

33 340 Evaluatie Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

30 995 Aanpak Wijken

Nr. 35 Brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 juni 2025

Gestapelde problematiek zorgt voor extra uitdagingen in gebieden waar een combinatie van problemen zich voordoet, zoals werkloosheid, schulden, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek, slechte gezondheid, overlast en onveiligheid. Niet alleen in stedelijke gebieden, maar ook in de regio en aan de randen van het land. Dit vraagt van het kabinet aanvullende inzet om, daar waar de problemen het grootst zijn, meer perspectief en kansen te kunnen bieden voor inwoners en in die gebieden de leefbaarheid te verbeteren.

Deze aanvullende inzet kan onder meer gevonden worden in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Deze wet biedt gemeenten, zoals Dordrecht, Schiedam en Zaanstad, de mogelijkheid om selectieve woningtoewijzing toe te passen in specifieke gebieden waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. De Wbmgp is daarmee een instrument voor het doorbreken van complexe opgaven, naast de inzet van het reguliere instrumentarium voor een integrale gebiedsaanpak. Tegelijk blijft van belang dat de wet uitsluitend dient te worden ingezet als andere oplossingen niet (meer) toereikend zijn, en gemeenten de wet heel specifiek toepassen in bepaalde buurten, straten en wooncomplexen (maatwerk).

Eerder heeft mijn ambtsvoorganger per brief de voornemens voor een herziening van de Wbmgp met uw Kamer gedeeld.¹ Met deze brief bouw ik daarop voort.

Uitbreiding Wbmgp; vestigen voorkeursrecht leefbaarheid

¹ Kamerstukken II 2023/24, 33 340, nr. 31.

Gemeenten hebben de wens geuit om meer regie te voeren op vastgoedtransacties in kwetsbare gebieden waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. Zij geven aan dat het voor hen noodzakelijk is om als eerste in de gelegenheid te worden gesteld om vastgoed aan te kunnen kopen. Zo kunnen gemeenten voorkomen dat panden (opnieuw) in malafide handen terechtkomen. Ik sta welwillend tegenover deze wens van gemeenten om daarvoor een mogelijkheid te creëren binnen de Wbmgp. Het idee is dat gemeenten die kampen met leefbaarheidsproblematiek voorkeursrechten kunnen vestigen. Het vestigen van voorkeursrecht in gebieden waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat, betekent in de praktijk dat wanneer een eigenaar overgaat tot (vrijwillige) verkoop van vastgoed in een aangewezen kwetsbaar gebied, de gemeente het eerste recht van koop heeft. Een gemeente kan het vastgoed aankopen, maar is hiertoe niet verplicht. Dat kan zijn in een stedelijk (focus)gebied, maar het kan ook van toepassing zijn in de regio waar een opeenstapeling van leefbaarheidsproblemen aan de orde is. Bij de uitwerking in de Wbmgp van dit voorstel zal onder meer aandacht worden besteed aan de omstandigheden waarin gemeenten een inbreuk mogen doen op het eigendomsrecht. Daarbij gaat het in de kern erom of de inbreuk in het algemeen belang plaatsvindt en proportioneel is. Ook zal in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting gezorgd worden voor de noodzakelijke procedurele waarborgen.

Toepassing van bestaand juridisch instrumentarium

Tegelijkertijd stimuleer ik gebieden waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staat om de maatregelen die al beschikbaar zijn ook volledig in te zetten en de ruimte die wet- en regelgeving biedt zo goed mogelijk te benutten. Uit gesprekken en een enquête onder NPLV-gemeenten blijkt dat het brede wooninstrumentarium dat de afgelopen jaren is ontwikkeld nog niet altijd even bekend is of volledig wordt benut in de kwetsbare gebieden. Bijvoorbeeld bij het sturen op de inwonersamenstelling of leegstand van een wijk. De inzet komt niet alleen het woonbeleid en de leefbaarheid ten goede, maar ook de aanpak van criminaliteit en ondermijning. Tijdens bovengenoemd bestuurlijk overleg over het NPLV is daarom afgesproken dat de gebieden (meer) aandacht besteden aan de inzet van het beschikbare instrumentarium, zoals de Woningwet, Huisvestingswet, Wet goed verhuurderschap en de Leegstandswet,

en dat zij hier waar nodig bij ondersteund worden door het Rijk. Er is bijvoorbeeld in een aantal NPLV-gebieden een pilot gestart, waarbij op maat wordt meegedacht over de toepassing van het beschikbare instrumentarium voor de gebiedsgerichte aanpak van de lokale problematiek. Ook wordt er tijdens kennis- en leeractiviteiten aandacht besteed aan de toepassing van het bestaande juridische instrumentarium.

Ik wil hierbij benadrukken dat ook andere gemeenten buiten het NPLV, indien zij te maken hebben met een concentratie van maatschappelijke problemen binnen een specifiek gebied, gebruik kunnen maken van de voor dit programma ontwikkelde kennisproducten en diensten.

Ook de toepassing van de Wbmgp is in andere gemeenten mogelijk. Niet alleen in grootstedelijke gebieden is sprake van leefbaarheid- en veiligheidsproblematiek, maar ook in de regio en aan de randen van het land. De huidige naam van de wet vind ik daarom niet langer aansluiten bij het bredere toepassingsbereik. Ik stel dan ook voor om de naam te veranderen in de Wet versterking leefbaarheid en veiligheid.

Wijzigingen bestaande bepalingen Wbmgp

Het kabinet zet in op het vereenvoudigen en verminderen van regels. Dat betrek ik ook bij de herziening van de Wbmgp. In de bovengenoemde brief was al een aantal wijzigingen voorgesteld voor het effectiever toepassen van selectieve woningtoewijzing. Bij deze woningtoewijzing kunnen gemeenten in aangewezen complexen, straten of gebieden aan woningzoekende huurders a) de eis stellen dat men inkomen heeft uit werk (artikel 8), b) voorrang verlenen op basis van bepaalde sociaaleconomische kenmerken, bijvoorbeeld aan bepaalde beroepsgroepen (artikel 9), of c) woningzoekenden screenen op overlastgevende en criminele gedragingen (artikel 10). Onder meer wordt de toepassing van artikel 8 gewijzigd. Voor een aangewezen buurt vervalt het onderscheid in toegangscriteria, zodat zowel voor woningzoekenden zonder inkomen uit arbeid die zes jaar of langer in de regio wonen als voor nieuwkomers dezelfde criteria gaan gelden. Deze aanpassing helpt gemeenten effectiever bij het

streven naar meer gemengde wijken. De in artikel 8 uitgezonderde groepen (zoals gepensioneerden en jongeren die een opleiding volgen) en de hardheidsclausule voor schrijnende gevallen blijven in stand. Verder is het van belang dat huurders binding met hun buurt moeten kunnen blijven behouden als zij willen verhuizen naar een beter passende woning in de eigen buurt. Om die reden zal bij het toepassen van selectieve woningtoewijzing meer rekening worden gehouden met de situatie van woningzoekenden met een bijstandsuitkering die al in het aangewezen gebied wonen. Door deze wijziging van artikel 8 zullen bewoners met een bijstandsuitkering in een aangewezen buurt bij een verhuizing binnen diezelfde buurt in het vervolg geen belemmering meer ervaren van de maatregel.

Deze wijzigingen zijn naar aanleiding van de door betrokken gemeenten gedane suggesties voortgekomen uit de eerder uitgevoerde evaluatie². Tevens had de Nationaal Coördinator tegen Discriminatie en Racisme (NCDR) aangegeven dat dit artikel 'onbedoeld discriminerend werkt'. De uitkomst is dat de aanpassingen met instemming van de NCDR ook zijn opgenomen in het Nationaal programma tegen discriminatie en racisme 2023, dat aan uw Kamer is gestuurd.³

Met toepassing van artikel 8 en 9 streven gemeenten naar een meer evenwichtige inwonerssamenstelling in sociaaleconomisch gezien kwetsbare wijken. Daarnaast beogen de maatregelen het tegengaan van een sterke segregatie van inkomens. Dit draagt bij aan gemengde wijken met beter perspectief voor huidige bewoners.

Verder zijn onder meer wijzigingen voorgesteld om (ernstig) overlastgevend en crimineel gedrag in aangewezen buurten verder te beperken (artikel 10). Hierbij gaat het bij de screening van woningzoekenden om het toevoegen van enkele gedragingen op het terrein van ondermijnende criminaliteit en over het bedreigen en intimideren van professionals. De uitkomst van de screening op de in artikel 10 vermelde gedragingen wordt betrokken in de

² Kamerstukken II 2020/21, 33 340, nr. 24.

³ Kamerstukken II 2023/24, 30 950, nr. 355, bijlage p. 66-67.

afweging van de gemeente om al dan niet een huisvestingsvergunning te verlenen.

In aanvulling op de door mijn ambtsvoorganger aangekondigde wijzigingen en het hiervoor besproken voorkeursrecht, stel ik verder een aantal aanpassingen voor met betrekking tot de huidige bepalingen in de Wbmgp. Het betreft de volgende:

- Voor de uitvoering van artikel 10 wordt een uniforme werkwijze opgesteld voor het aanvraagformulier van de burgemeester aan de politie, en voor de informatierapportage van de politie aan de burgemeester.
- Hoofdstuk 2 van de Wbmgp (verlaging OZB-belasting in kwetsbare wijken om lokale ondernemers te behouden, dan wel aan te trekken) komt te vervallen. Deze maatregel wordt niet toegepast door gemeenten vanwege administratieve lasten. Ook wordt getwijfeld aan de effectiviteit. Vooralsnog komt nu de focus te liggen op kennis- en ervaringsuitwisseling tussen gemeenten over de inzet van bestaande instrumenten en interventies die de economie in kwetsbare wijken versterken. Dit blijkt uit een evaluatie van de OZB-maatregel en een verkenning van alternatieven (zie bijlage 'Versterking Wijkeconomie (H2 Wbmgp)').
- Het besluit onder de Wbmgp, waarin regels zijn vastgelegd over de verwerking van persoonsgegevens, wordt aangepast waardoor duidelijker wordt voor betrokken partijen welke gegevens nodig zijn voor de monitoring en evaluatie door gemeenten. Dit komt mede voort uit de uitgevoerde verkenning, waarbij ook invulling is gegeven aan de motie Boulakjar⁴ om te komen tot beter cijfermatig inzicht over de toepassing van selectieve woningtoewijzing (zie bijlage 'Monitoring en evaluatie selectieve woningtoewijzing Wbmgp').

Wat betreft mogelijke nieuwe aanpassingen of verbreding van de wet nodig ik betrokken partijen uit om suggesties doorlopend aan te dragen om er zo voor te zorgen dat de wet flexibel en adaptief kan inspelen op knelpunten, waar mogelijk regels te vereenvoudigen of ruimte te maken voor experimenten. Eerder zijn er knelpunten aangedragen ten behoeve van de herziening van de Wbmgp, grotendeels door de gemeenten in de aanloop van het NPLV.⁵ Alle suggesties zijn geanalyseerd en geprioriteerd. Eén

⁴ Kamerstukken II 2021/22, 32 847, nr. 845.

⁵ Kamerstukken II 2023/24, 33 340, nr. 31.

daarvan kan nu landen in de huidige herziening, zoals hierboven is aangegeven. Andere suggesties zijn of worden, indien relevant, via een ander spoor opgepakt. Hierover is uw Kamer apart geïnformeerd door middel van het Voortgangsoverzicht 2022-2024 van het NPLV.⁶

Tot slot

Met deze brief heb ik mijn voornemens tot herziening van de Wbmgp aan u voorgelegd, waarbij de wet niet alleen bedoeld is voor stedelijke gebieden, maar ook voor gebieden in de regio. Met de (aanvullende) wijzingen wordt de wet vereenvoudigd en wordt voor gemeenten een effectievere uitvoering mogelijk gemaakt. Deze veranderingen zullen samenkomen in de nieuwe Wet versterking leefbaarheid en veiligheid.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

⁶ Kamerstukken II 2024/25, 30 995, nr. 104.