



**gemeente
Schiedam**

Lokale evaluatie toepassing Wbmgp

2018-2019

Versiebeheer

4 september 2020

Versie 2.3

■■■■■, ■■■■■, ■■■■■



Bestuurlijke samenvatting

Woonoverlast komt veel voor en is een hardnekkig probleem. Woonoverlast is een ingrijpende vorm van overlast die rechtstreeks het woongenot van bewoners en de leefbaarheid in wijken aantast. In Schiedam verdienen al haar bewoners een eerlijke en prettige woonomgeving. In de kadernota Integrale Veiligheid 2016 is Woonoverlast één van de prioriteiten van het veiligheidsbeleid. In januari 2018 is een Regisseur Woonoverlast door de gemeente Schiedam aangesteld. De opdracht van de Regisseur Woonoverlast is het implementeren van de nieuwe Wet aanpak Woonoverlast, het implementeren van de artikel 10 screening op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp), het versterken van de Aanpak Woonoverlast en de Aanpak Huisjesmelkers.

Deze aanpak is inmiddels voor de jaren 2018 en 2019 geëvalueerd. Op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is deze separate en meer uitgebreide evaluatie van de toepassing Wbmgp opgesteld. Deze evaluatie is conform het format van het ministerie van BZK opgesteld. De inzet van de Wbmgp in Schiedam dient als onderdeel van deze brede aanpak woonoverlast. Zo sturen we op goed verhuurderschap, het voorkomen van uitbuiting, stedelijke vernieuwing, het tegengaan van huisjesmelkers en oplossen van woonoverlast. Het gebruik van de Wbmgp is een van de middelen die bijdraagt aan de veiligheid en leefbaarheid in Schiedam. Er is bewust gekozen om de toepassing van de Wbmgp samen met de Wet aanpak Woonoverlast vanuit een integrale aanpak in te zetten.

In Schiedam worden de artikelen 9 en 10 Wbmgp ingezet in onze meest kwetsbare straten en buurten. De aangewezen gebieden in Schiedam zijn zorgvuldig gekozen. Hiervoor is onder meer gekeken naar de buurten die de slechtste cijfers lieten zien in relatie tot leefbaarheid en veiligheid. Doel van de maatregelen zijn het verbeteren van de sociaal economische structuur in deze kwetsbare buurten.

Artikel 9 biedt de mogelijkheid om voorrang te geven aan woningzoekenden op sociaal economische gronden. Artikel 10 draagt bij aan het voorkomen van woonoverlast of andere criminele activiteiten in de woonomgeving van deze kwetsbare straten en buurten. De inzet van de Wbmgp heeft een preventieve werking. Ook zijn er een aantal positieve neveneffecten in de aanpak van huisjesmelkers als het gevolg van de toepassing van de Wbmgp. Zo hebben we meer zicht gekregen op de huisvesting en mutatiegraad van tijdelijke bewoners, bijvoorbeeld arbeidsmigranten, die gehuisvest zijn in woningen van particuliere verhuurders. Woningen in de aangewezen gebieden lijken minder aantrekkelijk te worden voor investeerders die de woningen kamergewijs of aan tijdelijke bewoners willen verhuren.

Voor artikel 10 dient er een huisvestingsvergunning te worden aangevraagd. Deze kan positief, positief onder voorwaarden of negatief worden verleend. In Schiedam is nog geen enkele keer een huisvestingsvergunning verleend op basis van de hardheidsclausule. Er heeft zich ook nog geen situatie voorgedaan waarin iemand met een negatieve vergunning toch de woning in gebruik heeft genomen. De mensen met een negatieve vergunning verspreiden zich voor een deel binnen de gemeente en in de regio. Deze spreiding zorgt ervoor dat er geen sprake is van een direct lokaal of regionaal waterbedeffect.

De effecten van de Wbmgp worden nauwlettend in de gaten gehouden en gemonitord. Zo wordt er gebruik gemaakt van de indicator woonoverlast. Echter, twee jaar is een te korte tijd om de

leefbaarheid in de aangewezen gebieden te verbeteren. Ook is de verbetering van de leefbaarheid in de gebieden afhankelijk van verschillende factoren en de voortgang van de integrale aanpak woonoverlast.

De uitvoering van de Wbmgp vereist inspanning en samenwerking tussen de gemeente, de woningcorporatie en de politie. Deze samenwerking verloopt goed.

Een aantal knel- en verbeterpunten van de Wbmgp bevinden zich op zowel lokaal als landelijk niveau. Zo wordt bijvoorbeeld het proces van de wijze waarop de hardheidsclausule is ingericht als knelpunt ervaren. Daarnaast dient er meer eenduidigheid te komen over artikel 10a Wbmgp. Het RNI (register niet ingezetenen) wordt gezien als knelpunt, voornamelijk in haar bereikbaarheid. Decentralisatie van het RNI, in die vorm dat Schiedam ook een inschrijfpunt voor het RNI krijgt, zou uitkomst bieden. In het verleden is hier ook voor gepleit. Ook de Wet BRP wordt genoemd als knelpunt. De Wet BRP sluit niet aan op de Wbmgp maar bijvoorbeeld ook niet op de Huisvestingswet. Dit kan opgelost worden door inschrijving in de BRP eerder te verplichten dan de huidige vier maanden.

Volgend jaar wordt er een brede evaluatie over de uitvoering van de Wbmgp in Schiedam gemaakt.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
Inleiding	5
1 Het brede, strategische verhaal	6
1.1 Het belang van de Wbmgp als onderdeel van een brede meervoudige aanpak	6
1.2 De doelaanvulling van de wet	8
1.3 Onverwachte neveneffecten en succesfactoren	9
1.4 Het proces van samenwerking	10
1.5 Andere lokale evaluaties	11
2 Inhoudelijke doelstellingen	12
2.1 Waarom is er voor artikel 9 en 10 gekozen?	12
2.2 Is de toepassing van artikel 10 gekoppeld?	13
2.3 Om hoeveel woningen gaat het?	14
2.4 Aantallen huisvestingsvergunningen	15
2.4.1 Huisvestingsvergunning onder voorwaarden	16
2.4.2 Hardheidsclausule	16
2.5 Aantallen met voorrang ingestroomd.	17
2.6 Handhaving	18
2.7 Waar zijn de 'geweigerden' naar toe verhuisd?	19
2.7.1 Waterbedeffect	19
2.8 Zijn er waarneembare effecten in de aangewezen gebieden?	20
2.8.1 Kwantitatieve effecten	20
2.8.2 Kwalitatief	22
2.9 Zijn de artikelen gedifferentieerd toegepast?	22
2.10 Leegstand?	22
2.11 Meldingen en dossiers	23
2.12 Voortgang Wbmgp	23
3 Knelpunten en verbeterpunten	25
3.1 Lokale knelpunten en verbeterpunten	25
3.2 Landelijke knelpunten	25
4 Financiën	28
4.1 Kosten artikel 9	28
4.2 Kosten artikel 10	28

Inleiding

Voor u ligt de ‘Lokale evaluatie toepassing Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp)’. De evaluatie gaat over de jaren 2018 en 2019. Deze Evaluatie is opgesteld conform het format aangereikt door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Schiedam heeft de afgelopen twee jaren artikel 9 en artikel 10 van de Wbmgp toegepast. Met artikel 9 kunnen woningzoekenden met een dienstverlenend beroep, een beroep in de maakindustrie of die student (HBO/WO) zijn voorrang krijgen binnen de aangewezen woningvoorraad. Artikel 10 geeft ons de bevoegdheid om nieuwe huurders te screenen op o.a. woonoverlast antecedenten. De mogelijkheid tot screening op woonoverlast antecedenten is sinds 2017 toegevoegd aan de Wbmgp. Dit instrument is door de minister bedoeld als ‘vervangend’ instrument van de lokale screeningsafspraken die op gemeentelijk niveau werden gemaakt met partners als politie en woningcorporatie zonder goede kaders en wettelijke regulering. Daarbij komt dat met dit instrument ook huurders van particuliere verhuurders worden gescreend.

De overlast wordt gemeten aan de hand van de indicator Woonoverlast. De verschillende onderdelen van de indicator worden gemeten door middel van het bevolkingsonderzoek Leefbaarheid & Veiligheid. De indicator steeg van 6,6 naar 6,7. Na een forse daling in 2017 lijkt er nu weer een verbetering.

Deze eerste stijging is een goed teken. De aanpak woonoverlast en huisjesmelkers betreft een integrale aanpak met een breed pallet van verschillende instrumenten. Waarbij binnen onze gemeente zelfs nieuwe instrumenten, die nog niet beschikbaar waren in Nederland, zijn ontwikkeld en worden toegepast.

1 Het brede, strategische verhaal

1.1 Het belang van de Wbmgp als onderdeel van een brede meervoudige aanpak

In Schiedam streven we voor alle inwoners naar een aantrekkelijk woonklimaat. In een aantal buurten en straten in de stad moet de leefbaarheid verbeteren om dit aantrekkelijke woonklimaat te realiseren. Schiedam zet in deze wijken al lange tijd in op een breed spectrum aan maatregelen om dit te bereiken. Dit omvat onder meer het vernieuwen van woningen, het verbeteren van de openbare ruimte, inzet op “Schoon, Heel en Veilig” en het versterken van de sociale structuur. In een aantal buurten is gekozen om, in aanvulling op deze maatregelen, de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek een bijdrage te laten leveren in het verbeteren van de leefbaarheid.

Schiedam heeft er bewust voor gekozen om toepassing van de Wbmgp, de Wet aanpak Woonoverlast (Wet Tellegen) en de overige instrumenten in een geïntegreerde aanpak in te zetten. Binnen deze aanpak is inzet van de Wbmgp (artikel 10) een preventief middel op die plekken waar de leefbaarheid het meest kwetsbaar is. Naast preventie wordt gemeente breed, met inzet van een regisseur Woonoverlast, ingezet op de aanpak van bestaande (woon)overlastgevers. Hiertoe zijn per 1 januari 2018 de maatregelen uit de Wet Aanpak Woonoverlast (Wet Tellegen) in de APV opgenomen. De afgelopen twee jaar is er vanuit de aanpak gebouwd aan een pallet van instrumenten waar de Wet aanpak Woonoverlast en de Wbmgp onlosmakelijk aan zijn verbonden. Zo heeft Buurtbemiddeling een doorstart gemaakt en is de inzet van het Huurteam gecontinueerd. Zijn de regels voor o.a. kamerverhuur in de kwetsbare wijken en buurten strenger geworden, wordt het data-dashboard ‘Goed verhuurderschap’ gebouwd en is de afdeling 10C ‘Tegengaan huurdersuitbuiting’ opgenomen in onze APV.

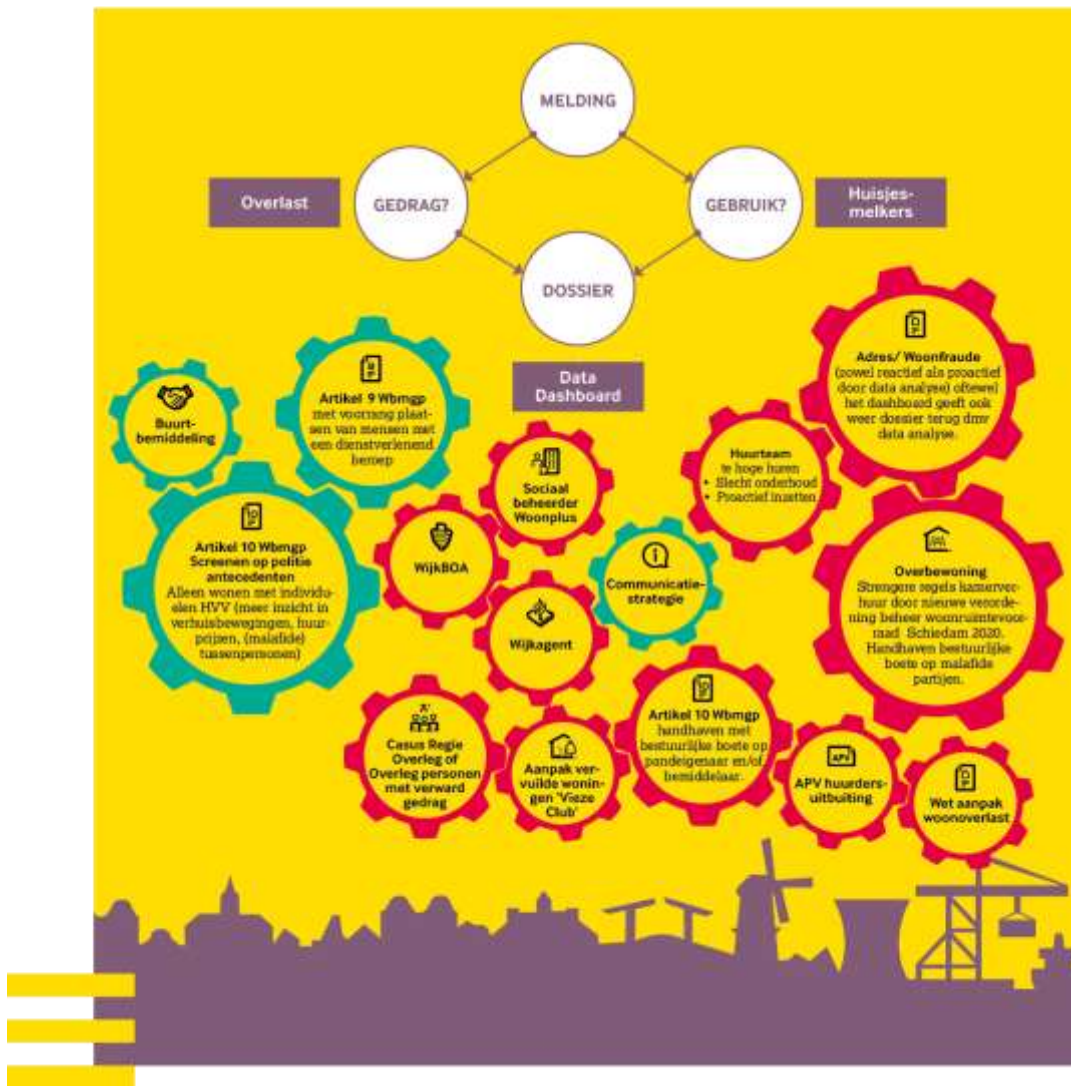


**gemeente
Schiedam**

Integrale aanpak Woonoverlast



Alle Schiedammers verdienen een prettige woonomgeving. Zij moeten zich veilig voelen in hun stad of buurt, en zeker in hun eigen huis. Woonoverlast helpt daar niet bij. Dat vraagt iets van de inwoners zelf, maar zij staan daarbij niet alleen. De gemeente Schiedam werkt samen met andere organisaties om woonoverlast en huisjesmelkerij te voorkomen én op te lossen.



Alle inspanningen op het verbeteren van de wijken door stedelijke vernieuwing en versterking van de sociale structuur voorkomen niet dat de wijken sociaal economisch achter blijven. Schiedam streeft naar wijken en buurten waar plek is voor alle inkomensgroepen. Toepassing van artikel 9 uit de Wbmgp draagt bij het in balans brengen van wijken en buurten.

1.2 De doelaanvulling van de wet

De Wbmgp is aanvullend op het geheel van de maatregelen in Schiedam op twee punten.

Artikel 9 biedt de mogelijkheid om voorrang te geven op sociaal economische gronden. Deze voorrang wordt ingezet om te komen tot meer gemengde buurten, waar diverse groepen en inkomens een prettige woonomgeving kunnen vinden. Op basis van de reguliere toewijzingsregels is dit niet mogelijk.

Artikel 10 levert een bijdrage in het verbeteren van de veiligheidsbeleving in buurten. Artikel 10 draagt bij aan het voorkomen van woonoverlast of andere criminaliteit in de woonomgeving op plekken waar dit al een probleem is. Op basis van de reguliere regels voor huisvesting is dit niet mogelijk. Schiedam past deze regeling ook toe op aangewezen locaties waar in de particuliere sector verhuurd wordt.

Interview met sr. Beleidsadviseur Wonen, gemeente Schiedam

23 maart 2020

Geïnterviewde is betrokken bij de Wbmgp vanwege Woonbeleid en zij is betrokken geweest bij de aanvraag voor de toepassing ervan in Schiedam.

In Schiedam wordt de Wbmgp toegepast in twee typen wijken, met in totaal 12 buurten:

- 1) -Oost en West- Deze bestaan uit een vooroorlogse goedkope voorraad, deels van de woningcorporatie en deels particuliere verhuur, met een gevarieerde samenstelling van bevolkingsgroepen. Hier is veel kamerverhuur en huisvesting van arbeidsmigranten, vaak niet ingeschreven bij de gemeente. Zij vinden vooral hun weg binnen de particuliere verhuur. Hier speelt de problematiek van kortdurende huisvesting, van minder dan 4 maanden (register niet-ingezetenen).
- 2) -Nieuwland en Groenord- Hier gaat het om vroeg-na-oorlogse wederopbouw. De woningvoorraad is voor 70% woningcorporatiebezit.). De problematiek bestaat uit werkloosheid en armoede. In al deze wijken is sprake van een gebrekkige leefbaarheid.

Er is een inventarisatie geweest van buurten die het moeilijk hebben. Er zijn 12 buurten geselecteerd en, ook in samenwerking met de woningcorporaties is nagegaan wat voor deze buurten nodig is. Voor art. 9 lag hierbij de aandacht op werkloosheid en schooluitval; bij art. 10 op corporatiebezit, op overlast en verbetering van de veiligheid. Het gaat om meer balans is de wijk waar nu nog meer dan 40% een participatiewetuitkering heeft (bijstand, naast nog andere vormen van een uitkering).

Artikel 10 wordt nu toegepast op corporatie-huur en particuliere huur, artikel 9 alleen voor corporatie-huur. In sommige buurten ook een combinatie van 9 en 10 omdat daar alles samenkomt. In alle betrokken wijken lopen leefbaarheidsprogramma's, sociaal op jongerenwerk, schooluitval en fysiek met herstructurering en aanpak kamerverhuur en professionele vastgoedeigenaren. De gemeente werkt nu aan een businesscase in het kader van de (nieuwe) Wijkenaanpak in samenwerking met de woningcorporaties en andere betrokken partijen.

1.3 Onverwachte neveneffecten en succesfactoren

In zowel 2018 en 2019 zagen we dat het inzetten van artikel 10 van de Wbmgp niet alleen preventieve voordelen heeft, maar ook een aantal neveneffecten, die ons helpt in de strijd tegen woonoverlast en huisjesmelkers of huisjesmelkersgedrag.

Schiedam staat bekend om het hoog particulier bezit, van een relatief klein aantal woningen, wat wordt verhuurd. Daarbij zien we een relatief hoog percentage administratieve leegstand en uitbuiting van kwetsbare doelgroepen als bijvoorbeeld arbeidsmigranten die zich langdurig willen vestigen in onze stad. Een voorbeeld van de administratieve leegstand is dat uitzendbureaus hun gehuisveste medewerkers niet of onvoldoende registreren bij de gemeente door middel van inschrijven in de basis registratiepersonen (BRP). Dit is pas wettelijk verplicht bij verblijf langer dan vier maanden in Nederland, echter uit controles en gesprekken met de gehuisveste arbeidsmigranten blijkt dat zij vaak langer dan 4 maanden in Nederland verblijven. Deze arbeidsmigranten blijven ten onrechte geregistreerd in het register niet ingezetenen (RNI) en zijn daardoor voor de gemeente niet zichtbaar. De arbeidsmigrant zelf is zich vaak niet bewust van deze situatie. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties, als er bijvoorbeeld brand uitbreekt en de brandweer niet op de hoogte is van de bewoning van een pand en het aantal personen dat mogelijk gered moet worden. Daarbij worden arbeidsmigranten vaak met (te) veel collega's in relatief kleine woningen gehuisvest. We ervaren het als een gemis dat Schiedam geen inschrijfregister voor het RNI is. Daarmee kunnen we geen sturing geven aan dit probleem.

Met toepassing van de Wbmgp moeten uitzendbureaus er zorg voor dragen dat de gehuisveste medewerker een huisvestingsvergunning aanvraagt. Hierdoor krijgen we zicht op de huisvesting en de hoge mutatiegraad van arbeidsmigranten die zich niet registreren in de BRP. Ook hebben we zicht gekregen op woningen die werden gebruikt voor kamerverhuur door de hoge mutatiegraad en ook de huurovereenkomsten die aanvragers overhandigen. Andere positieve effecten waren dat we meer zicht kregen op adressen waar er te veel huur wordt gevraagd en situaties waarbij sprake is van een (malafide) tussenpersoon bij het verhuren van de woning.

Deze informatie is onmisbaar gebleken voor de data-analyse goed verhuurderschap die de gemeente uitvoert in het kader van het project 'Weerbaar bestuur' van het ministerie van BZK.

We zien dat woningen minder aantrekkelijk worden voor professionele investeerders die de intentie hebben om woningen om te zetten naar vormen als kamerverhuur. Dit komt doordat elke huurder een huisvestingsvergunning nodig heeft en de toetsing tijd kost. Dit kan leiden tot huurderving. Bovendien hebben wij per 1 januari 2020 aangescherpt beleid met strengere regels voor kamerverhuur en splitsingen in de kwetsbare buurten en wijken.

Vertrek uitzendbureau

In 2019 is een uitzendbureau vertrokken uit een pand gelegen in de wijk Oost. Dit pand stond voor de buurt al jaren bekend stond als een overlastgevend kamerverhuurpand. Inmiddels is er een nieuwe eigenaar die in dit pand, reeds opgesplitst in drie woningen, drie gezinnen huisvest

De Boerhaavelaan is een straat in Schiedam Oost die qua leefbaarheid enorm onder druk staat. De Boerhaavelaan is dan ook aangewezen in het kader van artikel 10 Wbmgp. Als we het bezit en de bewoning van deze straat over de afgelopen twee jaar analyseren dan zien we dat het aantal

professionele investeerders niet is afgenomen maar wel dat er meer gezinnen zijn komen wonen in plaats van dat er kamers werden verhuurd. Deze analyse wordt bevestigd door een aantal reacties die we vanuit de wijk Oost gekregen hebben.

De corporatie heeft de indruk dat er van hun met artikel 10 Wbmgp aangeboden woningen een preventieve werking uitgaat. Het percentage afwijzingen in de corporatievoorraad is laag, wat betekent dat huurders met mogelijke antecedenten minder vaak reageren op deze woningen. Zij baseren deze indruk op het beperkte aantal weigeringen van aangevraagde huisvestingsvergunningen voor hun woningen.

Voor 2018 zijn er geen aparte verhuringgegevens van woningen die met artikel 10 zijn geadverteerd geregistreerd. Dit heeft als reden dat Woonnet Rijnmond hier destijds nog niet voor was ingericht. In 2019 zijn er 25 woningen geadverteerd en verhuurd met het label artikel 10 Wbmgp. Een reguliere Woonpluswoning die wordt geadverteerd krijgt gemiddeld 220 reacties. Een woning die wordt geadverteerd met artikel 10 heeft er gemiddeld minder, namelijk 181. De corporatie maakt hierbij de kanttekening dat de kwaliteit van de artikel 10 woningen en hun woonomgeving lager is (dan het gemiddelde van hun bezit) en dat deels herstructurering wordt voorbereid in deze gebieden. Dit kan het gemiddeld lager aantal reacties mede verklaren.

1.4 Het proces van samenwerking

Woningcorporatie

Vooraf is met Woonplus afgesproken om de selectie voor artikel 9 geautomatiseerd uit te voeren via het woonruimte verdeel systeem Woonnet Rijnmond. Het is voor de Maaskoepel, uitvoerder van Woonnet Rijnmond namens alle corporaties, complexer gebleken dan ingeschat om de selectie in het systeem in te programmeren. Hierdoor is artikel 9 van de wet Wbmgp in 2018 niet toegepast. In 2019 is dit wel het geval. Het kostte wat inspanning om artikel 9 bij de diverse instanties ingeregeld te krijgen, maar we kunnen nu concluderen dat het werkt! Alle in 2019 op Woonnet Rijnmond met voorrang aangeboden woningen zijn aan een kandidaat met voorrang verhuurd. Dit betreft in 2019 38 woningen. Het beeld van de corporatie is dat deze lijn (woningen met voorrang aangeboden worden ook verhuurd aan een voorrang kandidaat) zich in 2020 voortzet.

Artikel 10

Woningen van de woningcorporatie zijn aangewezen in het kader van artikel 10. De samenwerking en afstemming in het kader van de screening verloopt meestal binnen de afgesproken termijnen en zonder problemen.

1. Als een huurder antecedenten heeft bij de politie dan wordt het proces wel aanzienlijk vertraagd. Dit kan oplopen van enkele weken tot maanden, dit wordt als ongewenst ervaren. Echter er is begrip bij de woningcorporatie voor het proces van beoordelen en het feit dat dit secuur moet gebeuren.
2. Het is voorgekomen dat woningen in het aangewezen gebied werden aangeboden aan zorgpartners voor bijvoorbeeld een vorm van begeleid of beschermd wonen. De vraag ontstond of de woningen in de meest kwetsbare gebieden van onze gemeente geschikt zijn voor deze kwetsbare doelgroep. In samenspraak is besloten dat deze woningen hier niet voor aangeboden dienen te worden en dat er gekeken wordt naar alternatieve minder kwetsbare locaties.

Politie

De samenwerking met de politie is de afgelopen jaren over het algemeen goed verlopen. Wel is gebleken dat de data analyse die binnen onze regio is ontwikkeld door de politie Rotterdam te strak is gebouwd. Dit betekent dat als de politiestystemen niet handmatig zijn bevraagd er incidenten gemist kunnen worden die van belang zijn voor de beoordeling van de antecedenten. Dit is erg tijdrovend waardoor de afgesproken doorlooptijden, bij bijzonderheden, vaak niet gehaald worden. Momenteel wordt er samen met de politie Rotterdam en het ministerie van BZK gekeken wat er nodig is om de data analyse meer passend te krijgen.

Omliggende gemeentes

In omliggende gemeentes wordt de Wbmgp toegepast in:

Gemeente	Artikel 8	Artikel 9	Artikel 10
Rotterdam	x	x	x
Vlaardingen		x	
Capelle a/d IJssel	x	x	x
Nissewaard		x	x

In regioverband werken 14 gemeenten samen op basis van een bestuurlijke overeenkomst. De samenwerking bestaat uit gezamenlijke regels voor de toewijzing van woningen, elk vastgesteld in een eigen, maar gelijke, huisvestingsverordening. Ook kennen de gemeenten een gezamenlijk woonruimte verdeel systeem (uitgevoerd door de Maaskoepel in opdracht van de regionale corporaties). De uitvoering van de Wbmgp valt buiten de reguliere toewijzingsregels en is door elk van de gemeenten lokaal geregeld in een aparte huisvestingsverordening. De achtergrond is dat niet elke gemeente (uiteraard) de Wbmgp hanteert. Wel zijn de bijzondere toewijzingsvoorwaarden (artikel 9) op basis van de Wbmgp geïntegreerd in het woonruimte verdeel systeem. Dit proces heeft na invoering in Schiedam nog ruim een jaar geduurd. Bij invoering in Schiedam in 2018 bleek dat in andere gemeenten handmatig de voorrangsregel Wbmgp artikel 9 werd uitgevoerd. Afhankelijk van de manier waarop dit werd uitgevoerd, werd dit in Schiedam als foutgevoelig of te arbeidsintensief beoordeeld. Met de automatisering van dit proces is dit bezwaar vervallen.

Woonconsumenten huurders in het aangewezen gebied

De betrokken lokale koepel van bewonersverenigingen SOBO is geconsulteerd bij invoering en was voorstander van de inzet van de Wbmgp. Het SOBO is in de rol van huurdersvertegenwoordiging in het kader van de prestatieafspraken opgevolgd door de Huurders Organisatie Woonplus (HOW).

1.5 Andere lokale evaluaties

De gemeente Schiedam stelt een jaarlijkse evaluatie woonoverlast op. Inmiddels zijn er twee evaluaties aan de gemeenteraad aangeboden. De toepassingen van de Wbmgp worden in deze evaluatie opgenomen. We zien de toepassingen van de Wbmgp als een belangrijk onderdeel van de integrale aanpak woonoverlast. Een deel van hetgeen vermeld in deze evaluatie leest u dan ook terug in de evaluatie woonoverlast. Ook brengt de gemeente Schiedam elk jaar de rapportage 'De staat van de stad' uit. Hierin wordt onder meer leefbaarheid en veiligheid meegenomen. Dit jaarlijks onderzoek geeft ons de mogelijkheid om een eventuele daling, dan wel stijging, van deze onderwerpen te kunnen monitoren.

2 Inhoudelijke doelstellingen

Voor de aanvraag is er door het gemeentelijke Kenniscentrum MVS, op basis van een aantal indicatoren, in beeld gebracht welke buurten en complexen binnen Schiedam de slechtste cijfers in relatie tot de leefbaarheid lieten zien. De indicatoren die gebruikt zijn, zijn sociaal economische indicatoren en indicatoren die verband houden met leefbaarheid en veiligheid. Deze locaties vielen ook samen met buurten die in de *Leefbarometer* zwak tot (zeer) onvoldoende presteren en liggen verspreid over vier wijken in Schiedam. In de wijken Nieuwland, Groenoord, Oost en West worden artikel 9, artikel 10 en een combinatie van artikel 9 en artikel 10 op verschillende locaties toegepast.

De kwantificeerbare doelstellingen van de toepassingen van de Wbmgp, artikel 9 en artikel 10 zijn als volgt:

De gemeente Schiedam streeft op alle (leefbaarheids)indicatoren een verbetering van 10 % met een minimumniveau van 10 % onder het stedelijk gemiddelde. In uitzondering hierop streeft de gemeente voor een aantal indicatoren een afwijkende waarde na. Dit zijn:

- Aandeel huishoudens met een inkomen uit de participatiewet: een daling van 20 % (als percentage bovengemiddeld is);
- Beroep op de WOT (Wijkondersteuning teams): een daling van 10 %;
- Aandeel werkzoekenden: een daling van 15 % (als het percentage bovengemiddeld is).

2.1 Waarom is er voor artikel 9 en 10 gekozen?

In een aantal gebieden in Schiedam zagen we vooral problematiek op het gebied van hoge werkloosheid en een groot aandeel huishoudens in een sociaal economisch zwakke positie. In de aanvraag is gekozen om voor deze gebieden artikel 9 Wbmgp uit te voeren. Het doel van deze maatregel is het versterken van de sociaal economische structuur in deze buurten.

Ook zijn er gebieden in Schiedam waar we vooral een problematiek op het gebied van leefbaarheid, woonoverlast en veiligheid zien. Dit zijn deels gebieden met een particuliere woningvoorraad, waarvan het eigendom bijzonder versnipperd is. In deze gebieden is gekozen om artikel 10 Wbmgp toe te passen. Het doel van de maatregel is het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid en het verminderen van woonoverlast in de buurt.

In enkele gebieden speelt zowel een sociaal economische achterstand als een leefbaarheidsprobleem. In die buurten is gekozen voor beide maatregelen.

In Schiedam is niet gekozen om artikel 8 van de Wbmgp in de aanpak op te nemen.

Interview met sr. Beleidsadviseur Wonen, gemeente Schiedam

23 maart 2020

De Wbmgp werkt ondersteunend, het verstevigt aan de voorkant de aanpak door betere sturing op instroom in wijken.

Zonder de Wbmgp kan de woningcorporatie alleen beperkt sturen op lokale binding. Met de Wbmgp is ook sturing mogelijk in de particuliere voorraad.

Bij art.9, met het heel gericht sturen van de instroom op beroepen, duurt het langer om het effect op de wijk te zien. Dit betreft corporatie-voorraad, hier is de verhuismobiliteit laag (hoe minder woningen er vrij komen, hoe langer het duurt om effect te zien van maatregelen die sturen op de instroom van bewoners).

Artikel 10 sorteert nu wel al merkbaar effect vanwege de zeer hoge verhuismobiliteit in het particuliere bezit tot 40% van de woningen komt jaarlijks vrij; in de sociale huurvoorraad is dit 3%) samen met de andere sturingsmechanismen op de particuliere voorraad.

Sturing op doorstroming geeft in zwakke wijken een extra instrument.

De Wbmgp maakt het mogelijk veel gericht te sturen. Schiedammers maken nu meer kans op (particuliere) (huur)woningen, dit helpt starters (en dat geeft draagvlak binnen de gemeente voor deze maatregel).

2.2 Koppeling artikel 10 aan andere instrumenten

In Schiedam is er bewust voor gekozen om toepassing van artikel 10, gekoppeld aan de Wet aanpak Woonoverlast (Wet Tellegen) en de overige instrumenten, in een geïntegreerde aanpak in te zetten. Op 1 januari 2018 is, onder de regie van de Regisseur woonoverlast, gestart met de implementatie en uitvoering van deze aanpak. Door onder andere de screening aan de voorkant en inzet van de Wet aanpak woonoverlast aan de achterkant heeft de Regisseur de afgelopen twee jaar de aanpak woonoverlast versterkt.

Na twee jaar ervaring opgedaan te hebben zien we, onder andere door de neveneffecten, dat de toepassing van en handhaving op artikel 10 ook een waardevolle bijdrage levert aan de aanpak van huisjesmelkers. Het geeft meer inzicht in de pandeigenaren en bemiddelaars die actief zijn in onze stad. Deze data wordt weer gebruikt in het data dashboard goed verhuurderschap. Na het constateren van overtredingen kan deze data zelfs bijdrage aan de analyse in het kader van de Schiedamse aanpak Tegengaan huurdersuitbuiting in de APV.

De afgelopen twee jaar is het aantal meldingen woonoverlast meer dan verdubbeld. Bewoners weten het interventieteam beter te vinden. Het lijkt er ook op dat bewoners meer vertrouwen in de aanpak krijgen. Door de toename van meldingen en door de voortzetting / intensivering van de aanpak, krijgen we steeds meer zicht op woonoverlast, illegale bewoning, overbewoning en huisjesmelkerij.

In 2019 en 2020 zijn de eerste jaren van de aanpak geëvalueerd en de aanbevelingen opgenomen in een uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma 2020-2021 is gericht op het versterken van de integraliteit van de aanpak woonoverlast. De Wet aanpak Woonoverlast en artikel 10 Wbmgp zijn hier onlosmakelijk aan verbonden. De ambitie is om meer data gestuurd te werken. In 2021 beogen we met de Landelijke Stuurgroep Interventieteams (LSI) een project te draaien in de wijken Oost en

Nieuwland, een woonfraude team te vormen met de woningcorporatie, de samenwerking met het huurteam een meer proactief karakter te geven en strenger te handhaven op overbewoning. Om tenslotte de 'vieze club' (specifieke aanpak voor vervuilde woningen) en de afdeling 10C van de APV 'Tegengaan huurdersuitbuiting' als sluitstuk van de aanpak, verder te implementeren.

2.3 Om hoeveel woningen gaat het?

De toepassing van de Wbmgp in Schiedam omvat 2.693 adressen. Deze adressen zijn onder te verdelen in 2.115 sociale huurwoningen, verhuurd door toegelaten instellingen en 328 particuliere huurwoningen, verhuurd door private eigenaar- beleggers. De huur van de aangewezen particuliere huurwoningen ligt over het algemeen onder de liberalisatiegrens. Ook kan er sprake zijn van kamerverhuur. Daarnaast komen in de aangewezen gebieden met particuliere huurwoningen ook 233 eigenaar/bewoners voor. Deze woningen zijn ook aangewezen, omdat het mogelijk is dat de woning bij verkoop overgaat naar een particuliere verhuurder. Ook kamerverhuur door eigenaar-bewoners (hospita) valt onder de aanwijzing.

Ten tijde van de aanvraag beschikte Schiedam over 11.976 sociale huurwoningen en 6.597 particuliere huurwoningen. In de beoordeling van het beslag op de woningvoorraad worden op grond van de Wbmgp alleen de in het kader van artikel 9 en artikel 10 aangewezen woningen meegenomen. Ten tijde van de aanvraag betrof dit 1.347 woningen waarvoor een aanvraag artikel 10 of een gecombineerde aanvraag artikel 9 en artikel 10 wordt gedaan. Dit is 7,5 % van de sociale huurwoningen in Schiedam en 5,2 % van de particuliere huurwoningen in Schiedam. De toepassing van de Wbmgp in Schiedam heeft betrekking op 0,5 % van de sociale voorraad.

De complexen waar de gemeente Schiedam de Wbmgp toepast heeft een hoog percentage verhuizingen. In 2017 was de gemiddelde mutatiegraad van de aangewezen complexen 15,7 %, tegenover 12,1 % voor Schiedam als geheel.

De verdeling over de categorieën en wijken:

Wijk	Artikel 9	Artikel 10	Artikel 9 + 10
Nieuwland	787	216	252
Groenord	355	104	233
Oost	75	425	0
West	0	246	0
Totaal	1.217	991	485

2.4 Aantallen huisvestingsvergunningen

2018

Aantal aangevraagd huisvestingsvergunningen =	302
Positief =	273
Positief met voorwaarden =	11
Negatief =	18

2019

Aantal aangevraagd huisvestingsvergunningen =	480
Positief =	459
Positief met voorwaarden =	6
Negatief =	15

Wegens administratieve afhandeling zit er een vertraging in de versterkte woonverklaring en de al dan niet afgegeven huisvestingsvergunning. Dit verklaart met name in het eerste jaar het verschil in de cijfers, omdat sommige verstrekte woonverklaringen pas na de jaarwisseling administratief zijn afgehandeld.

Aantal verstrekte woonverklaringen in het kader van de Wbmgp in 2018

Wijken	Verstrekte woonverklaringen	Positief	Negatief	Onder voorwaarden
Oost	139	130	9	0
West	59	53	4	2
Groenoord	49	43	3	3
Nieuwland	55	47	2	6
Totaal	302	273	18	11
Waarvan Woonplus	110	97	4	9

Aantal verstrekte woonverklaringen in het kader van de Wbmgp in 2019

Wijken	Verstrekte woonverklaringen	Positief	Negatief	Onder voorwaarden
Oost	309	303	6	0
West	73	68	5	0
Groenoord	39	32	2	5
Nieuwland	59	56	2	1
Totaal	480	459	15	6
Waarvan Woonplus	101	91	4	6

2.4.1 Huisvestingsvergunning onder voorwaarden

In 2018 en in 2019 zijn er in totaal 17 positieve vergunning onder voorwaarden verleend.

De voorwaarden waaronder deze vergunningen zijn verleend waren zeer uiteenlopend. Het opstellen van voorwaarden vraagt maatwerk. Wel zijn er aantal (bijna) standaard voorwaarden die veelal werden opgenomen.

Veel voorkomende voorwaarden

- U mag geen (woon)overlast veroorzaken in de nabije omgeving of vanuit uw woning;
- U mag geen strafbare feiten plegen.

Unieke voorwaarden

- U blijft openstaan voor ambulante begeleiding;
- U geeft de aangewezen ambulante begeleiding toegang tot de woning;
- U zult uw burens niet bedreigen;
- U dient daadwerkelijk woonachtig te zijn in de woning aan (het adres);
- U werkt mee aan controles inzake de feitelijke bewoning in de woning, uitgevoerd door toezichthouders van de gemeente Schiedam;
- U verhandelt geen drugs vanuit uw woning;
- U produceert geen drugs in uw woning;
- U gebruikt geen drugs in of rondom uw woning.

2.4.2 Hardheidsclausule

Er heeft zich nog geen situatie voorgedaan waarin van de hardheidsclausule door het college gebruik is gemaakt.

Er heeft zich een casus voorgedaan waarbij een stel gefaseerd is verhuisd naar artikel 10 gebied. Als eerste verhuisde de partner die zonder problemen een positieve woonverklaring kreeg. Vijf maanden later volgde de partner met antecedenten. Beide partners verhuisden vanaf hetzelfde adres buiten Schiedam. De laatste partner kreeg een negatieve woonverklaring. Vanwege het verhuispatroon is de hardheidsclausule (met een beroep op *family life*) niet overwogen door het college. De huisvestingsvergunning is afgewezen door de gemeente, waarna de woningzoekende de gemeente voor de rechter heeft gedaagd. De rechter heeft de gemeente in het gelijk gesteld en stelt dat erin dit geval geen beroep op *family life* gedaan kan worden.

Uitspraak in de zaak ROT 19 / 5987 HUIS VET van 20 december 2019

(...)

4.7 Verweerder heeft op basis van verzoekers verklaring dat sprake is van een partnerrelatie en het gegeven dat verzoeker en zijn partner eerder een gezamenlijke huishouding hebben gevoerd onderzocht of er aanleiding bestaat de hardheidsclausule toe te passen. De voorzieningenrechter is van oordeel dat verweerder tot de conclusie heeft kunnen komen dat dit niet het geval is. Verzoeker heeft niet tegelijkertijd met (*naam*) een huisvestingsvergunning aangevraagd, maar zes maanden later. Ter zitting is gebleken dat verzoeker reeds in maart 2018 uit detentie is ontslagen. Niet valt in te zien dat hij niet gezamenlijk met (*naam*) een aanvraag had kunnen doen. In de verordening (*Verordening grootstedelijke problematiek Schiedam*) is screening van een ieder van 16 jaar en ouder, ook gezinsleden, opgenomen om ontwijkingsgedrag te voorkomen. Met verweerder is de voorzieningenrechter van oordeel dat het beroep op artikel 8 EVRM kan niet slagen, omdat er sprake lijkt van ontwijkingsgedrag. Daarbij heeft verweerder terecht ook meegewogen dat het gezinsleven buiten een gebied waar de Wbmgp geldt kan worden gevoerd.

5. Uit het voorgaande volgt dat in bezwaar het bestreden besluit naar verwachting in stand kan blijven, zodat er geen aanleiding is voor het treffen van een voorlopige voorziening.

(...)

Beslissing

De voorzieningenrechter wijst het verzoek om voorlopige voorziening af.

(...)

2.5 Aantallen met voorrang ingestroomd.

Tussen medio maart 2019 en eind 2019 zijn 38 woningen aangeboden met de artikel 9 voorwaarden. De verhuringen zijn als volgt:

10 woningen zijn verhuurd aan **urgent** woningzoekenden, die voldoen aan de voorwaarden artikel 9 (beroep of student);

28 woningen zijn verhuurd aan **regulier** woningzoekenden, die voldoen aan de voorwaarden artikel 9 (beroep of student).

Artikel 9 van de wet Wbmgp is in 2018 nog niet toegepast. Het systeem van de Maaskoepel was hier nog niet op ingericht. Hierdoor was het voor de woningcorporatie nog niet mogelijk om artikel 9 in te zetten. Het kostte wat moeite om artikel 9 bij de diverse instanties ingeregeld te krijgen, maar we kunnen nu concluderen dat het werkt! Alle in 2019 op Woonnet Rijnmond met voorrang aangeboden woningen zijn aan een kandidaat met voorrang verhuurd. In 2019 was er sprake van 100% toewijzing aan woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 9 Wbmgp. Voor 2020 zijn nog geen cijfers bekend, maar de woningcorporatie heeft het beeld dat deze lijn zich voortzet.

2.6 Handhaving

In Schiedam is het in 2018 en 2019 niet voorgekomen dat de voorwaarden werden overtreden of dat een huurder met een negatieve vergunning toch een woning in gebruik had genomen. In 1 dossier was hier wel het vermoeden van, echter bleek dat de bewijslast moeilijk was rond te krijgen. Bewijzen dat iemand ergens woont in plaats van verblijft (bv. met een vakantie) kost tijd. In deze betreffende casus vervielen echter de antecedenten van de aanvrager. De aanvrager heeft een nieuwe aanvraag gedaan en een positieve woonverklaring onder voorwaarden ontvangen.

De handhaving richtte zich, de eerste twee jaren, vooral op het in gebruik geven van een woning door een pandeigenaar en/ of een bemiddelaar zonder de vereiste huisvestingsvergunning. Hiermee bleek het een belangrijk extra instrument in de aanpak van huisjesmelkers.

Op de Boerhaavelaan, bijvoorbeeld, bleek de verhuismobiliteit hoger dan dat wat op basis van de gegevens in het BRP kon worden verwacht. De verklaring hiervoor is dat er hier een hoge doorstroomsnelheid is, die veroorzaakt wordt doordat er erg veel bewoning plaatsvindt van mensen die staan ingeschreven in het RNI. Doordat de gemeente geen inschrijfpunt is voor het RNI hebben we hier te laat zicht op. De Wbmgp helpt ons om hier enigszins zicht op te krijgen. De Boerhaavelaan is hier het meest extreme voorbeeld in, maar in het algemeen zien we dat bij particuliere verhuurders de verhuismobiliteit hoger ligt. Door het aanvragen van een huisvestingsvergunning is de verhuismobiliteit gedaald.

2018

Met het opstarten en implementeren van de handhaving in 2018 bleek de verordening Wbmgp niet te beschikken over de mogelijkheid om ook te kunnen handhaven met de bestuurlijke boete.

In het laatste kwartaal van 2018 is de handhaving gestart van het huisvesten zonder de verplichte huisvestingsvergunning op grond van artikel 10 Wbmgp. Er is in 2018 op **21 adressen** een last onder dwangsom opgelegd na het constateren van deze overtreding. Op 31 december 2018 waren deze trajecten nog niet afgerond.

In 2018 zijn nog eens **52 pandeigenaren** aangeschreven op het feit dat zij de woning al ter beschikking hadden gesteld, zonder dat de bewoner de daartoe vereiste vergunning had. Hiermee zijn zij nogmaals gewezen op het feit dat zij in overtreding zijn als zij de woning ter beschikking stellen aan bewoners die niet beschikken over de juiste vergunning.

2019

In 2019 is de handhaving met de bestuurlijke boete gestart. Met dit instrument gaat niet alleen een repressieve maar ook zeker een preventieve kracht uit. Het instrument heeft vaak een afschrikkende werking. In de uitvoering is ervoor gekozen om eerst een waarschuwing op te leggen (laatste kans) alvorens er daadwerkelijk een bestuurlijke boete wordt uitgereikt.

Tabel handhaving artikel 10 Wbmgp 2019

Wijk	Overtreding	Last onder dwangsom (LOD)/ bestuurlijke boete (BB)	Verbeuring dwangsom/bestuurlijke boete	Bestuurlijke waarschuwing
Oost	40	18 (LOD) 3 (BB)	3 (LOD) 1 (BB)	40
West	11	2 (LOD)	0	11
Groennoord	2	0	0	2
Totaal	53	20 (LOD) 3 (BB)	3 (LOD) 1 (BB)	53

In de wijk Oost werden de meeste overtredingen geconstateerd. Dit komt mede doordat bij het interventieteam woonoverlast de adressen in Oost bekend zijn waarbij er veel verloop is van bewoners dan wel sprake is van (illegale) onderverhuur. Dit zijn ook vaak adressen waarbij men zich niet houdt aan de vergunningsplicht op basis van de Wbmgp.

2.7 Waar zijn de 'geweigerden' naar toe verhuisd?

2018

De 18 personen aan wie in 2018 een negatieve huisvestingsvergunningen werd verstrekt hebben de volgende verhuisbeweging gemaakt volgens de basis registratiepersonen (BRP).

- 5 personen hebben zich binnen de gemeente Schiedam op een niet-aangewezen adres ingeschreven.
- 6 personen hebben zich ingeschreven in een andere gemeente.
- 7 personen zijn vertrokken naar een onbekende bestemming (RNI).

2019

De 15 personen aan wie in 2019 een negatieve huisvestingsvergunningen werd verstrekt hebben de volgende verhuisbeweging gemaakt volgens de basis registratiepersonen (BRP).

- 1 persoon heeft zich binnen de gemeente Schiedam op een niet-aangewezen adres ingeschreven.
- 7 personen hebben zich ingeschreven in een andere gemeente.
- 7 persoon is vertrokken naar een onbekende bestemming (RNI).

2.7.1 Waterbedeffect

De geweigerde aantallen zijn relatief klein, echter van grote waarde in de meest kwetsbare gebieden van onze gemeente. In 2018 hebben 5 van de 17 geweigerde personen zich in een niet-aangewezen gebied gehuisvest binnen de gemeente Schiedam. In 2019 ging het om 1 persoon. De niet-aangewezen gebieden bezitten aantoonbaar meer veerkracht om als wijk eventuele problemen, veroorzaakt door 'geweigerde', op te vangen. Er zijn bij de Regisseur woonoverlast geen woonoverlastdossiers bekend, waarbij de 'geweigerde' onderwerp van overlast waren elders in Schiedam.

Van de 6 personen die zich in 2018 hebben ingeschreven in een andere gemeente zijn er 2 naar Rotterdam vertrokken de andere vier hebben zich verspreid over de gemeentes Tilburg, Westland, Vlaardingen en 's-Hertogenbosch.

Van de 7 personen die zich in 2019 hebben ingeschreven in een andere gemeente zijn er 6 naar Rotterdam vertrokken en 1 naar de gemeente Hellevoetsluis.

Geconcludeerd kan worden dat de geweigerde personen zich verspreiden binnen de gemeente en in de regio. Deze verspreiding zorgt ervoor dat er geen direct waterbedefferd zal zijn ontstaan door een concentratie van geweigerde personen in één buurt of wijk. Bovendien gaat het om kleine aantallen personen. Met deze verspreiding worden de kwetsbare wijken ontlast en de belasting verdeeld over de niet kwetsbare wijken.

2.8 Zijn er waarneembare effecten in de aangewezen gebieden?

In Schiedam wordt dit instrument alleen ingezet in de straten waarvan aantoonbaar de leefbaarheid het laagst was. Doordat er geen buurten of wijken zijn aangewezen wordt het extra lastig om waarneembare effecten voor deze straten te definiëren. Ook is twee jaar een te kort tijdsbestek om de leefbaarheid in gebieden beter te krijgen. Daarbij komt dat de verbetering van deze wijken afhankelijk is van verschillende factoren en een integrale aanpak en investering in deze wijken. De toepassing van de Wbmgp moet gezien worden als een onderdeel van deze aanpak. De straten die zijn aangewezen liggen in de wijken Oost, West, Groenord en Nieuwland. Voor de wijken Oost en Nieuwland wordt in 2020 en 2021 in samenspraak met het ministerie van BZK een businesscase voor intensieve stedelijke aanpak ontwikkeld.

2.8.1 Kwantitatieve effecten

De overlast wordt gemeten aan de hand van de indicator Woonoverlast. De verschillende onderdelen van de indicator worden gemeten door middel van het bevolkingsonderzoek Leefbaarheid & Veiligheid.

Tabel indicator Woonoverlast bevolkingsonderzoek Leefbaarheid & Veiligheid gemeente Schiedam

Indicator Woonoverlast	2009	2012	2015	2017	2019
Overlast van groepen jongeren	5,5	6,0	6,2	5,8	6,3
Geluidsoverlast door omwonenden	7,1	6,2	6,1	5,7	5,7
Lawaai op straat	6,3	6,3	6,3	5,8	5,9
Overige overlast door omwonenden	7,7	7,1	7,1	6,6	6,6
Andere vormen van geluidsoverlast	7,2	7,2	7,2	6,6	7,0
Overlast van zwervers/ daklozen	9,1	9,2	9,2	9,1	8,8
Totale score Woonoverlast	7,2	7,0	7,0	6,6	6,7

De indicator steeg van 6,6 naar 6,7. Na een forse daling in 2017 lijkt er nu weer een voorzichtige verbetering.

We zijn met de indicator Woonoverlast gestart vanaf 2017. Dit is een brede indicator. Onder de indicator Woonoverlast worden meerdere scores samengebracht die als geheel meer meten dan alleen ervaren woonoverlast in de directe woonomgeving.

Tabel indicator Woonoverlast op wijkniveau

Wijk	2017	2018
Centrum	6,1	6,1
Oost	5,6	5,8
West	6,9	7,0
Zuid	6,7	6,5
Nieuwland	6,2	6,0
Groenord	6,8	6,8
Kethel	7,1	7,5
Woudhoek	7,5	8,0
Spaland/Sveaparken	7,4	7,9
Schiedam	6,6	6,7

Ondanks dat het rapportcijfer voor woonoverlast in Oost is gestegen, betreft dit het laagste cijfer van Schiedam. Inwoners hebben vooral te maken met lawaai op straat, geluidsoverlast en overige overlast door omwonenden, waardoor deze wijk negatief scoort. We signaleren voor de wijk Nieuwland een lichte daling van de score. We blijven deze monitor maken en houden in de gaten of dit een doorgaande ontwikkeling is.

Verder is naar de volgende indicatoren gekeken ten tijde van de aanvraag.

Overzicht gebruikte indicatoren

Indicator	Bron	Jaar
aantal verhuizingen in percentage van aantal bewoners	Basis Registratie Personen (BRP)	2017
aandeel bevolking 18-34 jaar	BRP	2017
aandeel bevolking met een migratie-achtergrond	BRP	2017
aandeel huishoudens met uitkering uit Participatiewet	Stroomopwaarts	2017
aandeel 18 t/m 30 jarigen met een startkwalificatie	DUO en BRP	2015
aandeel hoogopgeleide 18 t/m 30 jarigen	DUO en BRP	2015
aandeel werkzoekenden	UWV	2016
aantal misdrijven per 100 inwoners	Politie Rijnmond-Noord	2017
rapportcijfer leefbaarheid	monitor Leefbaarheid & Veiligheid (L&V) S'dam	2017
rapportcijfer woonomgeving	monitor L&V Schiedam	2017
rapportcijfer veiligheid	monitor L&V Schiedam	2017
indicatorscore sociale cohesie	monitor L&V Schiedam	2017
indicatorscore verkeersoverlast	monitor L&V Schiedam	2017
indicatorscore woonoverlast	monitor L&V Schiedam	2017
indicatorscore verloedering	monitor L&V Schiedam	2017
indicatorscore dreiging	monitor L&V Schiedam	2017
indicatorscore vermogensdelicten	monitor L&V Schiedam	2017

Deze indicatoren worden betrokken bij een eventueel verzoek om verlenging van de maatregel.

2.8.2 Kwalitatief

Reactie bewoner

Tijdens een regulier wijkoverleg voor de bewoners werd de Regisseur woonoverlast aangesproken door een bewoner die het volgende zei:

'Ik dacht het zal allemaal wel met die Rotterdamwet van jullie. Maar het werkt. Ik zie dat er twee kamervehuurbedrijven zijn vertrokken van de Boerhaavelaan.'

2.9 Zijn de artikelen gedifferentieerd toegepast?

De toepassing van artikel 9 en artikel 10 Wbmgp is in het geheel in samenhang afgewogen voor de hele stad en de aangewezen gebieden. Per locatie is, ook in overleg met de woningcorporatie, een analyse gemaakt van de problematiek. Op basis van deze analyse en in overleg met stakeholders zijn de maatregelen vastgesteld. Er is soms gekozen voor artikel 9, soms voor artikel 10 en soms voor een combinatie van beide artikelen.

2.10 Leegstand?

Woningcorporatie

De woningcorporatie heeft aangegeven tevreden te zijn over de uitvoering van de Wbmgp in Schiedam. De samenwerking verloopt goed en er is weinig tot geen toegenomen leegstand. Voor artikel 9 wordt een woning geadverteerd met specifieke voorwaarden. De hoogste plekken op de kandidatenlijst die na de advertentieperiode wordt gevormd, bestaat uit woningzoekenden die aan deze voorwaarden voldoen. Het woonruimte verdeelsysteem van de Maaskoepel selecteert automatisch als eerste de kandidaten die aan artikel 9 voldoen, alsmede eventueel aanvullende criteria van de woningcorporatie. De woningcorporatie vraagt aan nieuwe huurders een verklaring van de vorige verhuurder. Verder toetsen zij op de passendheid van de woning en kijken hiervoor naar de huishoudgrootte t.o.v. de grootte en het kamertal van de aangeboden woning. Hierdoor wordt de kans op een niet passende koppeling tussen woningzoekende en de woning, en dus ook (onnodige) leegstand, verminderd.

Voor de verhuring van woningen in een artikel 10 gebied dient er een huisvestingsvergunning te worden aangevraagd. In de beginperiode van de invoering van de Wbmgp in Schiedam heeft dit wel voor toegenomen leegstand gezorgd in verband met langere looptijden van de aanvraag, zij het beperkt. Het ging hier soms over een aantal weken langer moeten wachten op de huisvestingsvergunning. Daarnaast vindt er in drie van de artikel 10 gebieden inmiddels herstructurering plaats. Bij het leegkomen van een woning, wordt deze tijdelijk verhuurd via een leegstandsbeheerder. Deze werken met een voordrachtsysteem (aanbeveling van zittende huurders), waardoor de kans dat een aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt afgewezen kleiner is. Alle kandidaten van de leegstandsbeheerder zijn bij binnenkomst in het gebied wel gescreend op basis van artikel 10.

Particuliere markt

Particuliere pandeigenaren zagen hun inkomsten teruglopen, doordat zij te maken kregen met leegstand in de screenings periode. Vooral in het geval van bijzonderheden kan deze periode oplopen. De particuliere pandeigenaar werd ook een hoop kosten bespaard doordat hij mogelijk op langer

termijn, bij overlast, zelf de huurovereenkomst moet laten ontbinden door een gerechtelijke procedure.

2.11 Meldingen en dossiers

Meldingen

We zien in 2019 met 482 meldingen een toename van het aantal meldingen t.o.v. 2018. In 2018 waren er 215 meldingen gedaan. Er werd net als in 2018 het meeste gemeld over geluidsoverlast woning en overige meldingen woonoverlast.

We hebben de indruk dat de toename van het aantal meldingen te maken heeft met het vereenvoudigen van de meldingsmogelijkheden, waardoor bewoners de gemeente beter weet te bereiken. De aanpak woonoverlast is de afgelopen twee jaar vanuit de gemeente meer geïntensiveerd en het is daardoor bekender bij bewoners dat zij makkelijker kunnen melden bij de gemeente en er ook daadwerkelijk wordt opgetreden. Ook dit kan een verklaring zijn voor de toename van het aantal meldingen.

Dossiers

In 2018 en 2019 zijn er door de Regisseur Woonoverlast in samenwerking met het interventieteam woonoverlast 170 woonoverlastdossiers behandeld.

In 2019 zijn er 60 nieuwe dossiers gestart t.o.v. 110 in 2018. Hieruit kan nog niet geconcludeerd worden dat het aantal zaken afneemt. Het aantal van 2018 betrof een nulmeting van bestaande en nieuwe dossiers van de voorgaande jaren.

2.12 Voortgang Wbmgp

Er kan nog niks gezegd worden over de voortgang van de Wbmgp. Dit is afhankelijk van de verdere resultaten en politiek bestuurlijke keuze.

Interview met de Regisseur Woonoverlast / crisismanager

3 april 2020

De Wbmgp helpt bij de aanpak van woonoverlast en de aanpak van pandeigenaren.

Het doel van de aanpak is dat deze sociaal kwetsbare wijken minder aantrekkelijk worden voor de professionele investeerder (dat is een vastgoedeigenaar met meer dan 5 panden) met huisvesting van huurders die er maar korte tijd verblijven, zoals arbeidsmigranten. Dat geeft een ongewenste hoge doorstroming van mensen zonder enige binding met de buurt.

Het gaat erom dat deze goedkope voorraad beschikbaar komt voor de Schiedammers zelf, mensen die zich er voor langere tijd willen vestigen en gaan bijdragen aan een betere leefbaarheid in de buurt.

De Wbmgp veroorzaakt een beweging, maar of die dit gewenste effect heeft, is nu nog niet te zeggen, daar is meer tijd voor nodig. Je ziet positieve korte termijneffecten, maar ook nog Schiedammers uit die straten vertrekken.

De Wbmgp alleen is niet genoeg, het maakt een belangrijk onderdeel uit van een breder palet. Je stuurt ermee op de instroom, het houdt mensen die de leefbaarheid verstoren weg uit een kwetsbare wijk.

Neveneffect van de toepassing van de Wbmgp is dat het zicht geeft in de bewoning en doorstroming in de panden, in de pandeigenaren en de tussenpersonen (de huurbemiddelaars als uitzendbureaus, de bonafide en de malafide die er te goeder trouw van de eigenaar van alles inzetten en daar flink aan verdienen).

3 Knelpunten en verbeterpunten

3.1 Lokale knelpunten en verbeterpunten

Gemeentelijk

De wijze waarop het proces van de toepassing van de hardheidsclausule is ingericht, wordt ervaren als een knelpunt. Bij beoordeling door het college mag zij inhoudelijk niet weten wat er speelt. Op basis van de werking van artikel 10 mag de burgemeester (in zijn rol als zelfstandig bestuursorgaan) niet met het college delen wat zijn bevindingen zijn op basis waarvan hij een woonverklaring weigert. Het college (in de praktijk de wethouders) moet afgaan op het gegeven van de negatieve woonverklaring zonder de details te kennen, terwijl het college wel in detail de argumenten van betrokkenen voor de hardheidsclausule kent. Dit maakt de beoordeling lastig. Eigenlijk is hoor en wederhoor niet mogelijk. De rechter mag wel van beide feiten en omstandigheden kennis nemen.

Woningcorporatie

Bij aanvang van de invoering van de Wbmgp heeft de corporatie een toename in leegstand ervaren. Dit kwam doordat partijen elkaar nog goed moesten vinden en de doorlooptijd daardoor langer duurde. Momenteel is hier geen sprake meer van.

Er wordt bij de woningcorporatie afgevraagd hoe groot de toegevoegde waarde van artikel 9 is. Door de woningcorporatie worden alle kandidaten vooraf reeds gescreend op onder meer inkomen. Echter, zij kunnen niet selecteren op specifieke doelgroepen, wat nu wel wordt gedaan middels artikel 9. De woningcorporatie signaleert dat de toepassing van artikel 9 niet leidt tot de toestroom van huishoudens met een hoger inkomen. Dit is voor de gemeente ondersteunend in de keuze voor artikel 9, omdat we zo het effect bereiken dat mensen met bepaalde sociaal economische kenmerken in de buurt instromen. Het is niet het doel om te sturen op de instroom van hogere inkomens. De woningcorporatie staat positief tegenover artikel 10 en is van mening dat dit een afschrikwekkend effect heeft.

Politie

De data analyse die binnen de regio is ontwikkeld door de politie is erg strak gebouwd. Dit kan in sommige gevallen leiden tot de beschikking over onvoldoende informatie. De systemen zouden handmatig doorzocht moeten worden, zodat alle relevante informatie bekend is en er op basis hiervan een juiste beoordeling gemaakt kan worden. Dit kost dermate veel tijd, dat niet in alle gevallen de afgesproken doorlooptijd gehaald wordt. Samen met de politie Rotterdam en het ministerie van BZK wordt er gekeken naar een passende oplossing voor een juiste data analyse.

3.2 Landelijke knelpunten

Aanpassen artikel 10A Wbmgp

Artikel 10a Wbmgp spreekt over **‘in of in de omgeving van de/ een of woning.’** Hier moet meer eenduidigheid en duidelijk in komen. Zoals eerder vermeld overlastgevend en/of crimineel gedrag beperkt zich vaak niet tot de eigen woning of tot überhaupt een woning.

Ondermijnende criminaliteit

De criteria waaraan art. 10 getoetst mag worden zijn te beperkt. Artikel 10a zou uitgebreid moeten worden met feiten van ondermijnende criminaliteit. De meest kwetsbare straten, buurten of wijken zijn vaak een broedplaats voor ondermijnende criminaliteit. De bewoners van deze buurten zijn vaak sociaal economisch kwetsbaar en kunnen daardoor vatbaar zijn voor ondermijnende criminelen. Hierbij kan gedacht worden aan de Wet wapens en munitie. Het aantreffen van wapens in of bij een woning is nu geen weigeringsgrond. Ook kan er gedacht worden aan het loslaten van **‘in of in de omgeving van de woning’** in relatie met de Opiumwetgeving. De drugsdealer die met een auto vol met harddrugs op de snelweg wordt aangetroffen kan niet geweigerd worden omdat dit niet plaats vond in de omgeving van de woning. Om een gebied qua leefbaarheid beter te krijgen moet je deze drugsdealer niet huisvesten in je meest kwetsbare gebieden maar in je meer weerbare wijken.

VOG

In het kader van de rijksevaluatie heeft het ministerie van BZK gevraagd om een vergelijking te maken ten aanzien van de woningzoekenden voor wie door de burgemeester op basis van politiegegevens een negatieve woonverklaring is afgegeven aan het college van B&W of aan die woningzoekenden ook niet door het ministerie van J&V op basis van strafvorderlijke en justitiële gegevens een VOG zou zijn afgegeven.

Artikel 13 Besluit verwerking persoonsgegevens bij selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlastgevend en crimineel gedrag bepaalt dat onder andere de politiegegevens na het onherroepelijk worden direct moeten worden vernietigd. Om deze reden kunnen wij niet aangeven of wij met het gebruik van een VOG dezelfde resultaten zouden hebben geboekt.

RNI

Het Register Niet Ingezetenen (RNI) wordt ervaren als knelpunt. Binnen de gemeente Schiedam worden veel arbeidsmigranten gehuisvest die zich wel of niet aanmelden bij het RNI. Door het centraliseren van het RNI is de afstand tot het RNI vergroot. Daarbij komt dat de doorloop van o.a. deze doelgroep erg hoog is en zij maar voor een korte periode binnen onze gemeente verblijven. Door de snelle doorloop, het korte tijdverblijf en de afstand tot het RNI worden er veel bewoners niet geregistreerd die wel geregistreerd zouden moeten worden. Decentralisatie van het RNI zou uitkomst bieden, of in ieder geval een inschrijfpunt in Schiedam.

In 2018 zijn twee grote branden geweest in de gemeente Schiedam waarbij er meer bewoners dan ingeschreven bleken. De brandweer gaat bij haar reddende optreden onder andere uit van het aantal personen geregistreerd in de basis registratie personen. Bij een van de branden in een portiekwoning, zouden volgens de BRP slechts enkele personen woonachtig moeten zijn. Maar bij aankomst bleek er een grote groep arbeidsmigranten op het balkon te staan die door de brandweer uit het pand gehaald moesten worden. Het onvoldoende registreren van deze doelgroep leidt in dergelijke gevallen dus tot een groot risico.

Wet BRP

De Wet BRP staat haaks op de Wbmgp. Wettelijk gezien moeten de mensen die er wel wonen, maar geen vergunning hiervoor hebben wel ingeschreven worden. Dit geeft onwenselijke situaties en creëert veel werk. Dit kan opgelost worden door de vier maanden regel los te laten. Iedereen die zich in een gemeente wil vestigen, kort of langdurig (met uitzondering van vakantieverblijf), registreert zich in de BRP. Op deze manier heeft de gemeente altijd het juiste zicht op haar bewoners.

Vierjaarstermijn

In het uitgevoerde onderzoek door de politie voor artikel 10 is er in de meeste gevallen geen sprake van langdurige detentie. Zodra dit zich wel voordoet kan de terugkijkperiode van vier jaar te kort zijn om een juiste indruk te krijgen van het te verwachten gedrag.

Uitspraak in de zaak ROT 19 / 5987 HUIS VET van 20 december 2019

(...)

4.6 (...) Aldus staat vast dat verzoeker binnen de in artikel 10b, tweede lid, van Wbmgp genoemde terugkijkperiode van vier jaar is veroordeeld in verband met een feit dat te maken heeft met de Opiumwet. Dit betekent dat is voldaan aan het bepaalde in artikel 10a, vierde lid, onderdeel e, van de Wbmgp. Hieruit vloeit voort dat er een gegrond vermoeden is dat het huisvesten van verzoeker op het adres zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit. Of ten gevolge van het feit waarvan verzoeker is veroordeeld aantoonbare overlast heeft plaatsgevonden is niet van belang. Volgens de richtlijn leidt één feit in verband met de Opiumwet reeds tot een negatieve woonverklaring. De burgemeester heeft in de omstandigheid dat de terugkijktermijn van vier jaar bijna verstreken is geen aanleiding hoeven zien een positieve woonverklaring af te geven. Daarbij heeft de burgemeester mogen meewegen dat verzoeker tevens is veroordeeld voor overtredingen van de Wet wapens en munitie en dat hij in de periode van 1994 tot en met 2012 acht antecedenten heeft in verband met de Opiumwet.

(...)

4 Financiën

4.1 Kosten artikel 9

Artikel 9 wordt uitgevoerd door de woningcorporatie Woonplus en is onderdeel van het aanbiedingsproces van te huur aangeboden woningen van de corporatie. Bij invoering zijn kosten gemaakt door het samenwerkingsverband van woningcorporaties Maaskoepel om woningen met de bijzondere voorrangsregels in het regionale woningaanbod systeem aan te kunnen bieden. Deze ICT aanpassing is in maart 2019 gerealiseerd. Deze investering is ook gedaan ten bate van andere gemeenten en corporaties in de regio Rotterdam. In Rotterdam, Capelle aan den IJssel en Vlaardingen werden al eerder woningen op basis van artikel 9 Wbmgp aangeboden. De voorrang werd tot 2019 handmatig bepaald. Automatiseren van de voorrang bleek complex omdat er veel vrijheid is in het type voorrang dat wordt gegeven en gemeenten hier eigen keuzes in maken. Het regionaal samenwerkingsverband Maaskoepel wordt bekostigd door de deelnemende woningcorporaties.

De toewijzing van woningen loopt via de reguliere processen. De woningcorporatie is gemandateerd voor de verstrekking van de huisvestingsvergunning, zowel in het reguliere proces als in het proces waarbij de woning met voorrang op basis van artikel 9 wordt aangeboden. Dit proces leidt niet tot noemenswaardige meerkosten ten opzichte van het reguliere woningaanbod.

4.2 Kosten artikel 10

Artikel 10 wordt uitgevoerd door de gemeente. De woningen die onder artikel 10 vallen, worden deels door de woningbouwcorporatie verhuurd en deels door particuliere verhuurders. Het proces voor de afgifte van huisvestingsvergunningen is voor beide soorten huurwoningen gelijk. De gemeente verzorgt de afgifte van de huisvestingsvergunning en verhuurders dienen pas een huurovereenkomst aan te bieden als er een huisvestingsvergunning is aangevraagd. Met de woningcorporatie is een werkproces met gemandateerde aanvraag van de vergunning afgesproken.

Het proces van de huisvestingsvergunning wordt uitgevoerd binnen de gemeente. Bij het proces zijn het klant Contact centrum (frontoffice burgerzaken) en het team Toezicht en Handhaving betrokken. Het team Toezicht en handhaving voert de beoordeling en afgifte van de woonverklaring uit namens de burgemeester. Het Klant Contact centrum voert de afgifte van de huisvestingsvergunning namens het college uit. Een eventuele bezwaarprocedure tegen de weigering of voorwaarden van een huisvestingsvergunning wordt behandeld door het Klant Contact Centrum namens het college.

Bij invoering van artikel 10 zijn ICT kosten gemaakt voor de aanschaf en implementatie van een programma dat team T&H gebruikt bij de behandeling van de aanvragen woonverklaring en dat voldoet aan de vereisten uit de privacywetgeving.

In de uitvoering worden jaarlijks, op basis van circa 500 aanvragen, uitvoeringskosten gemaakt. De oorspronkelijke inschatting van het aantal aanvragen was circa 250 per jaar. Deze schatting was gemaakt op basis van de in de BRP bekende gemiddelde verhuismobiliteit. We komen tot een hoger aantal aanvragen, omdat we in de praktijk zien dat er veel personen die vallen onder het Register Niet Ingezetenen (RNI) gehuisvest worden. Vooraf is op jaarbasis € 250.000,- gereserveerd voor de

uitvoering van de taken rond de Wbmgp. In de praktijk worden de werkzaamheden dankzij een grote mate van efficiency en processtroomlijning binnen dit budget uitgevoerd.

De inrichting van het proces met een separate huisvestingsvergunning en woonverklaring, uitgevoerd door twee verschillende afdelingen, voldoet aan de wettelijke privacy vereisten, maar werkt wel kostenverhogend. Met name de complexe casussen kosten tijd (en dus geld).

In de uitvoering wordt ingezet op een zo kort mogelijke doorlooptijd van de vergunningsaanvraag. Het opvragen van de gegevens kost tijd. Vooral bij situaties waarin een woonverklaring onder voorwaarden of een negatieve woonverklaring wordt verstrekt, kost dit tijd en kan dit voor de verhuurder leiden tot huurderving. Het gaat hier om circa 1 a 2 maanden huurderving. Bij een positieve verklaring is het proces doorgaans binnen 1 a 2 weken afgerond.

Colofon

Stadskantoor, Stadserf 1
Postbus 1501, 3100 AE Schiedam

14 010
schiedam.nl