Indien voor een aangewezen complex, straat of gebied tevens de Huisvestingswet 2014 geldt in verband met de verdeling van schaarse, goedkope woonruimte, beziet de gemeente eerst of de woningzoekende voldoet aan de verplichtingen die daarvoor in de huisvestingsverordening zijn vastgelegd, voordat artikel 8 of 9 van de Wbmgp wordt toegepast.

Indien artikel 10 wordt toegepast bekijkt de gemeente eerst of de potentiële huurder op basis van de bovengenoemde vereisten (Huisvestingswet 2014 of artikel 8 of 9 van de Wbmgp) in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Is dat het geval, dan wordt van de woningzoekende een VOG verlangd of dan vindt er een onderzoek plaats op basis van politiegegevens (afhankelijk van wat in de huisvestingsverordening hierover is vastgelegd).

Bij een onderzoek op basis van politiegegevens stelt het college van B en W de burgemeester in kennis van de aanvraag van een huisvestingsvergunning. Daarop vraagt de burgemeester aan de politiechef zo spoedig mogelijk een overzicht van de relevante politiegegevens. Bij die gegevens wordt door de politie een duiding verstrekt, zodat de burgemeester de verstrekte gegevens adequaat kan beoordelen. De burgemeester beoordeelt aan de hand van in de Wbmgp vastgelegde wegingscriteria (bijvoorbeeld aard en ernst, frequentie en onderlinge samenhang, en tijdsverloop) en bepaalt vervolgens de inhoud van de zogenoemde woonverklaring. In deze woonverklaring geeft de burgemeester aan of er voor het college van B en W gronden zijn om de huisvestingsvergunning te weigeren of om daaraan voorschriften te verbinden.

Voor de verwerking van de persoonsgegevens door de gemeente is een algemene maatregel van bestuur opgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die aanvullend zijn op de Wet bescherming persoonsgegevens.

Andere mogelijkheden op grond van de Wbmgp

Ondernemers ondersteunen door verlaging of afschaffing van de OZB

Een gebied dat kampt met een slechte leefbaarheid is onaantrekkelijk voor ondernemers. Terwijl het aantrekken van startende ondernemers en het behoud van economische bedrijvigheid juist een positieve impuls kan geven aan de buurt. Om hun komst te stimuleren of hun aanwezigheid te belonen, biedt hoofdstuk 2 van de Wbmgp de gemeenteraad de mogelijkheid om zelf een gebied aan te wijzen en daar de Onroerend Zaak Belasting (OZB) te verlagen of af te schaffen. Voor het aanwijzen van een dergelijk gebied is geen toestemming van de Minister voor Wonen en Rijksdienst nodig. Wel moet het gebied aan een aantal kwantitatieve eisen voldoen: het percentage niet-actieven moet minstens 25% bedragen, het aantal huishoudens met een laag inkomen minstens 45% en het gebied moet een inwonertal hebben tussen de 5.000 en 30.000.

Waar kan ik de volledige wettekst van de Wbmgp vinden?

De volledige Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek vindt u op wetten.nl.

Dit is een uitgave van;
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Directie Democratie en Burgerschap
Programma Bestuur en Veiligheid
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
oktober 2016