



Gemeenteraad Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

DG Volkshuisvesting en
Bouwen

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Datum
3 november 2025

Kenmerk
2025-0000593226

besluit

In uw brief (met kenmerk M2504-2934 - 25bo006047/ 25bb4612), door mij ontvangen op 2 september 2025, heeft u verzocht om 25 straten met 7473 huurwoningen aan te wijzen voor selectieve woningtoewijzing op grond van artikel 5, derde lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (hierna: Wbmgp).

Het gaat om de huurwoningen (zowel in bezit van woningcorporaties als van particuliere verhuurders) in de volgende straten in Rotterdam:

Totaal aan te wijzen straten in Rotterdam	
Straten	Straten
Wolphaertsbocht	<u>Lepelaarsingel</u>
Strevelsweg	Pleinweg
<u>Mijnsherenlaan</u>	<u>Professor Poelslaan</u>
Dordtselaan	Schinnenbaan
<u>Walchersestraat</u>	<u>Moerkerkestraat</u>
Slaghekstraat	<u>Petrarcastraat</u>
Slinge	<u>Flakkeesestraat</u>
Polderlaan	<u>Alerdincksingel</u>
<u>Katendrechtse Lagedijk</u>	Slotboomstraat
<u>Bas Jungeriusstraat</u>	Oranjeboomstraat
Aar	<u>Charloisse Hoofd</u>
Engelsestraat	<u>Charloisse Kerksingel</u>
Boezemstraat	

U heeft ervoor gekozen om specifieke straten aan te wijzen en geen hele wijken voor toepassing van de Wbmgp. Hiermee wordt benadrukt dat de maatregel enkel wordt ingezet waar hij daadwerkelijk noodzakelijk is. Van de hierboven genoemde straten zijn er drie straten (namelijk: Slinge, Charloisse Kerksingel en Petrarcastraat) die ook onder

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

de gebiedsaanwijzing vielen voor toepassing van artikel 10 Wbmgp tot 1 april 2025.
Voor de overige straten betreft het een nieuwe aanvraag.

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

- Een huisvestingsvergunning niet wordt verleend indien op basis van het instrument, bedoeld in artikel 5, derde lid onder b van de Wbmgp, blijkt dat er een gegronde vermoeden is dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in een woonruimte in dat complex, die straat of dat gebied willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in dat complex, die straat of dat gebied (artikel 10, eerste lid Wbmgp);
- Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning, bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Wbmgp, wil huisvesten over een huisvestingsvergunning dient te beschikken. Zulk een huisvestingsvergunning wordt niet verleend indien op basis van het instrument, bedoeld in artikel 5, derde lid onder b van de Wbmgp, blijkt dat er een gegronde vermoeden is dat het huisvesten van die persoon zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in dat complex, die straat of dat gebied waarin de woonruimte is gelegen (artikel 10, tweede lid Wbmgp).

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

Besluit

Op grond van artikel 5, derde lid van de Wbmgp besluit ik tot het aanwijzen van de hierboven genoemde straten waarin aan personen op grond van artikel 10, eerste en tweede lid, van de Wbmgp geen huisvestingsvergunning voor in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën wordt verleend, indien op grond van het onderzoek, bedoeld in artikel 10a, eerste lid, van de wet blijkt dat er een gegronde vermoeden is dat hun huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit die straat of dat gebied.

Op basis van artikel 5, vierde lid, van de Wbmgp betreft het hier de aanwijzing voor de duur van vier jaren. De aanwijzing gaat in na dagtekening van dit besluit.

Beoordeling van de aanvraag

Bij uw aanvraag dient u op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wbmgp, naar het oordeel van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voldoende aannemelijk te maken dat de beoogde aanwijzing van de in de aanvraag genoemde complexen, straten of gebieden:

- a. noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de gemeente, en
- b. voldoet aan de eisen van subsidiariteit en proportionaliteit.

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

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

Op grond van artikel 6, vierde lid kan ik de gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland advies vragen over deze mogelijkheden. Bij de aanvraag bedoeld in artikel 5, derde lid, dient u tevens voldoende aannemelijk te maken waarom de verklaring omtrent het gedrag, bedoeld in artikel 5, derde lid, onderdeel a, of het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 5, derde lid, onderdeel b, het meest geschikte instrument is voor het bestrijden van overlast en criminaliteit.

Afstemming met betrokken partners

Het afwegingskader waarin woonoverlast als uitgangspunt is genomen bij de selectie van de straten in de aanvraag is afgestemd met gebiedsmanagers, accounthouders Wijkveiligheid, veiligheidsregisseurs Woonoverlast, stadsmariniers, Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en de woningcorporaties. Onder hen is veel draagvlak voor dit afwegingskader.

De conceptaanvraag is ambtelijk afgestemd met de gemeenten waarmee sterke verhuisrelaties zijn, zoals Schiedam, Vlaarding, Maasluis en Capelle aan den IJssel. De gemeenten verwachten met de nieuwe aanvraag, waarin beduidend minder woningen onder de Wbmgp gaan vallen dan onder de laatste gebiedsaanwijzing, geen negatieve gevolgen voor de verhuisbewegingen en geen groter effect op de toegankelijkheid van sociale huurwoningen. Er blijft volgens hen voldoende alternatief aanbod beschikbaar en uit oogpunt van proportionaliteit zien zij geen problemen.

Noodzakelijkheid en geschiktheid

Afwegingskader in verband met nieuwe aanvraag

U heeft voor het toepassen van de verschillende artikelen van de Wbmgp in 2018 een integraal afwegingskader vastgesteld. Hiermee kan een zo breed mogelijke analyse worden gemaakt van de leefbaarheidssituatie in Rotterdam op straatniveau en kunnen de verschillende mogelijkheden van de Wbmgp in samenhang worden gezien. Aangezien de screening op grond van artikel 10 specifiek ziet op woonoverlast en crimineel gedrag gerelateerd aan de directe leefomgeving, en derhalve juist bedoeld is om woonoverlast in een straat te verminderen, hebben de professionals van de gemeente, NPRZ en de woningcorporaties zich gebogen over een manier waarop de woonoverlastcijfers meegenomen kunnen worden in de afweging van de aan te wijzen straten.

In dit afwegingskader is een ander uitgangspunt gekozen en is begonnen met 88 straten met de meeste woonoverlast registraties, waarbij sprake is van minimaal 4 (unieke) woonoverlastcasussen. Vervolgens zijn de straten waar volgens de politieregisters meer dan 5% (stedelijk gemiddelde) overlast voorkomt en minimaal 3 verschillende woonoverlastcategorieën betreffen uit de lijst gefilterd. De lijst is vervolgens getoetst aan de leefbaarometer en zijn alleen de straten overgebleven die gemiddeld genomen zwak scoren op de leefbaarometer en daarnaast zeer onvoldoende, ruim onvoldoende of onvoldoende scoorden op de dimensie Overlast en Onveiligheid.

Tot slot is er nagegaan bij de professionals in de betreffende straten wat er al is ingezet om de problematiek aan te pakken en is gekeken of er geen alternatief is om de problematiek aan te pakken (subsidiariteit). Het resultaat van deze analyse is het

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

voorstel voor 25 straten die in aanmerking komen voor aanwijzing.

Noodzakelijkheid en geschiktheid per gebied (aan te wijzen straten)

Ter onderbouwing van de noodzakelijkheid en geschiktheid van de inzet van artikel 10 van de Wbmg geeft u per gebied aan waarom de aanwijzing juist daar noodzakelijk en geschikt is.

Charlois

Beschrijving gebied

U geeft aan dat in een deel van de wijken in Charlois sprake is van gestapelde problematiek op het gebied van veiligheid (overlast in meerdere vormen), sociaal (uitkeringsgerechtigden, werkloosheid, schulden, taalbeheersing, gezondheid, etc.) en fysiek (staat van de woningen, ondermaatse verhuur). In deze straten is sprake van zwerfvuil, overlast en criminaliteit. Op het gebied van veiligheid zijn de inspanningen in het bijzonder gericht op het bestrijden van woon-, jeugd- en drugsoverlast. Er is een goedkope woningvoorraad en een ernstig verouderde woningvoorraad. De bewoners die er wonen zijn kwetsbaar en in het verleden was dit stukje wijk het toneel van veel overlast, inbraken en waar jongeren rotzooi trapte. De aanwezigheid van goedkope huurwoningen, werk in de regio en een netwerk van mensen uit eigen land maakt de wijk aantrekkelijk voor nieuwkomers. In het algemeen is de meldingsbereidheid laag in deze buurten. Misstanden worden heel geregeld bij controles pas vastgesteld en/of als met bewoners gesproken wordt over hun straat.

Gebied Charlois

<u>Wolphaertsbocht</u>	<u>Carnisse/Oud-Charlois Tarwewijk</u>
<u>Miinsherenlaan</u>	<u>Zuidplein/Tarwewijk</u>
<u>Dordtselaan</u>	<u>Bloemhof/Vreewijk/Zuidplein/ Tarwewijk</u>
<u>Walchersestraat</u>	<u>Carnisse Zuiderpark</u>
<u>Slinge</u>	<u>Zuidwijk/ Pendrecht/ Vreewijk/Zuiderpark</u>
<u>Katendrechtse Lagedijk</u>	<u>Carnisse/ Tarwewijk/ Oud Charlois</u>
<u>Lepelaarsingel</u>	<u>Carnisse</u>
<u>Pleinweg</u>	<u>Oud Charlois/Tarwewijk/ Zuidplein</u>
<u>Moerkerkestraat</u>	<u>Tarwewijk/Zuidplein</u>
<u>Flakkeestraat</u>	<u>Carnisse/ Zuidplein</u>
<u>Slotboomstraat</u>	<u>Oud-Charlois</u>
<u>Bas Jungeriusstraat</u>	<u>Tarwewijk</u>
<u>Charloisse Hoofd</u>	<u>Oud-Charlois</u>
<u>Charloisse Kerk singel</u>	<u>Oud-Charlois</u>

Het gebied Charlois is één van de oudste gebieden van Rotterdam met een heel eigen karakter. Het is een dichtbevolkte wijk doorweven met metro-, tram- en busverbindingen maar ook met veel groen. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit oude woningen. In het wijkprofiel van de gemeente Rotterdam scoort Charlois op de veiligheidsindex (91) en sociale index (80) laag in vergelijking met andere gebieden in Rotterdam. Als gevolg van de hoge omloopsnelheid ontbreekt het veelal aan sociale binding in Charlois in vergelijking met andere gebieden van Rotterdam. Er is sprake van gescheiden leefwerelden van doorstromers en blijvers.

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

Leefbaarheidssituatie

Volgens de Leefbaarometer (2022) scoren deze straten op grid-niveau zwak en onvoldoende. Wanneer met de Leefbaarometer wordt ingezoomd op de dimensie Overlast en Veiligheid dan blijkt uit de onderstaande tabel dat de aan te wijzen straten onvoldoende tot ruim onvoldoende (< -0,23) scoren.

Straat	Aantal woningen	Aantal gemeentelijke overlastcasussen	% Incidenten politie	Leefbaarometer 2022	Dimensie: Overlast en onveiligheid
Wolphaertsbocht	859	13	5%	2. zwak	- 0,28 (Ruim onvoldoende)
Mijnsherenlaan	636	10	8%	2. zwak	- 0,25 (Ruim onvoldoende)
Dordtselaan	764	10	7%	2. zwak	- 0,23 (Onvoldoende)
Walchersestraat	338	8	8%	2. zwak	- 0,28 (Ruim onvoldoende)
Slinge	493	6	9%	2. zwak	- 0,23 (Onvoldoende)
Katendrechtse Lagedijk	569	6	10%	2. zwak	- 0,27 (Ruim onvoldoende)
Lepelaarsingel	311	6	14%	3. onvoldoende	- 0,26 (Ruim onvoldoende)
Pleinweg	759	5	8%	2. zwak	- 0,25 (Ruim onvoldoende)
Moerkerkestraat	263	5	10%	2. zwak	- 0,25 (Ruim onvoldoende)
Flakkeestraat	198	5	27%	2. zwak	- 0,27 (Ruim onvoldoende)
Slotboomstraat	84	4	13%	2. zwak	- 0,22 (Onvoldoende)
Bas Jungeriusstraat	380	4	12%	2. zwak	- 0,23 (Onvoldoende)
Charloisse Hoofd	330	4	16%	2. zwak	- 0,28 (Ruim onvoldoende)
Charloisse Kersingel	75	4	16%	2. zwak	- 0,24 (Ruim onvoldoende)

% Incidenten Politie = het aantal meldingen bij politie gedeeld door het aantal woningen in een straat

Uit een analyse op basis van objectieve gegevens uit de incidentenregistraties (BVH) van de politie blijkt dat de aan te wijzen straten een zeer hoog aantal overlastmeldingen scoren, die betrekking hebben op gedragingen die benoemd zijn in artikel 10a, tweede lid, van de wet (zie onderstaande tabel). Deze straten hebben op grond van de politieregisters >5% of meer overlastmeldingen en scoren boven het stedelijk gemiddelde van 5%.

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

De geregistreerde overlastcasussen bij de gemeente in 2023 in deze straten variëren van geluidsoverlast tot burenoverlast, drugsdelicten en openbaar dronkenschap. Verder is er sprake van drugsproblematiek waarbij verkoop vanuit woning of op straat door bewoners plaatsvindt in genoemde straten wat overlast met zich meebrengt. In de Lepelaarsingel is daarnaast sprake van overlast in de leefomgeving door psychisch kwetsbare bewoners. Sommige straten staan bij de politie bekend als straat met veel sociale problematiek/ problemen achter de voordeur.

Meerjarige ontwikkeling overlastcasussen

Straat	2021	2022	2023
Wolphaertsbocht	3	5	13
Mijnsherenlaan	11	20	10
Dordtselaan	1	7	10
Walchersestraat	1	4	8
Slinge	2	1	6
Katendrechtse Lagedijk	4	4	6
Lepelaarsingel	0	6	6
Pleinweg	4	9	5
Moerkerkestraat	1	3	5
Flakkeestraat	2	5	5
Slotboomstraat	0	1	4
Bas Jungeriusstraat	0	3	4
Charloisse Hoofd	2	1	4
Charloisse Kersingel	3	6	4

In het kader van de aanpak van woon-gerelateerde problemen in de wijken Bloemhof, Hillesluis en Tarwewijk zijn door het Intensief beheer-team van de gemeente in een aantal van deze straten woonadres gerelateerde misstanden geconstateerd. De aangetroffen misstanden in deze straten variëren van het niet kloppen van de registratie van de Basisregistratie Personen tot achterstallig onderhoud, een verhuurder die niet voldoet aan de eisen van goed verhuurderschap, huisvesting illegale vreemdelingen, woonoverlast en/of overbewoning

Aangetroffen misstanden		
Straat	2023	2024
Wolphaertsbocht	8	18
Mijnsherenlaan	36	42
Dordtselaan	32	54
Walchersestraat	5	7
Katendrechtse Lagedijk	4	6
Pleinweg	21	33

In de volgende straten hebben explosies en/of schietincidenten plaatsgevonden.

Explosie/ schietincident		
Straat	2023	2024
Wolphaertsbocht	6	4

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

Dordtselaan	3	
Katendrechtse Lagedijk	1	
Slinge		3
Lepelaarsingel	1	
Moerkerkestraat		1
Flakkeestraat	1	
Bas Jungeriusstraat		1
Charloisse Hoofd		1
Charloisse Kerksingel	1	

Feijenoord

Beschrijving gebied

U geeft aan dat de wijken worden getypeerd als transitiewijken, waar bewoners die stijgen op de maatschappelijke ladder vertrekken om vervolgens weer plaats te maken voor bewoners die niet bewust kiezen voor deze omgeving maar vanwege hun beperkte mogelijkheden niet anders kunnen. In deze wijken dragen verschillende problemen bij aan een gevoel van onveiligheid en tasten ze de leefbaarheid aan, zoals high impact crimes en overlast die voortkomt uit illegale gebruik van woningen (bijvoorbeeld hennepsteelt/ drugshandel, illegale kamerverhuur met overbewoning).

Gebied Feijenoord	
Strevelsweg	Vreewijk/Zuidplein
Slaghekstraat	Bloemhof/Hillesluis
Polderlaan	Hillesluis
Oranjeboomstraat	Feijenoord

Leefbaarheidssituatie

Volgens de Leefbaarometer (2022) scoren deze straten op grid-niveau zwak. Wanneer met de Leefbaarometer wordt ingezoomd op de dimensie Overlast en onveiligheid dan blijkt uit de onderstaande tabel dat de aan te wijzen straten onvoldoende tot ruim onvoldoende (< -0,22) scoren.

Straat	Aantal woningen	Aantal gemeentelijke overlastcasussen	% incidenten politie	Leefbaarometer 2022	Dimensie: Overlast en onveiligheid
Strevelsweg	780	11	10%	2. zwak	- 0,22 (Onvoldoende)
Slaghekstraat	356	8	6%	2. zwak	- 0,22 (Onvoldoende)
Polderlaan	206	6	10%	2. zwak	- 0,25 (Ruim onvoldoende)
Oranjeboomstraat	643	4	8%	2. zwak	- 0,26 (Ruim onvoldoende)

% Incidenten Politie = het aantal meldingen bij politie gedeeld door het aantal woningen in een straat

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

Uit een analyse op basis van objectieve gegevens uit de incidentenregistraties (BVH) van de politie blijkt dat de aan te wijzen straten een zeer hoog aantal overlastmeldingen scoren, die betrekking hebben op gedragingen die benoemd zijn in artikel 10a, tweede lid, van de wet (zie onderstaande tabel). Deze straten hebben op grond van de politieregisters >5% of meer overlastmeldingen en scoren boven het stedelijk gemiddelde van 5%.

De geregistreeerde overlastmeldingen bij de gemeente in 2023 in deze straten variëren van geluidsoverlast, burenoverlast, drugsproblematiek waarbij verkoop vanuit woning of op straat door bewoners plaatsvindt. Dit brengt in genoemde straten overlast met zich mee.

Meerjarige ontwikkeling overlastcasussen

Straat	2021	2022	2023
Strevelsweg	3	10	11
Slaghekstraat	4	3	8
Polderlaan	0	2	6
Oranjeboomstraat	6	5	4

In het kader van de aanpak van woon-gerelateerde problemen in de wijken Bloemhof, Hillesluis en Tarwewijk zijn door het Intensief beheer-team van de gemeente in een aantal van deze straten woonadres gerelateerde misstanden geconstateerd. De aangetroffen misstanden in deze straten variëren van het niet kloppen van de registratie van de Basisregistratie Personen tot achterstallig onderhoud, een verhuurder die niet voldoet aan de eisen van goed verhuurderschap, huisvesting illegale vreemdelingen, woonoverlast en/of overbewoning.

Aangetroffen misstanden		
Straat	2023	2024
Strevelsweg	23	33
Slaghekstraat	7	9
Polderlaan	15	11

In de Strevelsweg (3), Slaghekstraat (1) en Oranjeboomstraat (2) zijn daarnaast in 2023 explosies en/of schietincidenten geweest.

IJsselmonde

Beschrijving gebied

U geeft aan dat IJsselmonde diverse grootstedelijke problematiek kent zoals (hang)jongerenoverlast en op het vlak van drugs(handel). Onder andere verschillen in leefstijlen tussen jongeren en ouderen zorgen ook soms voor de nodige spanning in de verschillende wijken. Voor wat betreft de Schinnenbaan is sprake van een wooncomplex voor de 55+ doelgroep waar op enig moment andere doelgroepen huisvesting kregen, vooral psychisch kwetsbare personen. Dit leidt tot een botsing van culturen aan de ene kant en tot veel overlast vanuit de nieuwe groep aan de andere kant. Binnen het NPRZ zijn wijken in IJsselmonde benoemd als focusgebied.

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit sociale woningbouw (met relatief lage huur) en is grotendeels verouderd, terwijl in omliggende gebieden al herstructurering heeft plaatsgevonden. Hierdoor trekken voornamelijk gezinnen weg en blijft er leegstand achter of is er verpaupering te zien.

Gebied IJsselmonde	
Schinnenbaan	Beverwaard
Alerdincksingel	Beverwaard
Petrarcastraat	Lombardijen

Leefbaarheidssituatie

Volgens de Leefbaarometer (2022) scoren deze straten op grid-niveau zwak. Wanneer met de Leefbaarometer wordt ingezoomd op de dimensie Overlast en onveiligheid dan blijkt uit de onderstaande tabel dat de aan te wijzen straten onvoldoende tot ruim onvoldoende (< -0,23) scoren.

Straat	Aantal woningen	Aantal gemeentelijke overlastcasussen	% incidenten politie	Leefbaarometer 2022	Dimensie: Overlast en onveiligheid
Schinnenbaan	397	5	7%	2. zwak	- 0,24 (Onvoldoende)
Pertrarcastraat	118	5	32%	2. zwak	- 0,23 (Onvoldoende)
Alerdincksingel	157	5	41%	2. zwak	- 0,23 (Onvoldoende)

% Incidenten Politie = het aantal meldingen bij politie gedeeld door het aantal woningen in een straat

Uit een analyse op basis van objectieve gegevens uit de incidentenregistraties (BVH) van de politie blijkt dat de aan te wijzen straten een zeer hoog aantal overlastmeldingen scoren, die betrekking hebben op gedragingen die benoemd zijn in artikel 10a, tweede lid, van de wet (zie onderstaande tabel). Deze straten hebben op grond van de politieregisters >5% of meer overlastmeldingen en scoren boven het stedelijk gemiddelde van 5%.

De geregistreerde overlastmeldingen bij de gemeente in 2023 in deze straten variëren van geluidsoverlast, drugoverlast, burenruzies tot overlast door psychisch kwetsbaren.

Meerjarige ontwikkeling overlastcasussen

Straat	2021	2022	2023
Schinnenbaan	4	2	5
Pertrarcastraat	1	1	5
Alerdincksingel	0	1	5

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

Delfshaven

Beschrijving gebied

U geeft aan dat het gebied Delfshaven kan worden gekenschetst als een dichtbevolkte vooroorlogse wijk. Van de woningvoorraad is 70% gebouwd voor 1940 en maar 2% van het type eengezinswoning. Het grootste deel betreft huurwoningen. De mutatiegraad is hier hoog. Een groot deel van de bevolking in Delfshaven woont in Oud-Mathenesse. De bewoners van deze wijk beoordelen de veiligheidsbeleving, de woonbeleving en vooral de kwaliteit van leven op dit moment bijzonder laag. Ze voelen zich vergeten en zien hun wijk verder achteruitgaan. Het gebrek aan ontmoetingsruimten en voorzieningen, gezondheidsproblemen, armoede, woonoverlast, achterstallig onderhoud aan woningen en buitenruimte en achteruitgang van de winkelstraat Franselaan, zijn de redenen die worden genoemd. Uit het wijkprofiel van de Gemeente Rotterdam en het vitaliteitsonderzoek komt Oud-Mathenesse naar voren als een zwakke wijk van Rotterdam. De professionals in het gebied geven aan regelmatig kamerverhuur tegen te komen waar met name bewoners die kamers huren overlast veroorzaken

Gebied Delfshaven	
Professor Poelslaan	Oud Mathenesse
Engelsestraat	Oud Mathenesse

Leefbaarheidssituatie

Volgens de Leefbaarometer (2022) scoort één straat op grid-niveau onvoldoende (score 3). Wanneer met de Leefbaarometer wordt ingezoomd op de dimensie Veiligheid dan blijkt uit de onderstaande tabel dat de aan te wijzen straat onvoldoende (< -0,25) scoort.

Straat	Aantal woningen	Aantal gemeentelijke overlastcasussen	% incidenten politie	Leefbaarometer 2022	Dimensie: Overlast en onveiligheid
Professor Poelslaan	180	5	8%	2. zwak	- 0,25 (Ruim onvoldoende)
Engelsestraat	180	4	7%	2. zwak	- 0,23 (Onvoldoende)

% Incidenten Politie = het aantal meldingen bij politie gedeeld door het aantal woningen in een straat

De geregistreerde overlastmeldingen bij de gemeente in 2023 in deze straten variëren van geluidsoverlast, drugoverlast en burenruzies. Genoemde overlast vindt vooral plaats in het 55+ complex in de Professor Poelslaan waarbij psychisch kwetsbaren botsen met de reguliere doelgroep van dit complex. Dit heeft inmiddels geleid tot enkele zware overlastcasussen die een grote invloed hebben op de leefbaarheid in het gehele complex en de omliggende straat.

Meerjarige ontwikkeling overlastcasussen

Straat	2021	2022	2023
Professor Poelslaan	1	1	5
Engelsestraat	1	2	4

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

Zevenkamp en Kralingen-Crooswijk

Beschrijving gebied Zevenkamp

Zevenkamp ligt aan de noordoostelijke rand van Rotterdam, tussen de wijken Ommoord en Nesselande. U geeft aan dat de wijk in de jaren '80 is gebouwd. Er wonen 16.000 mensen. In Zevenkamp wonen relatief veel gezinnen met kinderen. Voor wat betreft overlast en leefbaarheid zijn de grote ergernissen voor veel bewoners het ongeoorloofd aangeboden grofvuil, naast plaatsingen, zwerfvuil, slechte verlichting, overhangend groen en scheve stoeptegels.

De veiligheidsbeleving is in Zevenkamp (95) lager dan het Rotterdamse gemiddelde (108). In Zevenkamp gaat het daarbij voornamelijk om inbraken, jeugdcriminaliteit, druggerelateerde zaken, brandstichting en verstoring van de openbare orde.

U merkt hierbij op dat, hoewel de sociale cohesie in Zevenkamp in een aantal opzichten hoopgevend is, er zeker nog een aantal knelpunten zijn: de samenredzaamheid kan beter, evenals de samenwerking tussen particuliere initiatieven en de gemeente.

Beschrijving gebied Kralingen-Crooswijk

Boezemstraat ligt in de wijk Crooswijk en is een drukke straat. U geeft aan dat Crooswijk een wijk is waar veel te winnen valt op het gebied van maatschappelijke ontwikkeling. In Crooswijk zijn er grote verschillen. Crooswijk is niet alleen verdeeld in mate van welvarendheid maar vaak ook in levensstijlen en culturen. De wijkraad zet in op het verbeteren van de sociale cohesie in de wijk. Daarmee wordt bedoeld dat de burgers verbondenheid ervaren en zich samen verantwoordelijk voelen voor het algemeen welzijn. Daarnaast zet de wijkraad zich in om bewoners zich veiliger te laten voelen en minder overlast te laten ervaren.

Gebied	
Zevenkamp en Kralingen-Crooswijk	
Aar	Zevenkamp
Boezemstraat	Kralingen-Crooswijk

Leefbaarheidssituatie

Volgens de Leefbaarometer (2022) scoren deze straten op grid-niveau zwak. Wanneer met de Leefbaarometer wordt ingezoomd op de dimensie Overlast en onveiligheid dan blijkt uit de onderstaande tabel dat de aan te wijzen straten onvoldoende (< -0,20) scoren.

Straat	Aantal woningen	Aantal gemeentelijke overlastcasussen	% incidenten politie	Leefbaarometer 2022	Dimensie: Overlast en onveiligheid
Aar	173	4	12%	2. zwak	- 0,20 (onvoldoende)
Boezemstraat	311	4	9%	2. zwak	- 0,26 (Ruim onvoldoende)

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

Meerjarige ontwikkeling overlastcasussen

Straat	2021	2022	2023
Aar	1	0	4
Boezemstraat	0	2	4

In de Boezemstraat zijn daarnaast in 2023 (1) en 2024 (1) explosies geweest.

Conclusie

U concludeert dat, gelet op de hierboven aangeduide problematiek, de woonoverlastcijfers van de gemeente en de scores op de Leefbaarometer (2022), de inzet van de maatregelen op basis van artikel 10 uit de Wbmgp noodzakelijk is in de bovengenoemde aan te wijzen straten in de gebieden Charlois, Feijenoord, IJsselmonde, Delfshaven en in Zevenkamp en Kralingen-Crooswijk om de cumulatie van leefbaarheidsproblemen in die straten aan te kunnen pakken.

U bent ook van mening dat gelet op de hierboven aangeduide gegevens is de toepassing van selectieve woningtoewijzing middels artikel 10 Wbmgp op basis van politiecreening in de bovengenoemde aan te wijzen straten in de gebieden Charlois, Feijenoord, IJsselmonde, Delfshaven en in Zevenkamp en Kralingen-Crooswijk tevens een geschikt middel om bij te dragen aan het beperken van overlastgevende en criminele gedragingen in die straten. Op basis van artikel 10 kan door het screenen van aspirant-huurders het overlastgevend en crimineel gedrag worden beperkt in de aan te wijzen straten, ook ter ondersteuning van een brede aanpak en voor het bestrijden van de grootstedelijke problematiek.

U motiveert dat u voor de screening politiegegevens wil betrekken in plaats van de VOG. Dit heeft voor u de voorkeur boven een VOG omdat gedragingen die gerelateerd zijn aan woonoverlast in beperkte mate in het strafrecht terecht komen. Het gebruik van politiegegevens geeft ook een extra mogelijkheid om de inbreuk te beperken op het recht van vrije vestiging door een gedragsaanwijzing in de vorm van een voorschrift op te kunnen leggen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning.

Ik acht het op basis van de door u aangeleverde onderbouwing voldoende aannemelijk dat de toepassing van artikel 10 van de Wbmgp een noodzakelijk en geschikt instrument is om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de hierboven genoemde straten.

Subsidiariteit

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

U geeft aan dat de gemeente Rotterdam binnen haar mogelijkheden alles op alles zet om de problematiek met een integrale aanpak tegen te gaan. Naast de hieronder door u genoemde generieke maatregelen die voor de gehele buurt dan wel wijk(en) gelden, zet de gemeente in samenwerking met de partners ook gebied-specifieke maatregelen

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

in. Maatwerk per gebied/straat is nodig om de problematiek effectief aan te kunnen pakken, waarbij de screening op grond van artikel 10 Wbmgp een extra maatregel boven op deze aanpak vormt.

Generiek

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Van de 25 straten waarop de aanvraag ziet, liggen 21 straten binnen het gebied van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). NPRZ is een samenwerkingsverband van de gemeente Rotterdam, de rijksoverheid, de politie, het Openbaar Ministerie, woningcorporaties, zorginstellingen, onderwijsinstellingen en bedrijven, met het gezamenlijke doel de leefbaarheid van Rotterdam Zuid te verbeteren. Nadat deze in 2011 van start is gegaan, moeten de gebieden Charlois, Feijenoord en IJsselmonde op het gebied van opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit in 2030 zijn gestegen tot het gemiddelde van Utrecht, Den Haag, Amsterdam en de rest van Rotterdam. Naast maatregelen op het gebied van school, werk en wonen, wordt intensief ingezet op veiligheid en cultuur om de kwaliteit van leven van Rotterdammers op Zuid te verhogen.

Stedelijk Actieplan Woonoverlast en het stoplichtenmodel

In Rotterdam werken de woningcorporaties, de politie en de gemeente samen om met elkaar woonoverlast aan te pakken. Complexe zaken die niet door één partij kunnen worden opgelost, worden besproken in het casusoverleg en daarin wordt gezamenlijk een plan van aanpak opgesteld en uitgevoerd. Deze werkwijze staat en werkt goed. De komende vier jaar wordt samen met de woningcorporaties, de politie en particuliere verhuurders woonoverlast in Rotterdam nog verder teruggedrongen. De gemeente focust zich op het voorkomen van woonoverlast, het melden van woonoverlast en het aanpakken van woonoverlast in heel Rotterdam. Zo worden laagdrempelige initiatieven zoals de Regelrechter nog meer onder de aandacht gebracht, waarbij de gemeente samen met de woningcorporatie de griffiekosten gaat vergoeden. Maar ook worden de zorgpartijen uitgenodigd bij de casus-overleggen, zodat zij kunnen adviseren over de in te zetten instrumenten als er sprake is van psychische problematiek bij de overlastgever. Dit is ook in het belang van de overlastgever die hierdoor mogelijk de inzet van zwaardere instrumenten, zoals een tijdelijke uithuisplaatsing, kan vermijden.

Woonruimteverdeling en sturen op woningvoorraad

Tegen de achtergrond van de bestaande schaarste aan woonruimte in Rotterdam en de Rotterdamse regio, is de samenstelling van de woningvoorraad in het bijzonder van belang met het oog op de beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen, maar ook in relatie tot de leefbaarheid in de kwetsbare wijken/buurtten van de stad. U geeft aan dat de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste aan woningen ongewenste situaties in de woningvoorraad en slecht verhuurderschap kunnen veroorzaken waardoor de leefbaarheid wordt aangetast. Met de huisvestingsverordening Toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad Rotterdam, gebaseerd op de Huisvestingswet, zet u in op het voorkomen dat woningen waar behoefte aan is aan de bestaande woningvoorraad worden onttrokken dan wel een andere functie krijgen. U zet de volgende instrumenten in:

- Vergunningplicht woningonttrekking

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

- Vergunningplicht omzetten voor kamerbewoning
- Vergunningplicht voor woningvorming
- Splitsingsvergunning
- Registratieplicht toeristische verhuur en meldplicht vakantieverhuur
- Opkoopbescherming
- Verhuurvergunningplicht Carnisse

Bij de sociale huurvoorraad wordt gestuurd op de instroom van bewoners in kwetsbare gebieden via de Huisvestingsverordening Woonruimteverdeling Rotterdam op grond van de Huisvestingswet en via prestatieafspraken met de woningcorporaties over huurprijsbeleid, woonruimteverdeling en de aanpak van aandachtsgebieden.

Per gebied

In het gebied Charlois worden naast de hierboven genoemde generieke maatregelen ook verschillende maatregelen ingezet binnen een integrale aanpak om op verschillende terreinen (fysieke kwaliteit, sociale kwaliteit, sociale cohesie en veiligheid) de problematiek aan te pakken. Het gaat dan om:

- Inzet zichtbaarder, bereikbaarder en proactieve overheid
- Voortzetting aanpak parkeeroverlast en verkeersveiligheid
- Inzet onderzoek veiligheid(sbeleving) in Carnisse
- Aanpak bedelen Zuidpleingebied
- Aanpak graffiti
- Aanpak woonoverlast
- Wijkmaatwerk (Carnisse) in verlengde van Actieprogramma EU-migranten
- Inzet op VvE's
- Locatiegerichte en informatiegestuurde aanpak van overlastlocaties
- Inzet hulp bij het vinden van een bijbaan.
- Inzet meldingsbereidheidsacties
- Inzet tegengaan van zwerfvuil in de wijk.
- Opzetten van een Buurtpreventie groep met bewoners voor Zuidwijk.
- Organisatie Veiligheidsdag in Pendrecht en Zuidwijk
- Pareltsjes van de wijk: 20 jongeren die positief bezig zijn krijgen de kans om een van hun doelen te verwezenlijken.
- Aanpak project 'Grip op Vastgoed en Woonoverlast'
- Aanpak: Naast containers plaatsingen (naastplaatsingen) voorkomen

In het gebied Feijenoord gaat het om de volgende maatregelen:

- Controle op de kwaliteit van woningen en aanpak bij misstanden bij verhuur
- Extra inzet veilig: BOA's Toezicht en Handhaving, pleinstewards en jongerenwerkers
- Voortzetting aanpak rattenoverlast (Bloemhof Zuid en Ericaplein e.o.).
- Extra aandacht voor veiligheid op scholen
- Aanpak woonoverlast
- Veiligheidsavonden of -acties in de wijk "Bloemhof Aan Zet"
- Meer bewonersbetrokkenheid veilig: (I) grotere meldingsbereidheid, (II) gerichte inzet buurtbemiddeling, (III) opzet Buurt Bestuurt (Bloemhof)
- (aanvullende) inzet op (straat) overlast, hotspotlocaties en criminaliteit
- De wijkraad organiseert wijkgerichte activiteiten

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

- Integrale en brede aanpak jeugdoverlast op geprioriteerde overlastlocaties en pleinen
- Gerichte inzet en campagne door Toezicht en Handhaving op het gebied van naastplaatsingen, grofvuil etc.
- Gesprekken met bewoners over veiligheid in de wijk en speciaal ook de veiligheidsbeleving (Wijktafel Veilig), het organiseren van (4) wijkscouwen veilig en voortzetting Veilig en Fijn gesprekken
- Periodieke afstemming met de stadsmarinier en politie over veiligheid en (zichtbare en onzichtbare) criminaliteit
- Gerichte inzet van politiecapaciteit op hotspots in de wijk Hillesluis
- Goede spreiding van bewoners met een rugzakje
- Inzet project straatambassadeurs
- Wijkhub Vreewijk
- Plan van Aanpak Achterpadverlichting
- Aanpak: Politie en Handhaving zichtbaar

In het gebied IJsselmonde gaat het om de volgende maatregelen:

- Betrekken scholen bij het project "bakkie voor een zakkie".
- Het organiseren van een periodiek spreekuur met stichting Je Goed Recht
- Contacten en bereikbaarheid van politie en boa's verbeteren
- Voorlichting scholen tegen lover boys
- Actief promoten van containeradoptie
- Buurtpreventie
- Aanpak woonoverlast
- Inzet op 'Veiligheidsbeleving in beeld'
- Inzet op zorgpartijen en omwonenden
- Wijkhub open en toegankelijk
- Handhavingsacties verkeer
- Armoede-platform/netwerk
- Jeugdnetwerkbijeenkomsten

In het gebied Delfshaven gaat het om de volgende maatregelen:

- Nieuwbouw Huis van de Wijk Serumpark
- Inzet Team Toekomst kansengelijkheid jeugd
- Behoeftte aan outreachende verslavingszorg in de wijk/ overlast verminderen
- Inzet meer handhaving in de avonduren.
- Inzet op plekken die bewoners als onveilig beleven.
- VvE activering in combinatie met verduurzaming
- Koppelkansen uit ruimtelijk raamwerk Oud Mathenesse
- Stimuleren brede samenwerking tussen ondernemers, bewoners en andere partners
- Inloop punt EU arbeidsmigranten
- Outreachende aanpak ontmoeting en verbinding

In het gebied Zevenkamp en Kralingen-Crooswijk gaat het om de volgende maatregelen:

Zevenkamp

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

Uitvoeren actieplan veerkrachtige wijken

- Focus toekomstperspectief en verwijzing naar de juiste instanties
- Actief blijven “promoten” van regelingen
- Jeugd die het nodig hebben begeleiden naar een goede toekomst
- Programma intensieve aanpak overlast gevende jeugd
- Huisbezoeken 75-plussers
- Intensiever handhaven verkeerd aanbieden grofvuil
- Intensiever handhaven op naast plaatsing wijkcontainers
- Zwerfvuil en bladeren met grotere regelmaat opruimen (schouwen)
- Aanpak donkere plekken (Schouw)
- Aanpak woonoverlast
- Betrekken kwetsbare doelgroepen bij aanpak veerkrachtige wijken
- Focus op preventie
- Bewerkstelligen sociale cohesie tussen verschillende leeftijdsgroepen

Kralingen-Crooswijk

- Systeem voor meldingen van zorgen over veiligheid en buitenruimte
- Projectgroep Schoon met bewoners
- Aanpak woonoverlast
- Inzet JOZ als grenzen stellend jongerenwerk blijft op sterkte
- Wijkagent en Toezicht en Handhaving hebben wekelijks contactmomenten met de wijk
- Faciliteren actieve bewonersgroepen
- Verbetering gebruik ontmoetingsplekken in de buitenruimte
- Programmering Huis van de Wijk als belangrijk ontmoetingsplek voor alle doelgroepen
- Maatwerk vanuit het Programma Oud-Crooswijk behouden en dienstverlening verbeteren
- Bereikbaarheid verbeteren voor hulp aan kwetsbaarste bewoners
- Passende woningen voor Crooswijk
- Expertmeeting Wonen om een wijkadvies m.b.t. Woonbeleid op te stellen
- Onderzoek stimuleringsmaatregelen voor doorstroom senioren (‘van groot naar beter’)

Conclusie

U geeft aan dat met de hierboven aangeduide integrale aanpak en de inzet van de genoemde maatregelen wordt voldaan aan de eis van subsidiariteit. Ondanks de inzet van bovenstaande interventies is het volgens u nog onvoldoende om de problematiek in de aan te wijzen straten in de gebieden Charlois, Feijenoord, IJsselmonde, Delfshaven en in Zevenkamp en Kralingen-Crooswijk uit de neerwaartse spiraal te halen. De professionals geven bovendien aan dat een concentratie van personen met overlastgevend of crimineel gedrag leidt tot een toename van de overlast en criminaliteit in deze straten, waardoor het absorptievermogen wordt overschreden en de bestaande sociale netwerken onvoldoende zijn om het overlastgevende en criminele gedrag te corrigeren.

U verwacht dat de inzet van het instrument van selectieve woningtoewijzing middels artikel 10 Wbm, in combinatie met de reeds genomen (lichtere) maatregelen een

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

positief effect zal hebben op de leefbaarheid en veiligheid en zal leiden tot een afname van de problematiek in de aan te wijzen straten.

Gezien de door u aangeduide generieke en specifieke (gebieds)maatregelen die worden ingezet, acht ik het voldoende aannemelijk dat de toepassing van het instrumentarium op grond van artikel 10 van de Wbmgp voor de hierboven genoemde straten voldoet aan de eisen van subsidiariteit.

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 aan dat het totaal aantal huurwoningen in de woningmarktregio 331.200 betreft (CBS-Statline 1-1-2024). Het betreft hier de woningmarktregio die door de woningcorporaties via Woonnet Rijnmond wordt bediend. Het totaal aantal huurwoningen in Rotterdam is 212.200 (CBS-Statline 1-1-2024). Het aantal huurwoningen waarop artikel 10 van de Wbmgp zal worden toegepast betreft 7.473 en betreft 2,3% van de woningmarktregio en 3,5% van de huurwoningen in Rotterdam. Onder de laatste gebiedsaanwijzing betrof het in totaal 11.178 huurwoningen (artikel 9 in 65 straten en artikel 10 in 71 straten).

De maatregel is van toepassing bij een verhuizing naar een woning (exclusief eigenaar-bewoners) in een aangewezen straat. Het is niet van toepassing op de zittende bewoners/huishoudens.

Wanneer u kijkt naar de verhuismutaties in 2023 dan zijn dat er 1.120 geweest. De verwachting is daarom dat ongeveer 1.120 mensen te maken krijgen met de maatregel.

U bent dan ook van mening dat wordt voldaan aan de eisen van proportionaliteit. Er blijven in de woningmarktregio genoeg mogelijkheden over voor woningzoekenden die op grond van de toepassing van artikel 10 Wbmgp (op basis van het politieonderzoek) geen huisvestingsvergunning kunnen krijgen in de bovengenoemde aan te wijzen straten.

Advies Gedeputeerde Staten

Ik heb advies gevraagd aan gedeputeerde staten (GS) van de provincie Zuid-Holland, over de vraag of er voldoende mogelijkheden overblijven om passende huisvesting in de regio te vinden voor woningzoekenden.

De GS adviseren om de aanvraag van de gemeente Rotterdam voor de toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van artikel 10 Wbmgp te honoreren. Vanuit het kader van een samenhangende aanpak waarop wordt ingezet bij NPLV-gebieden, adviseren GS positief ten aanzien van de inzet van dit instrument. GS waarderen het tevens dat de gemeente Rotterdam geen gebruik meer wil maken van artikel 9, en alleen artikel 10 van de Wbmgp wil gebruiken in een beperkt aantal straten. Hiermee toont de gemeente aan zorgvuldig om te gaan met de juridische mogelijkheden en oog te houden voor een open en toegankelijke woningmarkt. Wel constateert GS dat de druk op de sociale huurvoorraad in de regio Rotterdam onder meer door het gebruik

Datum

Kenmerk
2025-0000593226

van bestaande mogelijkheden, zoals de Huisvestingswet en de Wbmgp een aandachtspunt blijft.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens en het advies van GS, ben ik van oordeel dat u voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de aanwijzing voldoet aan de eisen van proportionaliteit. U maakt voldoende aannemelijk dat woningzoekenden, aan wie als gevolg van de aanwijzing geen huisvestingvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen straten, voldoende mogelijkheden houden om binnen de woningmarktregio passende huisvesting te vinden.

Intrekken aanwijzing

Ten overvloede maak ik u erop attent dat de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, derde lid, ingetrokken wordt op basis van artikel 7 van de Wbmgp indien mij is gebleken dat: a) niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 6, eerste lid, of b) de 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 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer