

Gemeenteraad Capelle aan den IJssel
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

**DG Bestuur, Ruimte en
Wonen**
Democratie en Bestuur

Datum

13 juni 2019

Kenmerk
2019-0000289129

besluit

In uw brief, door mij ontvangen op 19 april 2019, heeft u verzocht om enkele complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Opera- en de Gebouwenbuurt opnieuw aan te wijzen voor selectieve woningtoewijzing op grond van artikel 5, eerste en tweede lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Het betreft de volgende complexen in:

- de Hovenbuurt: complex De Wiekslag;
- de Hoeken: complexen De Purmerhoek en De Schermerhoek;
- de Operabuurt: complexen Nabucco, Aida, De Librije, Norma, Rigoletto en De Parsifal;
- de Gebouwenbuurt: complexen De Agnietenhof en Het Evoluon.

In uw aanvraag vraagt u om artikel 8 en artikel 9 van de Wbmgp te mogen toepassen per 12 juni 2019 in alle hierboven genoemde complexen.

Aanwijzing op grond van artikel 5, eerste en tweede lid van de Wbmgp, maakt het mogelijk om in uw *huisvestingsverordening* te bepalen dat:

- een huisvestingsvergunning slechts wordt verleend wanneer sprake is van inkomen uit werk (artikel 8 Wbmgp);
- bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die voldoen aan in die verordening vastgelegde sociaaleconomische kenmerken (artikel 9 Wbmgp).

Ik kom na beoordeling van uw aanvraag tot het onderstaande besluit.

Besluit

Op grond van artikel 5, eerste en tweede lid, van de Wbmgp besluit ik tot het aanwijzen van de hierboven genoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Opera- en de Gebouwenbuurt als gebieden waarin aan woningzoekenden op grond van artikel 8 van de Wbmgp eisen kunnen worden gesteld en op grond van artikel 9 voorrang kan worden verleend. Hierbij dient u binnen twee jaar een vervolgevaluatie uit te voeren en de uitkomst daarvan aan mij ter beschikking te stellen.

Op basis van artikel 5, vierde lid, van de Wbmgp betreft het hier de aanwijzing voor vier jaren. Het betreft voor de hierboven genoemde complexen de eerste verlenging. De termijn kan op aanvraag worden verlengd met vier jaren als ook op dat moment blijkt dat aan artikel 6, eerste en tweede lid van de Wbmgp wordt voldaan.

Beoordeling van de aanvraag

Op grond van artikel 6, eerste en tweede lid dient u het volgende aannemelijk te maken. Bij uw aanvraag, bedoeld in artikel 5, eerste en tweede lid, dient u naar

Datum

12 juni 2019

Kenmerk

2019-0000289129

het oordeel van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voldoende aannemelijk te maken dat de beoogde aanwijzing van de in de aanvraag genoemde complexen, straten of 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.

Daarnaast dient u voor de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, eerste lid, voldoende aannemelijk te maken dat woningzoekenden, aan wie als gevolg van die aanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen complexen, straten of gebieden, voldoende mogelijkheden houden om binnen de regio waarin de gemeente is gelegen passende huisvesting te vinden.

Evaluatie

Overeenkomstig artikel 5, vijfde lid, van de Wbmgp maakt een evaluatie deel uit van uw aanvraag tot verlenging.

Op basis van de uitgevoerde evaluatie geeft u aan dat vanwege de integrale aanpak de specifieke invloed van de toepassing van de Wbmgp op de leefbaarheid in de betreffende buurten moeilijk afzonderlijk is aan te tonen. De Wbmgp is nadrukkelijk een instrument aanvullend op de bredere aanpak van de leefbaarheid in deze buurten.

Uit de eerste ervaringen, in het kader van de evaluatie uitgevoerde Bewonersenquête 2017, blijkt wel dat de aangewezen buurten minder verslechteren, wat betreft het algemene waarderingscijfer, dan gemeentebreed. Uit de evaluatie blijkt ook dat de buurtindex tussen 2016 en 2018 in de meeste buurten min of meer is vooruitgegaan (met name in Schermerhoek), maar dat op de hoofddimensie Sociaal de aangewezen buurten nog (zeer) ongunstig en ver onder het Capelse gemiddelde scoren.

U geeft op basis van de evaluatie echter ook aan dat de duur van de uitvoering nog te kort is en het aantal mutaties nog te laag om meer significante uitspraken te kunnen doen. Om deze reden vind ik het van belang dat u een vervolgevaluatie uitvoert binnen twee jaar en de uitkomst daarvan aan mij ter beschikking stelt.

Ten behoeve van de evaluatie zijn, in aanvulling op de kwantitatieve analyse, ook gesprekken gevoerd met onder andere gebiedsregisseurs en stadsmariniers van de gemeente en met woningstichting Havensteder.

De professionals geven aan dat met artikel 8 en artikel 9 van de Wbmgp wordt geselecteerd op sociaaleconomische kenmerken, terwijl de leefbaarheid door veel meer factoren wordt beïnvloed. Om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren, is een breed scala aan interventies nodig. Het gaat om de inzet van beheerders die pro-actief optreden, samenwerking tussen de sociale wijkteams, gemeente en alle organisaties in de buurt, de inzet van integrale handhaving op straatniveau, het op school houden van kinderen, het aan het werk krijgen van werkzoekenden tot het aanpakken van de ondermijnende criminaliteit. De professionals geven aan dat van elke interventie afzonderlijk het dan ook lastig is aan te geven welk effect deze heeft op de leefbaarheid. Een eenduidige relatie tussen de toepassing van de Wbmgp en leefbaarheid is daarom niet aan te geven. Daarnaast geven de professionals aan dat leefbaarheid een beleving is van mensen; een incident is al voldoende om het leefbaarheidsgevoel negatief te beïnvloeden.

Wat de professionals verder zien is dat er weinig sprake is van sociale cohesie. Wanneer de financiële middelen het toestaan, verhuizen de mensen vaak weer. Een beperkte groep lijkt betrokken te zijn met de buurt. Het overgrote deel van

Datum

12 juni 2019

Kenmerk

2019-0000289129

de bewoners is echter niet betrokken in de buurt; men lijkt meer bezig te zijn met overleven (financieel rondkomen) dan zich te willen richten op het verbeteren van de eigen buurt. Verder blijkt geen waterbedeffect; toestroom van 'probleemhuishouders' in andere wijken wordt door professionals niet ervaren.

Noodzakelijkheid en geschiktheid

De Wbmgp geeft in artikel 6, eerste lid onder a, aan dat de gemeenteraad voldoende aannemelijk moet maken dat de beoogde aanwijzing van de in de aanvraag genoemde gebieden noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de in de aanvraag genoemde complexen, straten of gebieden.

Noodzakelijkheid

U hebt voor uw onderbouwing onder meer gebruik gemaakt van de kwantitatieve gegevens op grond van het Capelse monitorinstrument De Buurtindex, de Buurtmonitor, en de Leefbaarometer.

Buurtindex

Uit de Buurtindex (zie onderstaande tabel komt naar voren dat de buurten nog steeds onder het gemeentelijke gemiddelde scoren, ondanks alle inspanningen van gemeente Capelle aan den IJssel, Stichting Havensteder en alle andere partners uit het sociale domein. Daarbij valt het op dat voor alle buurten het domein "sociaal" laag scoort. Het domein sociaal is onderverdeeld in subdomeinen bevolking en sociale samenhang. Gelet op het gemeentelijk gemiddelde blijven de scores in deze subdomeinen sterk achter.

Tabel Buurtindex

Buurt	Meetjaar	buurtindex	dimensie fysiek	dimensie sociaal	dimensie veiligheid	subdim. woningen	subdim. publ.ruimt	subdim. voorzien.	subdim. bevolking	subdim. soc.sam.h.
Hovenbuurt	2012	39	42	34	42	24	46	57	29	38
	2014	42	50	31	45	27	58	63	34	29
	2016	49	51	40	57	32	55	65	36	45
	2018	48	49	39	55	31	54	62	34	45
Beemster-/Pumerhoek	2012	45	54	34	48	28	61	73	24	43
	2014	45	51	30	54	31	60	63	26	34
	2016	40	51	31	40	25	63	64	21	40
	2018	41	46	27	49	16	62	60	20	35
Schermerhoek	2012	36	53	24	31	31	61	68	29	18
	2014	36	48	22	39	25	58	60	31	13
(t/m 2014 incl. Wormerhoek)	2016	29	46	17	25	19	58	60	18	16
	2018	33	44	19	37	16	60	58	17	21
Operabuurt	2012	40	45	35	39	32	52	52	36	34
	2014	38	47	33	35	31	52	57	33	34
	2016	39	39	35	42	28	47	43	34	36
	2018	42	50	32	44	34	57	58	36	28
Gebouwenbuurt	2012	36	41	33	34	25	49	50	35	31
	2014	40	50	32	39	45	51	53	30	35
	2016	39	45	29	44	34	56	46	31	27
	2018	38	46	28	40	33	55	52	23	33
Gemeente totaal	2012	52	51	52	52	48	50	55	51	53
	2014	52	51	51	55	48	51	55	49	53
	2016	53	52	51	56	48	54	54	49	53
	2018	52	53	49	54	48	55	56	48	50

Bron: Buurtindex 2018¹

¹ Er wordt uitgegaan van schaal van 0 (zeer ongunstig) tot 100 (zeer gunstig). 50 is het gemiddelde. Hoeveel hoger of lager dan 50 de score wordt, is bepaald op basis van de standaarddeviatie (op buurtniveau) rond het gemiddelde.

Buurtmonitor

De Buurtmonitor laat zien wat de bewoners vinden van hun eigen buurt en de problemen die daar spelen (zie onderstaande tabel). Deze tabel laat zien dat de Hovenbuurt, De Hoeken, de Opera- en de Gebouwenbuurt behoorlijk laag scoren op sociale cohesie. Over het algemeen waarderen de buurtbewoners hun buurt wel op een voldoende. De buurten scoren op beide aspecten laag ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde.

Rapportcijfer Buurtmonitor

Woonbuurt	Buurt in het algemeen		Sociale cohesie	
	2015	2017	2015	2017
Hovenbuurt	7,5	7	6	5,6
Beemst./Purmerhoek	5,7	6	5	4,8
Schermerhoek	5,5	5,8	3,8	3,7
Operabuurt	5,8	6,1	5,3	4,6
Gebouwenbuurt	6,2	6,7	4	4,4
Gemeente Capelle aan den IJssel	7,3	7,2	5,9	5,8
Bron	Bewonersenquête			

Leefbaarometer

Volgens de Leefbaarometer (2016) scoren de buurten, waarin de Wbmgp-complexen liggen, van 'zwak' tot 'ruim onvoldoende'. Uit de Leefbaarometer blijkt tevens dat met name de dimensie Bewoners (bevolkingssamenstelling) eraan bijdraagt dat de leefbaarheid in de buurten onder druk staat.

U geeft in uw aanvraag aan dat de situatie kwetsbaar blijft en dat u daarom wilt kunnen blijven sturen op de instroom van nieuwe bewoners in de genoemde complexen om via selectieve woningtoewijzing de leefbaarheid te verbeteren.

U concludeert op basis van bovenstaande gegevens, dat selectieve woningtoewijzing op basis van de artikelen 8 en 9 Wbmgp noodzakelijk is voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de hierboven genoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Operabuurt en de Gebouwenbuurt.

Ik acht het gezien de door u aangeleverde gegevens (De Buurtmonitor, Buurtindex, Leefbaarometer) en de beschreven problematiek voldoende aannemelijk dat in de hierboven genoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Operabuurt en de Gebouwenbuurt sprake is van grootstedelijke problematiek, die het noodzakelijk maakt in die complexen in te grijpen door het mogelijk maken van selectieve woningtoewijzing op basis van de artikelen 8 en 9 van de Wbmgp.

Geschiktheid

Ter onderbouwing van de geschiktheid van het instrumentarium geeft u onder meer het volgende aan:

Aandeel bijstandsuitkeringen

Zoals u in uw aanvraag aangeeft is de aanwezigheid van een bovenmatige concentratie van uitkeringsgerechtigden in bepaalde wijken een belangrijke voorwaarde om de geschiktheid van de maatregel van artikel 8 en 9 aan te

tonen. De onderstaande tabellen laten per buurt het aandeel bijstandsgerechtigden zien, afgezet tegen het Capelse gemiddelde. Het percentage bijstandsontvangers in de kwetsbare buurten ligt structureel fors boven het Capelse gemiddelde. In deze buurten ligt ook het aandeel langdurige bijstandsuitkeringen structureel boven het Capelse gemiddelde.

Bijstandsuitkeringen (in %)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hovenbuurt	16	14	15	18	18	15	16
Operabuurt	11	13	15	17	19	15	14
Beemst./Purmerhoek	16	14	17	23	24	23	25
Schermerhoek	15	13	18	25	25	24	26
Gebouwenbuurt	11	11	12	16	19	17	17
Capelle gemiddeld	6	6	7	8	8	8	8

Bron: Buurtmonitor Capelle aan den IJssel

Bijstandsuitkeringen >1 jaar (in %)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hovenbuurt	10	8	9	11	12	11	11
Operabuurt	6	9	11	10	11	11	10
Beemst./Purmerhoek	11	11	12	13	15	16	15
Schermerhoek	10	9	11	11	13	14	15
Gebouwenbuurt	6	7	9	10	11	12	12
Capelle gemiddeld	4	4	4	5	5	5	5

Bron: Buurtmonitor Capelle aan den IJssel

U merkt hierbij op dat voorkomen moet worden dat nog meer mensen met dezelfde zwakke sociaaleconomische kenmerken de betrokken buurten/complexen instromen. Daarnaast geeft u aan dat verwacht wordt dat door woningzoekenden die bereid zijn zich in te spannen voor de buurt (vrijwilligerswerk) de sociale binding gaat toenemen. U verwacht dat de negatieve situatie waarin de betrokken buurten/complexen zich bevinden mogelijk gaat verbeteren met het toewijzen van woningen aan andere doelgroepen.

U geeft in uw aanvraag aan dat u - na toepassing van artikel 8 - artikel 9 wilt inzetten, waarbij op basis van de volgende criteria voorrang wordt gegeven aan:

- Huishoudens waarvan minimaal één persoon een beroep heeft in de dienstverlening volgens de definitie van 'dienstverlening' van het Centraal Bureau voor de Statistiek², gevolgd door;
- Huishoudens die een verklaring 'van de betrokken instelling/organisatie' kunnen overleggen waaruit blijkt dat minimaal 1 persoon binnen het huishouden vrijwilligerswerk doet.

Bij de toepassing van artikel 9 worden de volgende spelregels gehanteerd:

1. Een huishouden krijgt voorrang op een woning als wordt voldaan aan minimaal 1 voorwaarde;
2. De criteria zijn op volgorde van belangrijkheid geplaatst, de eerstgenoemde voorwaarde is het belangrijkste en de laatstgenoemde voorwaarde is het minst belangrijk;

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen?tab=d#id=dienstverlening>

Datum

12 juni 2019

Kenmerk

2019-0000289129

3. Als meerdere huishoudens reageren die aan dezelfde voorrangregels voldoen, geldt dat de gegadigde die volgens de Woonnetspelregels als eerste eindigt in aanmerking komt voor de woning;
4. Als geen enkel huishouden dat op een woning heeft gereageerd voldoet aan de gestelde voorwaarden, wordt de woning volgens het reguliere proces verhuurd.

Artikel 8 en artikel 9 zijn van toepassing op alle hierboven genoemde complexen.

U concludeert dat, gezien de bovenstaande gegevens, het toepassen van artikel 8 en 9 van de Wbmgp geschikte maatregelen zijn om de leefbaarheid te verbeteren in de hierboven genoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Operabuurt en de Gebouwenbuurt.

Ik acht het op basis van de door u aangeleverde gegevens en onderbouwing voldoende aannemelijk dat de toepassing van artikel 8 en artikel 9 van de Wbmgp een geschikt middel is voor het aanpakken van grootstedelijke problematiek in de hierboven genoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Operabuurt en de Gebouwenbuurt en kan zorgen voor een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling in deze complexen.

Subsidiariteit

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

U geeft in uw aanvraag aan dat de toepassing van de Wbmgp in de betrokken buurten/complexen onderdeel moet uitmaken van een integrale aanpak, waarbij toevoeging van deze maatregel noodzakelijk is, omdat andere (minder ingrijpende) maatregelen in de aanpak niet voldoende toereikend zijn om de problematiek aan te pakken en dat de reguliere samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, politie, hulp- en welzijnsinstanties en bewoners hierbij van groot belang blijft.

U merkt hierbij op dat in de buurten al veel geïnvesteerd is in het verbeteren van de leefkwaliteit en er programma's zijn opgesteld om de leefbaarheid in de toekomst te verbeteren, de Wbmgp onderdeel uitmaakt van deze bredere aanpak. U geeft daarnaast aan dat de gemeente de komende jaren doorgaat met het ontplooiën van vele leefbaarheidsactiviteiten, gezien de leefbaarheid nog steeds onder druk staat en nog lang niet voldoet aan de Capelse standaard. De Wbmgp kan binnen deze aanpak de buurt net een beetje meer 'lucht' geven, waardoor de effectiviteit van de andere activiteiten wordt vergroot.

Ter illustratie heeft u in uw aanvraag een aantal programma's en projecten vermeld die zijn en worden ingezet in de betrokken buurten/complexen, zoals:

- 2007-2010 "De aanpak van buurten in het kader van sociale cohesie". De gemeente Capelle aan den IJssel en Havensteder (toen Com.wonen) hebben in de periode 2007-2010 gezamenlijk € 4 mln geïnvesteerd in vijf buurten. De integrale aanpak heeft plaatsgevonden in de Hoven/Wiekslag (Middelwatering-Oost), de Florabuurt (Schenkel), de Rondelen (Middelwatering-West), Schollebaar-West en de Hoeken (Oostgarde-Noord).

Datum

12 juni 2019

Kenmerk

2019-0000289129

- 2011-2014 40+aandachtsbuurten "Buurten met Uitzicht" (Hoeken en Hoven/Wiekslag). Gemeente en Havensteder investeerden vier jaar in deze buurten om de woon- en leefbaarheid te versterken. Dit is mogelijk gemaakt met subsidie van het Ministerie van BZK/VROM (€ 2 mln). Er waren drie thema's: Wonen en Voorzieningen, Armoede en Meedoen en Veilig Opgroeien.
- 2010-2012 Woonruimteverdeling (Lokaal maatwerk). In de complexen De Librije en de Purmer- en Schermerhoek is maximaal 15% van het vrijgekomen woningaanbod met specifieke passendheidseisen aangeboden via het aanbodmodel op grond van "leefbaarheid, wijk of buurtbinding, beheersaspecten of woonzorgprojecten".
- 2011-heden Inzet stadsmariniers
- 2011-2018 Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet i.v.m. toekomstige sloop Hoven. Een eerste fase van 246 woningen werd gesloopt en vervangen door 256 nieuwe appartementen. Er wordt naar gestreefd een marktpartij te interesseren om circa 160 woningen als vervangende nieuwbouw in huur en koop te realiseren, waarvan circa 30% als sociale huur.
- 2013-2016 Toekomstagenda Wijk Schollebaar "Ambitie vanuit de wijk!"
- 2013-2016 Wijkuitvoeringsplan Schollebaar
- 2014-2016 Toekomstagenda wijk Middelwatering "De groenste en kleurrijkste wijk van Capelle aan den IJssel"
- 2014-2017 Wijkuitvoeringsplan Middelwatering
- 2015-2016 Veiligheidsaanpak Schollebaar Oost
- 2014-2016 Het wijkactieplan Hoven, Wiekslag en de Hoeken. Om de situatie in deze kwetsbare buurt te verbeteren, heeft de stadsmarinier van het college van B&W een bestuursopdracht gekregen om het veiligheidscijfer in de buurt te verhogen. Om dit te realiseren zoekt de stadsmarinier nauwe afstemming met de initiatieven die vanuit de aanpak 'Buurten met Uitzicht' zijn ingezet. Dit omdat het veiligheidscijfer in de buurt mede samenhangt met de sociale factoren in de buurt. Gekozen is voor een thematisch aanpak: (Veilig) Wonen (preventieve activiteiten op high impact crimes, (woon) fraude aanpak, preventie huiselijk geweld), "Buiten Beter" (fysieke buitenruimte, zoals groen, verlichting, afval en hondenoverlast), "Samen Beter" (burgerparticipatie in relatie tot veiligheid), Vroegsignalering (problematiek jeugdigen vroegtijdig signaleren en daarmee delinquent gedrag voorkomen; specifieke doelgroep hierbij is Antilliaanse jeugd), "Criminaliteit en Overlast" (terugdringing (on)zichtbaar overlastgevend en/of criminele gedragingen in de buurt, zoals drugshandel in de openbare ruimte).
- 2015-2018 Actieplan 'Buurten en Bewoners Plus!'; herontwikkeling en grootschalige renovatie (Hoven 2, Wiekslag), toepassing Wbmpp, intensief beheer 'schoon en heel', veiligheid (voortzetting activiteiten wijkactieplan Hoven, Wiekslag en de Hoeken), leefbaarheid (aanpak met allerlei partijen om de leefbaarheid te bevorderen, bijvoorbeeld het Eropaf-team, wijkklunches, Brede school, Buurttuinen).
- Actieplan Schollebaar 2017-2018. Dit actieplan is de rode draad die door de werkzaamheden van de stadsmarinier van Schollebaar loopt, naast incidenten en meldingen van bewoners en professionals. Continuering van aantal maatregelen uit de vorige aanpak, een aantal zijn nieuw. Zoals: Klusmannen (overlast beperken en culturen met elkaar verbinden), project Politiekids (kinderen betrekken bij leefbaarheid en veiligheid in de wijk en rondom school), Wijkklunch (invulling geven aan opbrengsten wijkklunch Schollebaar), interviews met professionals en bewoners (hot-spot identificeren), burgerpanels (bewoners en professionals samen laten werken aan veiligheid

Datum

12 juni 2019

Kenmerk

2019-0000289129

en leefbaarheid in de wijk), Babeltrucs (weerbaarheid van ouderen vergroten).

- Veiligheidsaanpak Hoven, Wiekslag, Hoeken 2017 en verder. Continuering van maatregelen uit het wijkactieplan Hoven, Wiekslag en de Hoeken 2014-2016. Uit eerdere analyse blijkt dat factoren op het sociale domein voor een lage buurtindexscore zorgen. Met name het bevorderen van de sociale samenhang lijkt de noodzakelijke strategie om de buurten te verbeteren. Maatregelen zoals: Samenwerking op straatniveau (SOS overleg; professionals bespreken periodiek casuïstiek om de leefbaarheid en veiligheid in de kwetsbare buurten aan te pakken), continueren van de portieksheriffs (vergroten meldingsbereidheid bewoners van onveilige situaties), project Politiekids (kinderen betrekken bij leefbaarheid en veiligheid in de wijk en rondom school), Wijklunch (ondersteunen initiatieven uit wijklunches), aanpak woonoverlast.

U concludeert dat, gegeven het feit dat de reeds ingezette programma's en projecten tot nu toe nog onvoldoende hebben geleid tot verbeteringen van de leefbaarheid in de hierboven genoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Operabuurt en de Gebouwenbuurt, het toepassen van artikel 8 en 9 van de Wbmgp voldoet aan de eisen van subsidiariteit.

Gezien de door u aangeduide programma's en projecten die in de hierboven genoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Operabuurt en de Gebouwenbuurt zijn en worden ingezet op de verschillende domeinen, acht ik het voldoende aannemelijk dat de toepassing van het instrumentarium op grond van artikel 5, eerste en tweede lid, juncto artikelen 8 en 9 van de Wbmgp voor de aangewezen complexen voldoet aan de eisen van subsidiariteit.

Proportionaliteit en voldoende mogelijkheden voor passende huisvesting binnen de regio

De Wbmgp geeft in artikel 6, eerste lid, onder b, aan dat de gemeenteraad voldoende aannemelijk moet maken dat de inzet van de maatregelen voor selectieve woningtoewijzing proportioneel is. De gemeenteraad dient op basis van artikel 6, tweede lid, van de Wbmgp voor de toepassing van artikel 5, eerste en derde lid, tevens voldoende aannemelijk te 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 mogelijkheden houden om binnen de regio waarin de gemeente is gelegen, passende huisvesting te vinden.

U geeft hiervoor de volgende onderbouwing:

Totaal aantal huurwoningen woningmarktregio	= 320.000
Totaal aantal huurwoningen Havensteder	= 10.030 (2019)
Totaal aantal aan te wijzen huurwoningen Havensteder (onderstaande tabel)	= 1896 (zie

Buurt	Complex	sociale huurwoningen (appartementen)
De Hovenbuurt	De Wiekslag	288
De Purmerhoek	De Purmerhoek	504
De Schermerhoek	De Schermerhoek	504
De Operabuurt	Nabucco	100

Datum

12 juni 2019

Kenmerk

2019-0000289129

De Operabuurt	Aida	50
De Operabuurt	De Librije	69
De Operabuurt	Norma	115
De Operabuurt	Rigoletto	40
De Operabuurt	De Parsifal	88
De Gebouwenbuurt	De Agnietenhof	55
De Gebouwenbuurt	Het Evoluon	83
Totaal		1896

Het totaal aan te wijzen huurwoningen is 0,59% ten opzichte van de regio en 18,9% van het totaal aantal woningen van Havensteder.

U concludeert dat, gegeven de bovenstaande cijfers, het aandeel sociale huurwoningen dat aan de vrije vestiging wordt onttrokken, in proportie staat en dat de slaagkansen en keuzemogelijkheden van woningzoekenden niet substantieel zullen doen afnemen, en dat daarmee wordt voldaan aan de eis van proportionaliteit voor het toepassen van de Wbmgp (artikelen 8 en 9) in de hierboven genoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Operabuurt en de Gebouwenbuurt.

Advies Gedeputeerde Staten

Op grond van artikel 6, vierde lid, van de Wbmgp heb ik advies gevraagd aan Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland, aangaande de vraag of er voldoende mogelijkheden overblijven om passende huisvesting in de regio te vinden voor woningzoekenden aan wie als gevolg van de aanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend.

GS adviseren om de verlengingsaanvraag van de gemeente Capelle aan den IJssel te honoreren. Bij dit advies geven GS de volgende notie mee:

1. Het aantal woningen waarop het verzoek voor het verlengen van de aanwijzing van de gebieden betrekking heeft, neemt niet toe. In de gemeente valt 14,8 procent van de woningen in de sociale huursector (corporatie en particuliere huur) met een huurprijs lager dan € 710 onder de werking van de Wbmgp. Voor de regio gaat het om 20,9 procent³. Verder zijn GS van mening dat de mogelijkheden voor woningzoekenden, die als gevolg van de aanwijzing op grond van de Wbmgp elders in de regio passende huisvesting moeten vinden, in de regio tegen grenzen aan beginnen te lopen, zoals in vorige adviezen uit 2016 en 2017 ook is opgemerkt.
2. Het proces dat de gemeenten binnen het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR), in de afgelopen periode hebben doorlopen, samen met de in de regio werkzame woningbouwcorporaties. Het voornaamste doel van het proces was voldoende sociale woningen in de regio te realiseren en een evenwichtiger spreiding daarvan binnen de regio te bereiken in de periode tot 2030. In dit verband zijn de volgende zaken in het proces van belang:
 - De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio.
 - De voorraad is voldoende beschikbaar en betaalbaar voor de doelgroep:

³ Deze percentages zijn bepaald op basis van het aantal woningen in de aanvraag en het aantal woningen in de sociale woningvoorraad met een huur van minder dan € 710 zoals genoemd in het Rigo rapport: Regio Rotterdam: De eerste stap! Voldoende woningen en de eerste stap naar spreiding van de sociale voorraad; 23 januari 2019.

Datum

12 juni 2019

Kenmerk

2019-0000289129

- De beschikbaarheid: op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden);
- Betaalbaarheid: op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

GS zijn van mening dat de genoemde zaken bijdragen aan het vergroten van de aannemelijkheid dat woningzoekenden, aan wie als gevolg van die aanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen complexen, straten of gebieden, voldoende mogelijkheden houden om binnen de regio passende huisvesting te vinden.

In het verlengde hiervan willen GS, zoals ook in eerdere adviezen in 2016 en 2017 is aangegeven, samen met de gemeenten bepalen waar de grens voor het aantal woningzoekenden, die door de toepassing van de Wbmgp geen huisvestingsvergunning kunnen krijgen, zou moeten liggen. GS zijn zich ervan bewust dat een dergelijke grens gevolgen heeft voor toekomstige aanvragen; voorkomen moet worden dat het principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt" gaat gelden.

Op basis van bovenstaande gegevens en het advies van GS ben ik van oordeel dat u voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de aanwijzing voldoet aan de eisen van proportionaliteit en dat voor woningzoekenden voldoende mogelijkheden overblijven om passende huisvesting te vinden binnen de regio waarin de gemeente Capelle aan den IJssel is gelegen.

Monitoring en evaluatie

U geeft in uw aanvraag aan dat de Wbmgp een bijdrage levert binnen een breder actieprogramma om de leefbaarheid in de betrokken buurten/complexen te verbeteren, en dat derhalve monitoring en evaluatie vanuit die context zal moeten plaatsvinden. Op dit moment wordt gedacht aan:

1. De invloed van Wbmgp op de woonruimteverdeling zal ieder jaar worden bijgehouden.
2. De bijdrage van de Wbmgp aan het gehele actieprogramma zal jaarlijks worden onderzocht.

Een verandering c.q. verbetering van de situatie zal in de eerste plaats zijn af te lezen aan gewijzigde scores op de leefbaarheidsindicatoren Buurtindex en Buurtmonitor. Een kritische waarde is het stedelijke gemiddelde op die scores. Daarbij merkt u wel op dat u bij monitoring en evaluatie ook de kwalitatieve informatie in de vorm van nadere duiding van de cijfers door professionals, nadrukkelijk mee wenst te wegen.

Tenslotte merkt u met betrekking tot artikel 9 op dat het niet is in te schatten in hoeverre de woningzoekenden die van de voorrangregeling gebruik maken, ook werkelijk op woningen in de aangewezen gebieden gaan reageren. De uitvoering van dit artikel komt bij woningcorporatie Havensteder in hun standaard werkproces te liggen. U geeft aan jaarlijks te zullen evalueren hoeveel woningen verhuurd zijn in de aangewezen buurten/complexen en hoeveel woningen hiervan verhuurd zijn aan kandidaten met voorrang.

Datum

12 juni 2019

Kenmerk

2019-0000289129

Intrekken aanwijzing

Ten overvloede maak ik u erop attent dat de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, eerste en tweede lid, ingetrokken wordt op basis van artikel 7 van de Wbmgp indien mij is gebleken 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, eerste lid, geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen complexen, straten of 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.

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 van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren