



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

**DG Openbaar Bestuur en
Democratische
Rechtsstaat**
Directie Democratie en
Bestuur

Datum
21 november 2023

Kenmerk
2023-0000372672

besluit

In uw brief (met kenmerk 1139868/1152165), door mij ontvangen op 13 juni 2023, heeft u verzocht om enkele wooncomplexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Opera- en de Gebouwenbuurt opnieuw aan te wijzen voor selectieve woningtoewijzing op grond van artikel 5, tweede lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (hierna: Wbmgp). Bij brief d.d. 4 augustus 2023 heb ik u gevraagd om aanvullende informatie en daarmee de beslistermijn opgeschort. U hebt bij brief d.d. 22 augustus 2023 vervolgens de gevraagde informatie verstrekt.

Uw aanvraag betreft de aanwijzing van de volgende buurten en complexen:

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

Het gaat in totaal om 1888 sociale huurwoningen.

Aanwijzing op grond van artikel 5, tweede lid van de Wbmgp, maakt het mogelijk om in uw huisvestingsverordening te bepalen dat 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 verlenging van de toepassing van artikel 9 van de Wbmgp tot het onderstaande besluit.

Besluit

Op grond van artikel 5, tweede lid, van de Wbmgp besluit ik tot het aanwijzen van de hierboven genoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Opera- en Gebouwenbuurt waar aan woningzoekenden op grond van artikel 9 van de Wbmgp voorrang kan worden verleend.

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

Datum

Kenmerk
2023-0000372672

Beoordeling van de aanvraag

Op grond van artikel 6, eerste lid van de Wbmgp dient u bij uw aanvraag, naar het oordeel van de minister, 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.

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.

1. Noodzakelijkheid

U heeft voor uw kwantitatieve onderbouwing gebruik gemaakt van onder meer de Buurtindex en de Buurtmonitor (Bewonersenquête 2021). Aanvullend daarop zijn gesprekken gevoerd met gebiedsregisseurs en stadsmariniers van de gemeente en woningstichting Havensteder.

Omschrijving buurten

De Opera- & Gebouwenbuurt liggen in de (administratieve) wijk Schollevaar Zuid. In de Operabuurt zijn in totaal 461 woningen (zowel appartementen als eengezinswoningen) waar de Wbmgp van toepassing is. De Gebouwenbuurt telt 131 woningen. De stedenbouwkundige inrichting van deze wijk dateert uit de groeikernperiode waarin situering van woningen aan woonerven de trend was, later vaak aangeduid als bloemkoolwijken. De woonerf inrichting zorgde echter voor kindvriendelijke wijken met veel kleine kinderspeelplaatsen in de directe nabijheid van de woningen. De wijk is inmiddels zo'n 40 jaar oud en is in het recente verleden meerdere malen onderwerp geweest van herinrichtingsplannen, onderhoudsplannen en van een integrale projectaanpak.

In de Hovenbuurt bestaat complex de Wiekslag uit 288 portiekwoningen. De portiekwoningen kennen drie gestapelde woonlagen.

De Hoeken zijn flats, gebouwd in de stijl zoals deze bekend zijn vanuit de Bijlmer in Amsterdam. Het zijn flats met 14 woonlagen. In De Hoeken (complexen de Purmer- en Schermerhoek, 1008 woningen) kennen bewoners elkaar niet of nauwelijks (bron: Buurtmonitor). Bewoners kennen een relatief laag verantwoordelijkheidsgevoel voor het schoon, heel en veilig houden van de buitenruimte.

U geeft aan dat in de bovengenoemde buurten verschillende soorten ruimtelijke en sociale problematiek spelen, die de leefbaarheid negatief beïnvloeden. De sociaaleconomische bevolkingssamenstelling is homogeen.

- Het aandeel huishoudens met een bijstandsuitkering bedraagt gemiddeld 16 procent. Dat is meer dan het dubbele van het Capelse gemiddelde van 7 procent (zie ook de paragraaf 'Geschiktheid').
- Ook scoren deze buurten nog steeds laag in uw Buurtindex en Buurtmonitor ten opzichte van het stedelijke gemiddelde (zie onderstaande tabellen).

Ook professionals werkzaam in de wijk ervaren in alle aangewezen buurten problemen als ondermijning, huiselijk geweld, armoede en schulden. Andere leefbaarheidsproblemen die worden ervaren zijn de lage sociale controle en verloedering van de openbare ruimte.

Datum

Kenmerk
2023-0000372672

Buurtindex

De Buurtindex laat zien dat de buurten waarop de aanvraag betrekking heeft (ondanks alle inspanningen van gemeente Capelle aan den IJssel, Stichting Havensteder en alle andere maatschappelijke partners) nog steeds onder het gemeentelijke gemiddelde scoren. Daarbij valt het op dat voor alle buurten het domein 'sociaal' laag scoort. Het domein is onderverdeeld in de subdomeinen 'bevolking' en 'sociale samenhang'. Gelet op het gemeentelijk gemiddelde blijven de scores in deze subdomeinen sterk achter. De score op het domein veiligheid blijft eveneens achter op het gemeentelijk gemiddelde. Zie hieronder in tabel de scores van de gebieden uit de Buurtindex 2023.

Buurtindex 2014 - 2022		dimensie fysiek	dimensie sociaal	dimensie veiligheid	subd.woningen	subd. bevolking	subd. sociale san
Hovenbuurt	2014	50	29	44	27	29	29
	2016	50	38	59	32	31	45
	2018	50	36	56	32	26	45
	2020	48	29	44	20	32	25
	2022	58	38	55	49	33	43
Beemst./Purmer	2014	51	27	51	31	21	34
	2016	50	26	36	25	12	40
	2018	46	25	43	17	15	36
	2020	52	28	41	34	9	48
	2022	46	30	41	26	17	43
Schermerhoek	2014	47	21	36	25	28	13
	2016	46	15	18	19	14	16
	2018	45	18	33	15	15	21
	2020	44	23	36	19	15	32
	2022	42	23	24	12	14	31
Operabuurt	2014	46	33	32	31	32	34
	2016	39	33	38	28	29	36
	2018	50	31	41	34	35	28
	2020	48	35	37	38	32	38
	2022	48	38	37	33	38	38
Gebouwenbuurt	2014	49	30	36	45	26	35
	2016	45	27	43	34	27	27
	2018	48	27	39	34	21	34
	2020	48	40	45	31	36	43
	2022	43	37	46	40	33	42
Capelle aan den	2014	51	49	54	48	46	53
	2016	52	49	55	48	45	53
	2018	53	48	53	48	47	50
	2020	53	50	53	50	49	52
	2022	55	51	52	51	49	52

< 23,5
23,5 < 29,5
29,5 < 35,5
35,5 < 41,5
>= 41,5



Bron: Buurtindex 2023¹

Buurtmonitor

In de Buurtmonitor (Bewonersenquête 2021) zijn diverse (rapport)cijfers opgenomen die weergeven wat de bewoners vinden van hun eigen buurt en de problemen die daar spelen. In de onderstaande tabel staan de drie belangrijkste rapportcijfers sinds de invoering van de Wbmgp in 2015 in de aangewezen wijken

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.

Datum

Kenmerk

2023-0000372672

die inzicht geven in de beleving van de bewoners. De drie indicatoren laten voor de Wbm-gp-buurt in 2021 een lage score zien ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde, na een verbetering tussen 2017 en 2019. Enige uitzondering op deze constatering is zichtbaar in de Hovenbuurt. Daar is in 2021 een deel van de woningen gesloopt.

Via de stadsmarinier hebben bewoners van de Wiekslag (gelegen in de Hovenbuurt) echter aangegeven zich nog erg zorgen te maken over de ontwikkelingen in de buurt. U heeft daarom langs die weg vanuit de bewoners het verzoek ontvangen om door te gaan met het sturen op de instroom in deze buurt, om mede op deze manier de leefbaarheid in de buurt te verbeteren.

De professionals in de buurt, zoals de woningcorporatie en de stadsmariniers van de gemeente bevestigen dit beeld. De bouw van de nieuwe woonbuurt Harmonie is in volle gang. Dit zal van grote invloed zijn op de samenstelling van de buurt.

Buurtmonitor		Hovenbuu	Beemst./F	Schermer	Operabu	Gebouwe	Gemeente
Buurt in het algemeen (rapportcijf	2015	7,5	5,7	5,5	5,8	6,2	7,3
	2017	7	6	5,8	6,1	6,7	7,2
	2019	6,7	6,7	6,3	6,7	7,1	7,3
	2021	7,4	6,5	6,1	6,6	6,8	7,4
Algemene evaluatie van de buurt	2015	6,9	5,8	4,1	5,5	4,8	7,2
	2017	6,7	5	3,6	4,9	5,5	7,1
	2019	5,9	6,2	4,8	6	6,4	7,1
	2021	6,9	5,1	4,2	5,4	6,2	7,1
Sociale cohesie (schaalscore) [sco	2015	6	5	3,8	5,3	4	5,9
	2017	5,6	4,8	3,7	4,6	4,4	5,8
	2019	4,9	5,5	4,3	5	5,3	5,8
	2021	6,1	4,9	4,3	5	5,3	5,9

Bron: Bewonersenquête

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

Daarnaast merkt u op dat het aantal mutaties laag is en het daarom een tijd duurt voor de effecten van de maatregel zichtbaar worden. In de Wbm-gp-complexen was er in 2019 een mutatiegraad van 5,9%. In 2021 en 2022 ligt deze rond de 5%. Dit is vergelijkbaar met de mutatiegraad van alle sociale huurwoningen in Capelle aan den IJssel (5,8%). Ingevolge deze lage mutatiegraad geeft u aan dat de toepassing van de Wbm-gp een zaak is van lange adem.

Met de stadsmariniers is in het voortraject van de aanvraag en evaluatie gesproken over het opnieuw toepassen van de Wbm-gp. Zij staan in direct contact met de bewoners en zijn de ogen en oren in de wijk. Ze geven aan dat het sturen op de instroom van nieuwe bewoners van belang blijft voor de gebieden waar de Wbm-gp in de vorige periode van toepassing was. Ook is met professionals van woonstichting Havensteder gesproken over de nieuwe aanvraag en evaluatie van het gebruik van de Wbm-gp. Zij gaven aan de nieuwe aanvraag voor de verlenging van artikel 9 Wbm-gp te steunen.

Datum

Kenmerk
2023-0000372672

U merkt in uw aanvraag op dat de situatie nog altijd kwetsbaar blijft, en dat u daarom wilt kunnen blijven sturen op de instroom van nieuwe bewoners in de genoemde buurten via het instrument van selectieve woonruimtetoewijzing. Het doel hiervan is om de concentratie van buurtbewoners in een kwetsbare positie te beperken in Capelse buurten die te kampen hebben met een 'bovenmaatse' sociaaleconomische problematiek.

U geeft daarbij aan gebruik te willen blijven maken van artikel 9 van de Wbmgp: het voorrang geven aan huishoudens, die mogelijk een positieve bijdrage geven aan de verbetering van de leefbaarheid in de Wbmgp-complexen (voorrang op basis van door de gemeente te bepalen sociaaleconomische kenmerken). De gemeente geeft hierbij voorrang aan:

- Huishoudens waarvan minimaal één persoon werkt in de publieke sector², gevolgd door;
- Huishoudens waarvan minimaal één persoon een beroep heeft in de dienstverlening volgens de CBS-definitie van dienstverlening in de Beroepenindeling ROA-CBS 2014³.

Conclusie

U vindt op basis van bovenstaande informatie dat het toepassen van selectieve woningtoewijzing op basis van artikel 9 van de Wbmgp noodzakelijk is voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de hierboven genoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Operabuurt en de Gebouwenbuurt. Het aangewezen gebied is daarmee ongewijzigd ten opzichte van de aanvraag in 2019.

Ik acht het gezien de door u aangeleverde informatie en de beschreven problematiek voldoende aannemelijk dat in de 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 artikel 9 van de Wbmgp.

2. Geschiktheid

Ter onderbouwing van de geschiktheid van de toepassing van artikel 9 van de Wbmgp geeft u onder meer het volgende aan. De aangewezen buurten kennen een bovenmatige concentratie van uitkeringsgerechtigden. De onderstaande tabellen laten per buurt het aandeel bijstandsgerechtigden zien, afgezet tegen het Capelse gemiddelde. Het percentage bijstandsontvangers in de Wbmgp-buurten is tussen 2019 en 2022 licht afgenomen. Het percentage ligt structureel fors boven het Capelse gemiddelde en blijft ongeveer gelijk. Datzelfde geldt voor het aandeel langdurige bijstandsuitkeringen.

Bijstands- uitkeringen (in %)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hovenbuurt	18	18	15	16	13	13	11	13
Operabuurt	17	19	15	14	15	13	13	13
Beemst./Purmerhoek	23	24	23	25	24	23	21	21

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/31/wat-rekent-het-cbs-tot-de-sector-overheid->

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen/beroepenindeling-roa-cbs-2014--brc-2014-->

Datum

Kenmerk
2023-0000372672

Schermerhoek	25	25	24	26	26	24	23	22
Gebouwenbuurt	16	19	17	17	14	13	13	12
Capelle gemiddeld	8	8	8	8	8	7	7	7

Bron: Buurtmonitor Capelle aan den IJssel

Bijstands- uitkeringen >1 jaar (in %)								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hovenbuurt	11	12	11	11	7	7	7	8
Operabuurt	10	11	11	10	9	8	8	8
Beemst./Purmerhoek	13	15	16	15	17	14	14	14
Schermerhoek	11	13	14	15	14	13	13	12
Gebouwenbuurt	10	11	12	12	10	9	8	8
Gemeente Capelle aan den IJssel	5	5	5	5	5	5	4	4

Bron: Buurtmonitor Capelle aan den IJssel

Verder blijkt uit de evaluatie dat er sinds de tweede helft van 2019 elk halfjaar meer woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden met een dienstverlenend beroep (65% in de tweede helft van 2020 ten opzichte van 23% in de tweede helft van 2019). De groep woningzoekenden die een dienstverlenend beroep heeft én vrijwilligerswerk doet is ook gegroeid (8% in de tweede helft van 2019 t.o.v. 22% in de tweede helft van 2020).

U merkt hierbij op dat voorkomen moet worden dat meer mensen in een zwakke sociaaleconomische positie instromen in de Wbmgp-buurtten. Uw verwachting is dat de negatieve situatie waarin de betrokken buurten/complexen zich bevinden verbetert met het toewijzen van woningen aan andere doelgroepen, namelijk huishoudens waarvan minimaal één persoon werkt in de publieke sector, gevolgd door huishoudens waarvan minimaal één persoon een beroep heeft in de dienstverlening.

Conclusie

U vindt op basis van bovenstaande gegevens dat het toepassen van selectieve woningtoewijzing op basis van artikel 9 van de Wbmgp een geschikte maatregel is om de leefbaarheid te verbeteren in de 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 in de genoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Operabuurt en de Gebouwenbuurt sprake is van grootstedelijke problematiek, die het geschikt maakt in die complexen in te grijpen door het mogelijk maken van selectieve woningtoewijzing op basis van artikel 9 Wbmgp.

3. Subsidiariteit

Voordat een aanvrijzing op grond van artikel 5, tweede lid, 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,

Datum

Kenmerk
2023-0000372672

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 en 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 daarbij van groot belang blijft.

U merkt hierbij op dat in de buurten al veel geïnvesteerd is in het verbeteren van de leefbaarheid en dat er programma's zijn opgesteld om de leefbaarheid in de toekomst te verbeteren, waarbij de Wbmgp onderdeel uitmaakt van deze bredere aanpak. U geeft daarnaast aan dat ook de komende jaren de gemeente, samen met haar maatschappelijke partners, doorgaat met het ontplooiën van vele leefbaarheidsactiviteiten, want de leefbaarheid staat nog steeds onder druk. De buurten behalen zowel in de Buurtmonitor als in de Buurtindex nog lagere scores dan Capelle gemiddeld. De Wbmgp kan binnen deze aanpak de buurt net een beetje meer 'lucht' geven, waardoor de effectiviteit van de andere activiteiten wordt vergroot.

In de bijlage bij uw aanvraag heeft u ter illustratie een groot aantal programma's en projecten vermeld die zijn en worden ingezet in de betrokken buurten en complexen. Een selectie hieruit:

- 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), Wijklunch (invulling geven aan opbrengsten wijklunch Schollebaar), interviews met professionals en bewoners (hot-spot identificeren), burgerpanels (bewoners en professionals samen laten werken aan veiligheid 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; 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).
- Uit de 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. Om die samenhang een sterke impuls te geven, worden de volgende maatregelen gecontinueerd:
 1. Samenwerking op straatniveau (SOS overleg; professionals bespreken periodiek casuïstiek om de leefbaarheid en veiligheid in de kwetsbare buurten aan te pakken),
 2. Aanpak woonoverlast, waarbij gestreefd wordt om binnen 3 maanden na de eerste melding de overlast te doen stoppen.

Datum

Kenmerk
2023-0000372672

- Daarnaast zet u in op de leefbaarheid en veiligheid door bijvoorbeeld:
 - gezamenlijk spreekuur gemeente (bv. handhaving/stadsmarinier/ gebiedsregisseur + Havensteder + politie + buurtcoach in wisselende samenstelling), bv. per april 2023 in de nieuwe Wijkhub van Havensteder aan de Parsifal (Schollevaar), Wiekslag en Purmerhoek.
 - zichtbaarheid van handhaving, politie en JOZ (jongerenwerk) op hotspots en gerichte acties (veiligheidsmiddag, jeugdacties bij overlast).
 - contact met begeleid woonvormen/instanties/vluchtelingenopvang die kwetsbare doelgroepen huisvesten.
 - bekendheid met professionals in de wijk, zoals wijkhandhavers en wijkagenten en andere partners (inzet op PR, communicatie).
 - Zorg en Veiligheidsoverleg Scholen (in heel Capelle aan den IJssel), awareness en samenwerking in het kader van veiligheid op en rond school.
 - soepinloopuur, soepbus en andere eetmomenten in Huis van de Wijk en Wijkcentrum, activiteiten voor ontmoeting en ontspanning (Goud voor Oud).
 - voorlichting Babbeltrucs en Digitale Criminaliteit (Huis van de Wijk 2022).
 - inzet JOZ gericht op jeugd en jongeren op overlast en gedrag in de buitenruimte (in contact met scholen).
 - inzet buurtcoach en kinderbuurtcoach in de wijk (o.a. speelkeet en in contact met scholen).
 - WijkOverlegPlatform (breed structureel overleg bewoners en professionals).
 - Website 'Maak Capelle' (voor bewonersinitiatieven; instrument om bewoners financieel te ondersteunen bij activiteiten, gericht op verbinding in de wijk).
 - KinderLab, Walhallab, Jongerenlab (activiteiten gericht op verschillende doelgroepen).
 - sport en spel (Homebase en sport in de wijk).
 - whatsapp Buurtpreventieteam (en periodiek overleg met de stadsmarinier, politie en handhaving)

Conclusie

U vindt dat, gegeven het feit dat de reeds ingezette programma's en projecten tot nu toe nog niet in voldoende mate hebben geleid tot verbeteringen van de leefbaarheid in de genoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Operabuurt en de Gebouwenbuurt, het toepassen van selectieve woningtoewijzing op grond van artikel 9 van de Wbmgp voldoet aan de eisen van subsidiariteit.

Gezien de door u in de bijlage bij uw aanvraag aangeduide programma's en projecten die in de 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, tweede lid, juncto artikel 9 van de Wbmgp voor de aangewezen complexen voldoet aan de eisen van subsidiariteit.

4. Proportionaliteit

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.

U geeft in uw aanvraag aan dat het in totaal gaat om 1888 sociale huurwoningen in de volgende complexen:

Datum

Kenmerk
2023-0000372672

CBS Buurt	Complex	Aantal DAEB-woningen
Beemster en Purmerhoek	Purmerhoek	504
Gebouwenbuurt	Agnietenhof	55
Gebouwenbuurt	Evoluon	76
Hovenbuurt	Wiekslag	288
Operabuurt	Aïda	46*
Operabuurt	Librije	69
Operabuurt	Nabucco	103
Operabuurt	Norma	115
Operabuurt	Parsifal	88
Operabuurt	Rigoletto	40
Schermerhoek	Schermerhoek	504
Totaal		1888

* De DAEB-woningen van het complex Aïda voor begeleid wonen tellen niet mee, omdat deze woningen via het Leger des Heils via directe bemiddeling aan jongeren worden verhuurd. Deze zijn dan ook niet meegenomen in bovenstaande tabel.

U merkt hierbij op dat door enkel artikel 9 van de Wbmgp toe te passen, er niemand wordt uitgesloten, maar bepaalde groepen voorrang hebben bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. De aanvraag heeft betrekking op ongeveer 18% van de corporatievoorraad in Capelle aan den IJssel. U geeft aan dat dit percentage, in vergelijking met de andere gemeenten die de Wbmgp toepassen, relatief hoog ligt. Dit is te verklaren door het toepassen van de Wbmgp in de Hoeken (complex Purmerhoek en complex Schermerhoek). Deze complexen tellen beide ruim 500 woningen. Omdat de leefbaarheid in deze complexen nog altijd onder druk staat is het wenselijk hier opnieuw gebruik te mogen maken van de Wbmgp.

Op dit moment is circa 6,9 % van de corporatie-huurvoorraad (en circa 3,5% van de particuliere voorraad in het sociale segment) in de regio Rotterdam aangewezen. Dit zou met de aanwijzing van de bovengenoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Operabuurt en de Gebouwenbuurt gelijk blijven.

U vindt, gegeven bovenstaande cijfers, dat het aandeel sociale huurwoningen waarbij voorrang wordt verleend voor specifieke doelgroepen, in proportie staat. De slaagkansen en keuzemogelijkheden van woningzoekenden die niet aan de voorrangscriteria voldoen zullen niet substantieel doen afnemen. Daarmee wordt volgens u voldaan aan de eis van proportionaliteit voor het toepassen van de Wbmgp (artikel 9) in de bovengenoemde complexen in de Hovenbuurt, de Hoeken, de Operabuurt en de Gebouwenbuurt.

Advies Gedeputeerde Staten

Ik heb advies gevraagd aan Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland over uw aanvraag in verband met de eis van proportionaliteit van de toepassing van artikel 9 Wbmgp om voorrang te verlenen aan woningzoekenden in de bovengenoemde complexen op basis van bepaalde sociaaleconomische kenmerken.

Het gaat hier niet om een aanvraag voor toepassing van artikel 8 en/of artikel 10 Wbmgp, waarbij er sprake is van weigering van een huisvestingsvergunning. In dat geval maak ik gebruik van mijn wettelijke bevoegdheid (artikel 6, vierde lid, van de Wbmgp) om advies te vragen aan de betrokken provincie over de

Datum

Kenmerk
2023-0000372672

mogelijkheden om in de regio passende huisvesting te vinden voor woningzoekenden aan wie als gevolg van de gebiedsaanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangevraagde gebieden.

In het advies constateerden GS dat in de verlengingsaanvraag de aangewezen wooncomplexen hetzelfde zijn gebleven ten opzichte van de eerdere aanvraag uit 2019. Het aantal sociale huurwoningen waarop deze aanvraag van toepassing is, neemt met 8 af (van 1896 in 2019 naar 1888 in 2023). Verder concludeerden GS dat het percentage woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens dat in regionaal verband niet beschikbaar is nauwelijks is veranderd voor woningzoekenden die op basis van artikel 8, 9 en 10 en 8, 9 en 10 tezamen niet in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning.

GS merkten op dat zij aan de gemeenten die binnen Zuid-Holland gebruik maken van de Wbmgp hebben aangegeven dat de algehele invloed van de Wbmgp op de kansen van woningzoekenden in de provincie hen zorgen baart. GS hebben de gemeenten daarom eerder gevraagd om concrete afstemming tussen buurtgemeenten over de toepassing van de maatregelen uit de Wbmgp en om compensatie te regelen voor de woningzoekenden die door de Wbmgp worden benadeeld. In hun advies gaven GS aan dat uit de aanvraag echter niet expliciet viel af te leiden of de gemeente Rotterdam de toepassing van deze maatregel bezwaarlijk vindt of niet. Daarnaast gaven GS aan dat de gemeente Capelle aan den IJssel in haar aanvraag niet aangaf of er compensatie wordt geregeld voor woningzoekenden die door de Wbmgp worden benadeeld. Bij dit laatste punt merk ik overigens op dat dit verzoek van GS aan u en aan andere gemeenten in Zuid-Holland niet voortvloeit uit de wet en ook geen onderdeel is van de aanvraag waarbij voldoende aannemelijk dient te worden gemaakt dat de beoogde aanwijzing van de in de aanvraag genoemde complexen, straten of gebieden voldoet aan onder meer de eis van proportionaliteit. Op grond van bovenstaande constatering viel het advies van GS negatief uit.

Mede naar aanleiding van dit advies heb ik u bij brief onder meer gevraagd om aanvullende informatie over de regionale afstemming van de aanvraag. In de door u verstrekte extra informatie geeft u aan dat met de gemeente Rotterdam ambtelijke afstemming heeft plaatsgevonden over de verlengingsaanvraag; dit gaf geen aanleiding tot nadere vragen en/of bezwaren. Er wijzigt niets in het aantal aangewezen woningen. Ook geeft u aan dat u de buurgemeenten via het Samenwerkingsverband Regio Rotterdam Rijnmond heeft geïnformeerd over uw voornemen opnieuw de toepassing van de Wbmgp aan te vragen, voor dezelfde buurten als eerder, maar nu uitsluitend met toepassing van artikel 9. U merkt hierbij op dat u met de regiogemeenten regelmatig goed contact heeft over lopende zaken rondom wonen, en dat het toepassen van de Wbmgp door de gemeente Capelle aan den IJssel nooit aanleiding heeft gegeven tot discussie. Verder geeft u in uw aanvraag aan dat er periodiek overleg plaatsvindt tussen de overheden en woningcorporaties die werkzaam zijn in de woningmarktregio van uw gemeente (regio Oost).

Bovenstaande aanvullende informatie is ook ter kennis gebracht van GS. Mede in reactie hierop hebben GS vervolgens aangegeven dat nieuwe informatie geleid heeft tot voortschrijdend inzicht en een herziening van het advies. GS gebruiken net zoals in eerdere adviezen het aantal corporatiewoningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens als referentie. Inmiddels blijkt het aantal adressen dat onder het Wbmgp-regime valt, inclusief de aanvraag van de gemeente Capelle

Datum

Kenmerk
2023-0000372672

aan den IJssel, te zijn verminderd. En omdat afstemming heeft plaatsgevonden van de gemeente met haar buurgemeenten over de voorgenomen maatregel en dat hierover structureel overleg is met elkaar, geven GS aan dat hiermee aan hun wens is voldaan.

In het heroverwogen advies merken GS verder op dat, hoewel GS zich nog steeds zorgen maken over de toegankelijkheid van de sociale huurwoningmarkt, zij ook waarde hechten aan de leefbaarheid in de wooncomplexen van de huidige bewoners. GS concluderen ten slotte dat, aangezien de gemeente met haar buurgemeenten heeft afgestemd en het aantal adressen onder het Wbmgp-regime in de regio is gedaald, dit voor hen reden is om het advies te herzien en nu een positief advies te geven ten aanzien van uw verlengingsaanvraag onder de voorwaarden dat de effecten van deze maatregelen daadwerkelijk goed in beeld worden gebracht en de toepassing van de Wbmgp in de gemeente(n) structureel onderwerp van overleg blijft in de regio.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens, de nadien ontvangen aanvullende informatie, en het (heroverwogen) 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 ligt.

Monitoring en evaluatie

U vermeldt in uw aanvraag dat de Wbmgp een bijdrage levert binnen een breder actieprogramma om de leefbaarheid in de betrokken buurten/complexen te verbeteren, en dat monitoring en evaluatie vanuit die context zal moeten plaatsvinden. Hierbij worden de volgende afspraken voortgezet:

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 in de 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 blijft wegen.

U geeft aan dat niet is in te schatten in hoeverre de woningzoekenden die van de voorrangsregeling gebruik maken, ook werkelijk op woningen in de aangewezen gebieden gaan reageren. De evaluatie laat zien dat bijna 90% van de woningen de afgelopen jaren met voorrang is toegewezen. De uitvoering van artikel 9 Wbmgp komt bij de woningcorporatie in hun standaard werkproces te liggen, waarbij jaarlijks zal worden geëvalueerd hoeveel woningen verhuurd zijn in de aangewezen buurten/complexen en hoeveel woningen hiervan verhuurd zijn aan kandidaten met voorrang.

U vermeldt in uw evaluatie dat cijfers over de toepassing van artikel 9 Wbmgp niet langer te verkrijgen zijn via het automatische registratiesysteem van Maaskoepel in verband met wijzigingen in het kader van de AVG. Recente data over de sociaaleconomische kenmerken op basis waarvan voorrang kan worden

Datum

Kenmerk

2023-0000372672

verkregen bij de huur van een woning in een van de Wbm-gp-buurtten is sinds begin 2021 niet langer beschikbaar. Maaskoepel heeft voor 2021 en 2022 daarom alleen data aan kunnen leveren over het aantal woningen dat is aangeboden en is verhuurd in het kader van de Wbm-gp. Havensteder heeft deze gegevens vervolgens aangevuld met een steekproef over 2021 en 2022. U geeft in uw aanvraag aan dat u in gesprek bent met Maaskoepel en Havensteder over de monitoring van de voorrangscriteria in de toekomst.

Omdat ik het van belang vind dat de registratie van de data op orde komt, heb ik hierover ook aan u aanvullende informatie gevraagd. Ik refereer daarbij aan de aanbeveling uit de evaluatie om 'de digitalisering van de registratie, in het kader van de toepassing van de Rotterdamwet, opnieuw te organiseren zodat de data, voortvloeiend uit de behandeling van aanvragen, beter ontsloten kunnen worden ten behoeve van monitoring en evaluatie.'

In de door u verstrekte extra informatie geeft u aan het belang te onderschrijven dat de registratie van de data op orde komt ten behoeve van de monitoring en evaluatie van de toepassing van artikel 9. Bovengenoemde aanbeveling wordt door Maaskoepel en woningcorporatie Havensteder ondersteund, en samen met de gemeente opgepakt. U verwacht door uitvoering te geven aan de aanbeveling, dat het mogelijk is om de benodigde data beschikbaar te hebben voor het monitoren en de toekomstige evaluatie van de toepassing van artikel 9 Wbm-gp.

Intrekken aanwijzing

Ten overvloede maak ik u erop attent dat de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, tweede lid, ingetrokken wordt op basis van artikel 7 van de Wbm-gp indien mij is gebleken dat:

- a) niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 6, eerste lid, of
- b) 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,

Hugo de Jonge