



Gemeente Rotterdam
Gemeenteraad
t.a.v. Voorzitter
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directie Democratie en
Burgerschap

Datum
22 augustus 2016

Kenmerk
2016-0000393285

besluit

Geachte gemeenteraad,

Met uw brief d.d. 23 mei 2016 hebt u een aanvraag ingediend voor het aanwijzen van de even zijde van de Strevelsweg in Rotterdam, huisnummers 4 tot en met 230, als gebied waarin op grond van artikel 5, eerste lid van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp), eisen kunnen worden gesteld aan woningzoekenden. Deze eisen kunnen worden gesteld op grond van artikelen 8 en 9 van de Wbmgp. Op 8 juni 2016 heb ik u een ontvangstbevestiging gezonden.

Op grond van artikel 6, derde lid van de Wbmgp heb ik advies ingewonnen bij de Provincie Zuid-Holland. Dit advies heb ik in de voorbereiding van dit besluit betrokken.

De Wbmgp biedt gemeenten een aanvullend instrumentarium om gebieden die kampen met grootstedelijke problematiek, waar sprake is van een opeenstapeling van problemen van sociale, economische en fysieke aard, er weer bovenop te helpen.

De toepassing van de maatregelen inzake de toegang tot de woningmarkt op grond van artikel 8 en 9 van de Wbmgp is een ultimum remedium; deze maatregelen kunnen niet preventief worden ingezet. Aantoonbaar moeten eerst andere, minder ingrijpende maatregelen zijn ingezet en in de toekomst consistent worden voortgezet. De gegeven bevoegdheden kunnen worden toegepast om de maatregelen te ondersteunen die al genomen werden en nog worden ter verbetering van de positie van de aangewezen gebieden.

Uw aanvraag heeft betrekking op 248 woningen aan de even zijde van de Strevelsweg, in de wijk Vreewijk. In principe gaat het, zo geeft u aan, om een geringe grenscorrectie op de eerdere aanwijzing van Bloemhof. Ik spreek mijn waardering uit voor het feit dat u met deze aanvraag gericht te werk gaat en de aanvraag indient en onderbouwt voor een zeer beperkt deel van de Vreewijk. Hier blijkt ook uit dat het bij leefbaarheid om zeer lokale problematiek kan gaan.

Beoordeling van de aanvraag

Op basis van artikel 6, eerste en tweede lid, van de Wbmgp dient u naar het oordeel van de minister voor Wonen en Rijksdienst voldoende aannemelijk te maken dat:

1. de beoogde aanwijzing van de in de aanvraag genoemde gebieden:
 - a. noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de gemeente, en
 - b. voldoet aan de eisen van subsidiariteit en proportionaliteit.
2. woningzoekenden, aan wie als gevolg van die aanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen gebieden, voldoende mogelijkheden houden om binnen de regio waarin de gemeente is gelegen passende huisvesting te vinden.

Ad 1, onder a: Noodzakelijkheid en geschiktheid

Noodzakelijkheid

De Wbmgp geeft in artikel 6, eerste lid, aan dat de gemeenteraad aannemelijk moet maken dat de beoogde aanwijzing van de in de aanvraag genoemde gebieden noodzakelijk is voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de betreffende gebieden.

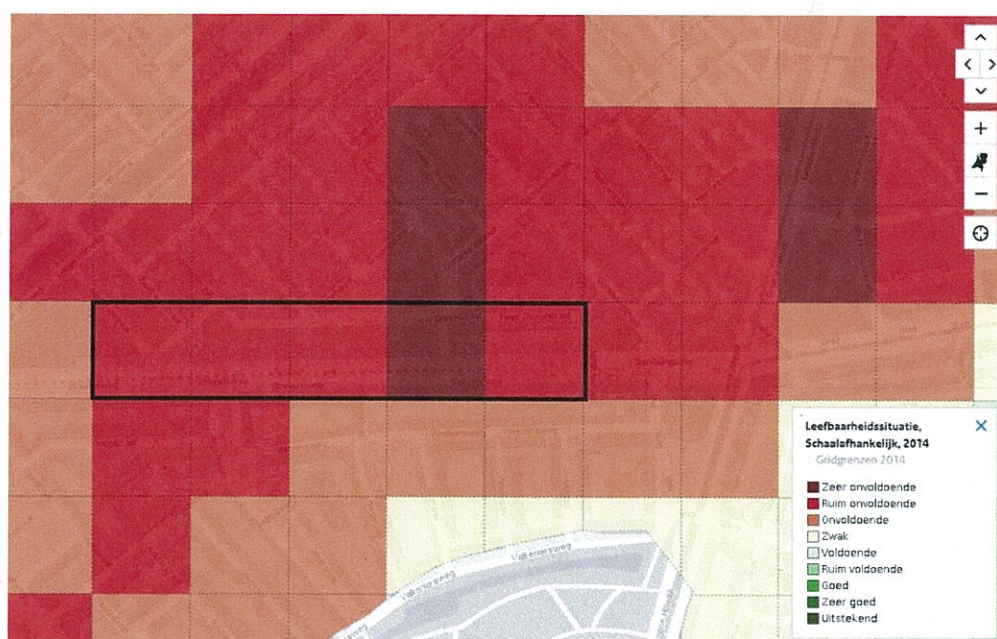
U geeft aan op dit lage schaalniveau geen onderbouwing te kunnen geven gestaafd door de cijfers zoals u die voorheen bij uw aanvraag voor onder andere het aanwijzen van Bloemhof heeft gegeven. Derhalve gebruikt u de Leefbaarometer, die wel op een lager schaalniveau een beeld van de leefbaarheid geeft, voor de onderbouwing van de noodzakelijkheid dit gebied aan te wijzen.

De wijk Vreewijk als geheel scoort zwak. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid concludeert u dat er geen reden is om Vreewijk als geheel aan te wijzen. De ontwikkeling van de Strevelsweg op het gebied van leefbaarheid, zo geeft u aan is tussen 2002 en 2014 negatiever dan in de aangrenzende wijk Bloemhof en in Vreewijk zelf. U geeft aan dat het aanwijzen van de even zijde van de Strevelsweg noodzakelijk is gezien de leefbaarheid op de Strevelsweg ruim onvoldoende is. Dit onderbouwt u door middel van de Leefbaarometer. Bezien op het niveau van zogenoemde grids¹ scoort de Strevelsweg, zoals hieronder is weergegeven, op vier plekken ruim onvoldoende en op een plek zeer onvoldoende.

¹ In de Leefbaarometer worden de uitkomsten op het laagste schaalniveau gepresenteerd in de vorm van rasters ('grids') met blokken van 100x100 meter. De grids worden doorsneden met de vorm van het woongebied om recht te doen aan de werkelijke grenzen in een stad of dorp. Daardoor blijven bijvoorbeeld park of de grens met het omliggende weiland herkenbaar. Voor meer informatie zie: <http://www.leefbaarometer.nl/page/help#grid>

Datum
22 augustus 2016

Kenmerk
2016-0000393285



Uit de gegevens van de Leefbaarometer blijkt dat de Strevelsweg op de meeste dimensies negatief scoort ten opzichte van het landelijk gemiddelde (fysieke omgeving, veiligheid, bewoner, en veelal woningen).

Door middel van bovenstaande gegevens van de Strevelsweg (ook in relatie tot de eerder aangewezen wijk Bloemhof) hebt u de noodzakelijkheid voor het inzetten van dit instrument voldoende aannemelijk gemaakt.

Geschiktheid

Uit de door u aangeleverde gegevens maak ik op dat er sprake is van een hoog aandeel huishoudens met een bijstandsuitkering (16%). Daarnaast is er een hoge mutatiegraad, een hoge administratieve leegstand en blijkt dat er aanzienlijke verschillen kunnen zijn tussen de geregistreerde en feitelijke bewoningssituaties en dat sprake is van veel illegale kamerverhuur. U hebt aangegeven dat de percentages waarin voorgaande plaatsvindt aan de Vreewijkzijde hoger liggen dan in de reeds aangewezen Bloemhofzijde. Het feitelijke aandeel huishoudens zonder regulier inkomen uit werk zal gezien bovenstaande bovendien hoger

	Bloemhofzijde (oneven nrs 9 t/m 181)	Vreewijkzijde (even nrs 4 t/m 230)
1. Aantal panden	86	113
2. Aantal zelfstandige woningen / adressen	168	248
3. Aantal huishoudens met bijstand per 1 maart 2016 (bron: W+I)	32	39
4. Aantal huishoudens met bijstand als % van aantal adressen	19 %	16 %
5. Mutatiegraad in 2014 (cijfer voor 2015 nog niet beschikbaar)	20 %	23 %
6. Administratieve leegstand per 1 januari 2015	17 %	25 %

uitkomen dan het genoemde aandeel huishoudens met een bijstandsuitkering.

U wilt de samenstelling van bewoning beïnvloeden door bij het verlenen van een benodigde huisvestingsvergunning te kunnen kijken naar inkomen uit werk en de straat op die manier een adempauze te gunnen bij het omgaan met (de gevolgen van) de instroom van nieuwe bewoners. Door de vestiging van mensen zonder inkomen uit werk te beperken, verbetert de verhouding werkenden - niet-werkenden, wordt probleemcumulatie tegengegaan en loopt het professionele apparaat minder risico op overbelasting, zo geeft u aan.

Op basis bovenstaande gegevens oordeel ik dat u de geschiktheid van het instrument voor het wijzigen van de samenstelling van de bewoning voldoende aannemelijk hebt gemaakt. De inzet van overige maatregelen om te helpen bij tegen de probleemcumulatie kan hierdoor naar de huidige bewoners gaan en de straat krijgt een adempauze.

Ad 1, onder b: Subsidiariteit en proportionaliteit

Subsidiariteit

Voor een aanwijzing op grond van artikel 5, eerste lid van de Wbmgp kan worden gegeven dient de gemeenteraad op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wbmgp aannemelijk te maken dat er minder ingrijpende instrumenten zijn ingezet en dat het inzetten van dit instrumentarium alleen, geen afdoende oplossing biedt voor de geconstateerde grootstedelijke problematiek.

U hebt aangegeven dat u op de Strevelsweg een kantoor hebt waar een medewerker fungeert als aanspreekpunt voor bewoners en ondernemers op de Strevelsweg en waar nodig, behulpzaam is in het oplossen van problemen. Daarbij is sprake van samenwerking met de stadsmarinier die werkt voor de Bloemhofzijde. Daarnaast geeft u aan dat de toepassing van de Wbmgp onderdeel uitmaakt van de integrale aanpak binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Daarbij wordt ingezet op:

1. Onderwijs

- Verbetering kwaliteit onderwijs door schoolontwikkeling
- Acties om de beste leraren voor Rotterdam en Zuid te krijgen
- Uitbreiding onderwijscapaciteit
- Leertijdverlenging

2. Werken

- Activiteiten gericht op schoolverlaters met een diploma
- Activeren werkzoekenden Social return on investment
- Inzet bedrijfsleven
- Het economisch potentieel van Zuid benutten

3. Wonen

- Sport- en cultuurprogramma in de wijk
- Verbeteren onderwijsondersteunend gedrag van ouders
- Verbeteren schoolloopbaan en vermindering voortijdig schoolverlaten
- Versterken woningvoorraad (zowel corporatie als particulier) door beheer, onderhoud en investeringen

- Sleutelbouw- en sleutelbeheerprojecten in centrum stedelijke, rustig stedelijke en groen stedelijke woonmilieus
 - Kwaliteit openbare ruimte
 - Bereikbaarheid Aanpak winkelgebieden
 - Handhaving en aanpak huisjesmelkers
 - Instroomregulering
 - Marktinitiatieven en financiering
 - Aanpassingen wet- en regelgeving
4. Veiligheid en wijkveiligheid
- Jeugdaanpak
 - Aanpak drugscriminaliteit
 - Bevorderen gezond ondernemersklimaat
 - Afpakken crimineel geld en vermogen
 - Aanpak criminaliteit rond vastgoed
 - Activiteiten gericht op veiligheidsbeleving
 - Extra inzet op schoon en heel
 - Preventie woninginbraken
 - Aanpak high impact crime
 - Aanpak woonoverlast
 - Gebiedsinterventieteams
5. Participatie, communicatie en imago

Gezien voorgaande acht ik het voldoende aannemelijk dat de maatregel subsidiair is. Er wordt ingezet met vele andere instrumenten en middelen, die minder ingrijpend zijn dan de aanwijzing op grond van de Wbmgp. De aanwijzing op basis van de Wbmgp is een aanvulling op de reeds genomen maatregelen. Deze aanwijzing moet gecombineerd met de reeds genomen maatregelen leiden tot een totaalaanpak die tot vermindering van de problemen moet leiden. Hiermee wordt voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan het subsidiariteitsvereiste.

Proportionaliteit

De Wbmgp geeft in artikel 6, eerste lid, aan dat de gemeenteraad aannemelijk moet maken dat de inzet van de maatregelen uit hoofdstuk 3 van de Wbmgp proportioneel is. De gemeenteraad moet op basis van artikel 6, tweede lid, van de Wbmgp tevens voldoende aannemelijk maken dat woningzoekenden aan wie als gevolg van de aanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen gebieden, voldoende passende mogelijkheden hebben om binnen de regio waarin de gemeente is gelegen, passende huisvesting te vinden.

U geeft aan dat in uw regio de totale voorraad huurwoningen bestaat uit 312.000 woningen. Daarvan is 7, 86% aangewezen voor toepassing van de Wbmgp. Door toevoeging van de 248 particuliere huurwoningen aan de evenzijde van de Strevelsweg zou dat percentage op 7, 94 % komen te liggen. Dat maakt de maatregel in uw ogen proportioneel.

Bij Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland heb ik advies ingewonnen over de mogelijkheden voor woningzoekenden aan wie als gevolg van de aanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend, om binnen de regio passende huisvesting te vinden. GS hebben onder andere het volgende aangegeven:

"De aangewezen gebieden en/of complexen in Rotterdam betreffen 8.600 huurwoningen van de corporaties en 13.400 particuliere huurwoningen; in totaal 22.000 huurwoningen. De aangewezen gebieden en/of complexen in Capelle aan den IJssel omvatten 1.902 woningen. Het aangewezen gebied in Vlaardingen gaat om 650 sociale huurwoningen. Met deze volgende aanvraag voor 248 woningen in Rotterdam er bij, zijn er in de regio in totaal 24.800 sociale woningen niet meer beschikbaar voor woningzoekenden aan wie op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek eisen worden gesteld. Dat betekent dat 13,1 % van de sociale voorraad in de regio voor specifieke woningzoekenden (te weten, woningzoekende zonder inkomen of die niet voldoen aan bepaalde sociaal-economische eisen) niet toegankelijk is."²

De GS adviseren om de aanvraag van de gemeente Rotterdam op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek te honoreren. Dit omdat de aanvraag maar 248 (particuliere huur-)woningen omvat en dus een relatief klein deel van de (sub)regionale woningvoorraad betreft.

Daarbij plaatsen GS echter een kanttekening.

In de regio valt al een groot aantal woningen onder de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijk problematiek en deze zullen, gezien de wettelijke mogelijkheid om vier maal de termijn te verlengen, daar naar verwachting ook de komende tijd onder blijven vallen. Dit, samen met het verminderen van de sociale voorraad in Rotterdam, het aantal vergunninghouders dat in de regio gehuisvest moet worden, maakt dat GS van mening zijn dat de grenzen van de mogelijkheden voor woningzoekenden, die als gevolg van een toekomstige aanwijzing op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, elders in de regio passende huisvesting moeten vinden, in zicht beginnen te komen.

Daarnaast vragen GS te bevorderen dat in die toekomstige aanvragen beter inzichtelijk wordt gemaakt wat de gevolgen zijn voor woningzoekenden om binnen de regio passende huisvesting te vinden.

Mede op basis van het advies van GS oordeel ik dat de inzet van de maatregel in dit geval proportioneel is en dat woningzoekenden aan wie als gevolg van de aanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen gebieden, voldoende mogelijkheden hebben om binnen de regio waarin de gemeente is gelegen, passende huisvesting te vinden. Er is sprake van een geringe grenscorrectie en niet is getracht de hele wijk Vreewijk aan te laten wijzen. De 248 woningen vormen slechts een klein percentage op de gehele sociale huurvoorraad.

² Gemeente Rotterdam en Provincie Zuid-Holland rekenen met andere cijfers voor de totale woningvoorraad (2012 en 2014). De provincie spreekt over het totaal aan bereikbare sociale huurwoningen in de regio. Daarbij is een koppeling gelegd tussen de hoogte van de huren en de inkomens van woningzoekenden in relatie tot het passend toewijzen. Hierdoor is het verschil in percentages te verklaren. Rotterdam heeft ook particuliere sociale huurwoningen tot een WOZ-waarde van 140.000 euro meegerekend.

Wel merk ik in navolging van het advies van GS op dat het totaal aantal woningen dat niet beschikbaar is in deze regio voor de getroffen groep begint op te lopen en dat daarom zoals nu overigens ook al het geval is, goed moet worden gekeken naar de mogelijkheden die woningzoekenden in de regio nog hebben om passende huisvesting te vinden.

Besluit

Op grond van artikel 5, eerste lid, van de Wbmgp besluit ik tot het aanwijzen van de even zijde van de Strevelsweg te Rotterdam, de even nummers 4 tot en met 230, als gebied waarin de maatregelen uit hoofdstuk 3 van de Wbmgp kunnen worden toegepast.

Op basis van artikel 5, tweede lid, van de Wbmgp betreft het hier de toestemming voor aanwijzing tot vier jaren na dagtekening van deze brief. De termijn kan op aanvraag worden verlengd met vier jaren als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De onderbouwing waarom de toepassing van de maatregelen uit hoofdstuk 3 nog steeds nodig zijn, zal na iedere verlengingsperiode zwaarder dienen te zijn.

Ten overvloede maak ik u erop attent dat de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, ingetrokken wordt op basis van artikel 7 van de Wbmgp indien blijkt dat:

- a. niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 6, eerste lid, of
- b. de woningzoekenden, aan wie als gevolg van de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen gebieden, onvoldoende mogelijkheden hebben om binnen de regio waarin de gemeente is gelegen voor hen passende huisvesting te vinden, of
- c. de gemeenteraad een verzoek indient tot intrekking van de aanwijzing.

Monitoring & evaluatie

U hebt aangegeven de aanvragen, toekenningen en weigeringen van huisvestingsvergunningen op grond van de Wbmgp zorgvuldig en permanent te monitoren en af te zetten tegen de ontwikkelingen in de verschillende segmenten van de woningmarkt. Daarnaast zult u periodiek evalueren wat de effecten van toepassing van de Wbmgp zijn. In verband met het al dan niet aanvragen van verlenging van de verschillende gebiedsaanwijzingen wordt deze evaluatie minimaal om de vier jaar uitgevoerd. U hebt aangegeven de aanwijzing van de even zijde van de Strevelsweg mee te nemen in die cyclus van monitoring en evaluaties.

Datum

22 augustus 2016

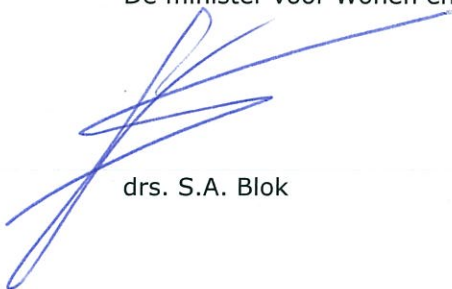
Kenmerk

2016-0000393285

Kennisgeving

Volledigheidshalve maak ik u erop attent dat ik de Eerste en de Tweede Kamer der Staten-Generaal en de provincie Zuid-Holland zal informeren over de hierboven genoemde beslissingen.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,



drs. S.A. Blok

U kunt binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit, daartegen per brief bezwaar maken bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag.

Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt en de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht. Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet ontvankelijkheid van het bezwaarschrift.

Algemene inlichtingen over het indienen van een bezwaarschrift in het kader van de Algemene Wet Bestuursrecht kunt u verkrijgen door het downloaden of aanvragen van de brochure "bezwaar en beroep tegen een beslissing van de Overheid" van het ministerie van Veiligheid en Justitie bij de informatiedienst van de Rijksoverheid. Deze dienst is bereikbaar via www.rijksoverheid.nl, het gratis telefoonnummer 1400 op werkdagen van 08.00 tot 20.00 of per email via een contactformulier vermeld op <http://www.rijksoverheid.nl/contact>.