

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**
Directie Woon- en Leefomgeving

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag

www.rijksoverheid.nl

Kenmerk
2012-000372080

Bijlage(n)
3

Datum 18 juli 2012

Betreft Evaluatie en wijziging Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Hierbij bied ik u het rapport aan van de evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, ook wel bekend als de Rotterdamwet (hierna: Wbmgp). Deze wet is op 1 januari 2006 van kracht geworden, waarbij tevens is vastgelegd dat binnen vijf jaar na inwerkingtreding aan de Staten-Generaal een verslag wordt gezonden over de doeltreffendheid en de effecten van de wet in de praktijk.

Het rapport is gebaseerd op een schriftelijke vragenlijst, die is voorgelegd aan de G4, de G32 en enkele andere gemeenten. Met enkele gemeenten zijn hierover ook nadere gesprekken gevoerd. Het bijgevoegde rapport is een samenvatting van de verzamelde resultaten (bijlage 1). Tevens ga ik in op de voorgenomen wijziging van de Wbmgp, voortvloeiend uit deze evaluatie. In dat kader is ter uitwerking van de aanpak in Rotterdam-Zuid (Kwaliteitssprong Zuid) tevens een brief van de gemeente Rotterdam, incl. bijlage met voorstellen tot wijziging, bijgevoegd die aan het kabinet is gezonden (bijlage 2).

Met voorliggende brief (en bijlagen) doe ik mijn toezegging gestand tijdens het Algemeen Overleg inzake de Wijkenaanpak op 6 maart jl. om uw Kamer voor de zomer hierover te informeren.

Evaluatie huidige wet

De Wbmgp heeft tot doel om gemeenten extra wettelijke mogelijkheden te bieden om in bepaalde gebieden met ernstige grootstedelijke problematiek, deze geconcentreerd en met meer slagkracht aan te kunnen pakken en zo de leefbaarheid te verbeteren.

Aanleiding voor de totstandkoming van de wet was met name de oproep van de gemeente Rotterdam om verruiming van wettelijke mogelijkheden (Actieprogramma "Rotterdam zet door", 2004). De geconstateerde problemen in bepaalde wijken waren van zodanig grote omvang dat het bestaande instrumentarium niet meer toereikend werd geacht. Wat betreft de opvang en begeleiding van sociaal-economisch kwetsbare groepen, die zich met name concentreren in aandachtswijken, was de grens van het absorptievermogen bereikt. Er was ook grote noodzaak om in die gebieden de economische situatie sterk te verbeteren vanwege een hoog percentage langdurig werklozen, een hoge graad van armoede en sociale uitsluiting. Daarnaast was er een grote mate van onvrede onder de bevolking over onaangepast gedrag, overlast en criminaliteit.

In korte tijd werden maatregelen uitgewerkt waarmee de gemeente Rotterdam, maar ook andere gemeenten met een dergelijke problematiek aan de slag konden gaan. De wet bundelde uiteindelijk een beperkt aantal maatregelen die wetgeving vereisten, te weten:

1. Het verlagen van de Onroerende Zaakbelasting (OZB-heffing) voor kleine ondernemers in door de gemeente aangewezen kanszones, om daar de lokale wijk/buurteconomie te stimuleren.

2. Het reguleren van de toegang tot de woningmarkt door eisen te stellen aan woningzoekenden in bepaalde gebieden van de gemeente. Hiervoor is toestemming nodig van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).
3. Enkele wijzigingen in de Onteigeningswet, de Woningwet en het Burgerlijk Wetboek. Het betreft een verruiming van de mogelijkheden tot sluiten van panden, in beheer geven en onteigenen. Ook overtredingen van de bouwregelgeving (Hoofdstuk 1 t/m 3 Woningwet) die gepaard gaan met een bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor veiligheid of gezondheid werden grond voor het sluiten, in beheer geven en uiteindelijk onteigenen van panden, open erven of terreinen. Deze mogelijkheid bestond al bij verstoring van de openbare orde rond de woning, het erf of terrein (wetten Victor en Victoria).

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**
Directie Woon- en Leefomgeving

Kenmerk
2012-0000372080

Uitkomst evaluatie, samenvatting

Vrijwel alle steden zijn het eens met het principe van de wet, dat bij het bestrijden van ernstige grootstedelijke problematiek (tijdelijk) van algemeen geldende wet- en regelgeving kan worden afgeweken. Vele tekenen daarbij aan dat het goed is dat er tegelijkertijd grenzen en eisen aan zijn verbonden, zodat de bijzondere maatregelen niet lichtvaardig worden ingezet.

Wat betreft de uitkomst van de evaluatie per maatregel, volgen hieronder de hoofdpunten:

- Ad 1. Tal van gemeenten werken met een of andere vorm van kanszone of ander instrumentarium om bepaalde ondernemingen aan te trekken ter bevordering van het leefklimaat in wijken/gebieden met sociaal-economische problemen. Dergelijke kanszones werken ook goed, zoals in Rotterdam¹. Veel gemeenten zijn echter niet (goed) op de hoogte van de mogelijkheid die de wet biedt om de OZB-heffing voor kleine ondernemers te verlagen; sommige achten het instrument niet effectief genoeg en stellen verbeteringen voor. De specifieke maatregel is tot nu toe niet gebruikt (wel overwogen enkele gemeenten ermee aan de slag te gaan), maar heeft in een aantal gevallen wel geleid tot alternatieve oplossingen.
- Ad 2. Rotterdam is tot nu toe de enige gemeente die de maatregel gebruikt om eisen te stellen aan woningzoekenden in bepaalde gebieden, en is er vooralsnog tevreden mee². De afgewezen aanvragers van woningen vinden woonruimte elders in Rotterdam of Nederland, en er lijken geen groepen (qua etniciteit of leeftijd) buiten de boot te vallen. Om er voor te zorgen dat deze maatregel voldoende effect sorteert is op verzoek van Rotterdam de eerste termijn van vier jaar verlengd met nogmaals vier jaar, en is er een vijfde gebied aangewezen. Enkele gemeenten overwogen om dit instrumentarium ook toe te passen. De meeste gemeenten kunnen tot op heden volstaan met andere maatregelen, maar vinden het wel zinvol dat de mogelijkheid bestaat voor het geval ze dit zware instrument in de toekomst nodig hebben.
- Ad 3. Enkele gemeenten hebben tot nu toe gebruik gemaakt van de mogelijkheden voor het in beheer nemen, sluiten of onteigenen van panden, dan wel hebben met toepassing daarvan gedreigd. Er zijn tevens suggesties gedaan voor verbetering van dit instrumentarium. De huidige bepalingen blijken volgens de geconsulteerde gemeenten ontoereikend. Ook zitten er in de praktijk haken en ogen aan (kosten, tijdrovend, arbeidsintensief, juridisch afbreukrisico). Ook Rotterdam kent grote overlast waar het gaat om huisjesmelkers en andere malafide pandeigenaren. In dat verband heeft wethouder Karakus in een brief eerder in 2011 bij het kabinet (in afschrift aan de Vaste Commissie voor BZK van de Tweede Kamer) aangedrongen op versterking van de aanpak op dit terrein, mede in relatie tot de huisvestingsproblematiek van EU-arbeidsmigranten.

Geconcludeerd kan worden dat de huidige drie maatregelen in de wet tot nu toe beperkt zijn toegepast. Soms hebben ze wel geleid tot alternatieve oplossingen, en soms zijn ze ook van nut geweest als 'stok achter de deur'. Dat past ook bij het doel van de wet, aangezien de Wbmgp uitsluitend wordt ingezet als er geen andere oplossingen zijn en de sectorale wet- en regelgeving niet (meer) toereikend is: de Wbmgp als 'ultimum remedium'. De steden willen graag dat de mogelijkheid

¹ Doorzettingskracht in Economische Kanszones, Lessen uit Rotterdam, Nicis Institute, September 2009

² Zie: Evaluatie Huisvestingsvergunning Rotterdam, juli 2006- juli 2007, Centrum voor Onderzoek en Statistiek, gemeente Rotterdam, 27 november 2009.

voor toepassing van de huidige maatregelen blijft bestaan, mocht het in de toekomst noodzakelijk zijn om die in te zetten als bepaalde bijzondere situaties zich voordoen.

Tevens hebben de betrokken steden uiteenlopende suggesties gedaan voor aanvulling of verbetering van de Wbmgp. Ik verwijs u hiervoor kortheidshalve naar het bijgevoegde evaluatierapport. Op basis van de uitkomsten van de evaluatie en de suggesties uit het veld, ben ik voornemens de Wbmgp te wijzigen. De oproep vanuit uw Kamer aan het kabinet tijdens de laatste Algemene Politieke Beschouwingen voor meer experimenteerruimte voor onder meer scholen en wijken sluit ook aan op mijn voornemen de voorstellen serieus te bezien en nader uit te werken in nauw overleg met betrokken steden en departementen.

Het kabinet zal op basis van de suggesties van de steden de mogelijkheden nagaan voor versterking van de slagkracht in de uitvoering, en ook de mogelijkheden voor vereenvoudiging bezien van de bestaande bepalingen. Dit mede in het licht van de decentrale bestuurlijke verhoudingen en de primaire verantwoordelijkheid van de steden zelf voor de aanpak van de grootstedelijke problematiek.

Verder heeft een groot deel van de steden behoefte aan meer informatie over de toepassing van de verschillende onderdelen van de wet, met name in de vorm van uitwisseling van ervaringen en in de vorm van voorbeeldmateriaal. Het kabinet zal, afhankelijk van de behoefte uit het veld, daar nader invulling aan geven.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**
Directie Woon- en Leefomgeving

Kenmerk
2012-0000372080

Vergroten slagkracht voor aanpak stedelijke problematiek

De betrokken steden is in het kader van de evaluatie van de Wbmgp gevraagd naar suggesties voor aanvulling of verbetering van de wet. Ik hecht veel belang aan deze suggesties uit de praktijk. Het kabinet staat open voor pleidooien van de grote steden om hun mogelijkheden te verruimen, als de huidige mogelijkheden ontoereikend zijn voor het aanpakken van ernstige grootstedelijke problemen. Het is mijn beleid om, waar nodig samen met collega-bewindspersonen, de steden te ondersteunen bij het bevorderen van de leefbaarheid via een samenhangende (gebiedsgerichte) aanpak op zowel sociaal, fysiek als economisch terrein. In gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat door een stapeling van achterstanden kan het zijn dat onorthodoxe maatregelen noodzakelijk zijn. Uitgangspunt is wel dat de primaire verantwoordelijkheid voor de lokale situatie bij de steden zelf ligt. Tijdelijke en bijzondere maatregelen, waarbij afgeweken wordt van de sectorale wet- en regelgeving, kunnen dan ondersteunend zijn bij het tegengaan van deze problematiek.

Een voorbeeld van een dergelijk gebied is Rotterdam-Zuid. Concreet geef ik daar samen met mijn collega-bewindspersonen nu al uitwerking aan (extra) ondersteuning in het kader van de uitvoering van het Nationaal programma Kwaliteitssprong Rotterdam-Zuid dat op 19 september 2011 is afgesloten tussen de gemeente Rotterdam, het Rijk en andere betrokken partners. Het Rijk heeft zich geëngageerd om actief aan de slag te gaan met een aantal thema's rondom wet- en regelgeving, met name op het terrein van 'Talentontwikkeling' en 'Fysieke Kwaliteitsverbetering' (Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 32 847, nr. 4).

Wijziging Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Op basis van de uitkomsten van de evaluatie en de inspanningen ten behoeve van de Kwaliteitssprong Rotterdam-Zuid is het kabinet voornemens de Wbmgp te wijzigen. Door de grote steden is een brede oproep gedaan om de Wbmgp voort te zetten en de reikwijdte te verruimen. Dit omdat de bestaande regelgeving niet voldoende is om de ernstige problematiek in bijvoorbeeld Rotterdam-Zuid voortvarend aan te kunnen pakken en ook om in te kunnen zetten als stok achter de deur richting andere partijen. De steden hebben een aantal suggesties en voorstellen gedaan voor wijziging van de wet. Met de gemeente Rotterdam zijn, in het kader van de Kwaliteitssprong Rotterdam-Zuid, de mogelijkheden tot maatregelen nader verkend op het terrein van fysieke kwaliteitsverbetering, talentontwikkeling en algemene experimenteerruimte. Deze verkenning is gebaseerd op de brief die het college van B&W van Rotterdam aan het kabinet heeft gezonden ter versterking van de aanpak in Rotterdam-Zuid. Bovenstaande activiteiten hebben de volgende resultaten opgeleverd:

- Met de gemeente Rotterdam is afgesproken dat het kabinet bereid is om maatregelen op het gebied van o.a. huisjesmelkers, woningvorming, een wooninvesteringszone, de gebiedsaanwijzing, de schoolkwalificatieplicht en de mogelijkheid van een experimenteerbepaling verder uit te werken respectievelijk nader te verkennen, zoals aangegeven in de bijlage;
- In de bijgevoegde brief van het college van B&W van Rotterdam wordt gesproken over een verdere inperking van migratiestromen. Het Rijk en de gemeente Rotterdam laten momenteel een gezamenlijk onderzoek uitvoeren naar eventuele mogelijkheden en onmogelijkheden. Het onderzoek wordt in het najaar van 2012 afgerond. Op basis van de uitkomsten worden de vervolgstappen bepaald;
- De overige G4-steden en de G32 hebben ook diverse voorstellen gedaan ten behoeve van de wijziging van de Wbmgp. Het kabinet is bereid om deze voorstellen verder te verkennen en uit te werken. Het betreft voorstellen op het gebied van o.a. economische vitaliteit, malafide pandeigenaren en multiprobleemgezinnen.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**
Directie Woon- en Leefomgeving

Kenmerk
2012-0000372080

In de komende maanden zullen deze maatregelen nader uitgewerkt worden. Bij de verdere (juridische) uitwerking staan zorgvuldigheid en nauwkeurigheid voorop. Dit betekent dat een voorgestelde maatregel uiteindelijk anders vorm kan krijgen dan nu in de bijlage is verwoord of dat een andere oplossing mogelijk is. De voorgestelde maatregelen moeten uiteindelijk leiden tot een beter werk-,

leer-, en leefklimaat in wijken en buurten, die mij nu zorgen baren of waar problemen op deze terreinen de leefbaarheid aantasten. Deze maatregelen zijn vanzelfsprekend niet alleen inzetbaar in Rotterdam. De maatregelen kunnen ook ingezet worden in andere grote steden als de situatie hierom vraagt. Het kabinet zal, waar nodig, de mogelijkheden van de Wbmgp ook uitdragen.

De reactie op de genoemde maatregelen is per onderwerp nader vermeld in de bijgevoegde bijlage 3. Ook zijn daarin de aanvullende voorstellen van andere steden vermeld, waarvan het kabinet in de komende periode de uitwerking samen met betrokken steden en departementen ter hand wil nemen en wil bezien welke experimenteerruimte eventueel nodig is. Het streven is om het wetsvoorstel eerste kwartaal 2013 aan de Tweede Kamer aan te bieden.

Huurdersrechten bij overgenomen panden

Met deze brief maak ik tevens van de gelegenheid gebruik om u te informeren over iets anders, namelijk over huurdersrechten bij overgenomen panden. Door de heer Monasch is tijdens het vragenuur op 13 maart 2012 een vraag gesteld over een in Amsterdam spelende zaak, waarbij een bank het huurbeding in de hypotheekakten van de eigenaar tegen de zittende huurders wilde inroepen om de panden te kunnen verkopen en het geleende bedrag terug te vorderen. Met het inroepen van het huurbeding kunnen huurcontracten ontbonden worden. Het huurbeding biedt de bank die de hypotheek heeft verstrekt bescherming, om te voorkomen dat de opbrengst bij executoriale verkoop te weinig opbrengt om aan de hypotheeklening te kunnen voldoen. In mijn antwoord heb ik toen al aangegeven dat er ook bij een huurbeding in een hypotheekakte waarborgen zijn voor huurders, zoals een toetsing van het beroep op het huurbeding door de (voorzieningen)rechter. Op het moment van het debat was deze zaak nog onder de rechter. Inmiddels heeft de voorzieningenrechter een uitspraak gedaan. De rechter is tot het oordeel gekomen dat de panden voor een groot deel bedoeld zijn voor sociale verhuur en dat de bank had kunnen weten of vermoeden dat de panden, onafhankelijk van de eigenaar, gedurende de looptijd van de hypotheek in tenminste een groot deel van de gevallen werden verhuurd. Het huurcontract kan in gevallen als deze dus niet met een beroep op het huurbeding worden ontbonden. Daarmee is inhoud gegeven aan de rechtsbescherming van huurders. Een aanpassing van regelgeving is derhalve niet nodig.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**
Directie Woon- en Leefomgeving

Kenmerk
2012-0000372080

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies