

Wetsvoorstel wijziging Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek**1. Inleiding en aanleiding**

Op 30 december 2005 is de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (hierna Wbmgp) in werking getreden. Met deze wet hebben gemeenten met grootstedelijke problemen in bepaalde wijken de mogelijkheid een aantal specifieke instrumenten in te zetten om deze problemen tegen te gaan. Gemeenten en andere partijen op lokaal en nationaal niveau nemen al diverse maatregelen om de leefbaarheidsituatie in de woon- en leefomgeving te verbeteren. De problematiek in deze wijken is echter soms zo complex en opeengestapeld dat bestaande maatregelen en sectorale wet- en regelgeving tekort schieten. Deze wet biedt gemeenten aanvullend instrumentarium waardoor zij in deze situaties meer armslag hebben om (ernstige) leefbaarheidsproblemen aan te pakken. De regering doet in dit kader enkele voorstellen die ingrijpend zijn, met name op het terrein van het tegengaan van ongewenste woningvorming en het weren van woningzoekenden uit kwetsbare wijken met antecedenten ten aanzien van criminele activiteiten en overlastgevend gedrag. Deze voorstellen zijn echter wel met de nodige waarborgen omkleed en zijn nadrukkelijk bedoeld als laatste redmiddel (ultimum remedium).

De huidige wet is, conform de toezegging aan de Staten-Generaal, na vijf jaar geëvalueerd. In dat kader is ook geïnventariseerd of de behoefte bestond om de wet te behouden en/of uit te breiden. De grote steden (G4, G32-stedennetwerk) hebben laten weten de wet zowel te willen behouden, als te willen aanvullen. De Tweede Kamer is bij brief van 18 juli 2012 over de uitkomst van de evaluatie en de nader uit te werken voorstellen geïnformeerd ¹.

De reden waarom de regering voorstelt om deze wet te wijzigen is dat de urgentie nog altijd aanwezig is. In bepaalde wijken in diverse steden is voor een lange periode sprake van grootstedelijke problematiek. Hierbij kan gedacht worden aan de aandachtswijken in het kader van de Wijkenaanpak, maar ook aan andere gebieden waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat. Het gaat hierbij om kwetsbare gebieden met een opeenstapeling van problemen op zowel sociaal, fysiek, als economisch terrein. De veiligheidssituatie is er slechter en ook kennen deze wijken vaak grote integratieachterstanden. De maatschappelijke problemen in deze gebieden zijn complex en hardnekkig. Het betreft namelijk verschillende ernstige soorten problematiek die met elkaar vervlochten zijn, zoals een slechte kwaliteit van de leefomgeving en woningen, een door bewoners ervaren gevoel van onveiligheid, een lage sociaaleconomische positie van bewoners, opleidingsachterstanden, schuldenproblematiek en hogere criminaliteitscijfers. Bovendien zijn bij de aanpak van deze problemen meerdere partijen betrokken. Dat voortdurende en langdurige aandacht voor de grootstedelijke problematiek noodzakelijk is, blijkt ook uit de rapportage over de Leefbaarometer². Hoewel de leefbaarheid in de grotere gemeenten wel is verbeterd tussen 2006 en 2010, scoort de leefbaarheid in deze steden nog altijd minder hoog dan het Nederlandse gemiddelde. Ook de score in de 40 aandachtswijken blijft steken op 'matig', terwijl de leefbaarheid

¹ Kamerstukken II, 2011-2012, 33 340, nr. 1 en bijlagen

² Leefbaarheid in balans, juni 2011

sinds 2006 daar wel harder is vooruit gegaan dan gemiddeld genomen in de grote steden, mede dankzij een gerichte integrale aanpak in deze gebieden bovenop het reguliere beleid.

Verantwoordelijkheidsverdeling gemeenten en Rijk

Bij de aanpak van grootstedelijke problematiek zijn de gemeenten primair aan zet, samen met lokale partners. De rol van de regering is hen daarin te ondersteunen en hiervoor de juiste voorwaarden te scheppen. Het Rijk vult deze rol in door het wegnemen van belemmeringen in wet- en regelgeving, het ruimte bieden voor maatschappelijke initiatieven, het samen met lokale partners ondersteunen van experimenten, en het stimuleren van onderzoek en kennisdeling over effectieve en efficiënte werkwijzen. Met dit wetsvoorstel draagt de regering hier concreet aan bij. Ook de visitatiecommissie die in 2011 de 40 aandachtswijken onderzocht wijst in haar eindrapportage op de verantwoordelijkheid van de rijksoverheid om in de komende periode te voorkomen dat de resultaten uit de periode 2007-2011 verdampen.³ De visitatiecommissie concludeerde dat de aanpak in de voorgaande periode heeft gezorgd voor extra energie en nieuw elan in de wijkvernieuwing. Onder bewoners is het vertrouwen gegroeid in de aanpak van de gemeente en corporaties. De commissie waarschuwde tevens voor de mogelijkheid dat verkokerde nationale wet- en regelgeving het verankeren van een integrale werkwijze op het terrein van zeggenschap van bewoners, innovatie en deregulering op lokaal niveau in de weg kan zitten. Ieder departement zou zich, als probleemeigenaar moeten opstellen om knellende regels weg te nemen. De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft op grond van de Woningwet artikel 80a een regierol in het leefbaar maken en houden van steden en dorpen. Naar aanleiding van de evaluatie van de Wbmgp, is aan de gemeenten dan ook gevraagd om aanvullende voorstellen te doen op die punten waar rijksregels op lokaal niveau tot belemmeringen kunnen leiden.

Naast andere gemeenten is ook een aantal voorstellen tot wetswijziging aangedragen door de gemeente Rotterdam. Dit om vorderingen te kunnen maken in het aanpakken van leefbaarheidsproblemen in Rotterdam-Zuid. Dit gebied kampt met een zware maatschappelijke problematiek op meerdere terreinen (fysiek, economische en sociaal). In 2011 heeft het kabinet het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid ondertekend⁴. In dit programma, dat een looptijd kent van 20 jaar, is afgesproken dat Rotterdam en de lokale, maatschappelijke partners met ondersteuning van het rijk de problematiek op sociaal, economisch en fysiek terrein aan zullen pakken.

Dit programma is op advies van de commissie Deetman/Mans⁵ tot stand gekomen en heeft een looptijd van 20 jaar omdat een langjarige aanpak en focus noodzakelijk is om de problematiek structureel aan te pakken.

2. Resultaten van de evaluatie van de Wbmgp

³ Doorzetten en loslaten. Toekomst van de wijkenaanpak. Visitatiecommissie wijkenaanpak, Deel I en II d.d. 30 juni 2011.

⁴ Kamerstukken II, 2011-2012, 33 847, nr 4, (blg 131919 'Zuid werkt! Nationaal programma Kwaliteitsprong Zuid

⁵ Eindadvies van team Deetman/Mans over aanpak Rotterdam Zuid, februari 2011: "Kwaliteitsprong Zuid: ontwikkeling vanuit kracht "

Met de inwerkingtreding van de huidige Wbmgp zijn de volgende maatregelen op een drietal terreinen mogelijk gemaakt:

- a. het stimuleren van de lokale wijk- en buurteconomie (hoofdstuk 2 van de Wbmgp);
- b. het weren of voorrang verlenen aan bepaalde woningzoekenden in aangewezen gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat (hoofdstuk 3 van de Wbmgp);
- c. het wegnemen van bedreigingen voor gevaar voor de gezondheid of de veiligheid en van de leefbaarheid ten gevolge van de wijze waarop gebouwen worden gebruikt of beheerd (hoofdstuk 4 van de Wbmgp).

Ad a. Stimuleren lokale wijk- en buurteconomie

Om de lokale wijk/buurteconomie te stimuleren biedt de Wbmgp de mogelijkheid om, in door de gemeente aangewezen kansenzones, de vestiging van kleine ondernemers te bevorderen of deze voor de buurt te behouden door een tijdelijke verlaging van de onroerendezaakbelasting (OZB-heffing) voor deze ondernemers.

Uit de evaluatie van de Wbmgp bleek dat veel gemeenten niet (goed) op de hoogte zijn van deze mogelijkheid. Daarnaast bleek dat een aantal gemeenten het instrument niet effectief genoeg vindt, omdat de betreffende bedragen relatief laag zijn en dat dit daardoor niet doorslaggevend zou zijn voor vestigingsbeslissing van de ondernemer. De specifieke maatregel is dan ook tot nog toe niet gebruikt, maar heeft wel tot alternatieve oplossingen geleid. Tal van gemeenten werken met een of andere vorm van kansenzones of ander instrumentarium om bepaalde ondernemingen aan te trekken ter bevordering van het leefklimaat in wijken met sociaaleconomische problemen. Verder heeft een aantal gemeenten aangegeven dat zij overwegen om in de toekomst de maatregel te willen toepassen. Zij stellen verbeteringen van de maatregel voor met betrekking tot de uitbreiding van de toepassingcriteria, het versoepelen van regelgeving en het ontwikkelen van aanvullend instrumentarium ter verbetering van het vestigingsklimaat voor ondernemers in de specifieke wijken. Naar aanleiding hiervan is dit hoofdstuk op een beperkt aantal punten vereenvoudigd.

Ad b. Selectief woningtoewijzingsbeleid in aangewezen gebieden

De Wbmgp biedt gemeenten wettelijke mogelijkheden om bij de verlening van een huisvestingsvergunning de toegang tot de woningmarkt in aangewezen wijken te reguleren. Een eenzijdige bevolkingssamenstelling draagt bij aan een ernstige verslechtering van het leefklimaat en een afname van ontwikkelingsperspectieven van de bewoners. Het reguleren van de toegang tot de woningmarkt voor bepaalde, door de minister voor Wonen en Rijksdienst op verzoek van de gemeenteraad aangewezen wijken, is in de Wbmgp geregeld. De Wbmgp geeft een gemeente voor deze wijken namelijk de mogelijkheid om te eisen dat een woningzoekende die minder dan zes jaar in de regio woont, slechts in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning als hij inkomen uit arbeid of uit een zelfstandig beroep of bedrijf heeft of een ouderdomspensioen of studiefinanciering ontvangt. Daarnaast is het mogelijk om bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang te verlenen aan woningzoekenden die voldoen aan bepaalde sociaaleconomische kenmerken. Tot nu toe is Rotterdam de enige gemeente die gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om op deze wijze de toegang tot de woningmarkt in bepaalde wijken te reguleren. De meeste gemeenten hebben momenteel voldoende aan andere maatregelen, maar willen wel graag dat het

instrumentarium van hoofdstuk 3 van de Wbmgp behouden blijft, zodat zij dit als ultimum remedium kunnen inzetten indien dit in de toekomst noodzakelijk zou zijn.

De gemeente Rotterdam is tevreden met het instrument. Inmiddels wordt het instrument toegepast in vijf wijken en is voor vier van deze wijken de eerste termijn van vier jaar verlengd met nogmaals vier jaar. De toepassing van de gebiedsaanwijzing in de vijfde wijk bevindt zich nog in de eerste vierjaarsperiode. Uit de evaluatie blijkt dat het wenselijk is om de mogelijkheid te scheppen om de termijn meerdere malen te kunnen verlengen (tot een maximum van 20 jaar) om er zo voor te zorgen dat duurzaam resultaat geboekt wordt.

Ad c. Gebruik en beheer van panden in verband met bedreiging van de leefbaarheid

Om beter in te kunnen grijpen bij pandeigenaren die door de wijze van gebruik van een pand, open erf of terrein een ernstige bedreiging voor de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid en volksgezondheid vormen, hebben een aantal gemeenten de wens geuit om de mogelijkheden te verruimen om op grond van artikel 17 van de Woningwet een pand te sluiten, in beheer te geven en uiteindelijk te onteigenen. Het gaat hierbij om overtredingen van de bouwregelgeving (hoofdstuk 1 tot en met 3 van de Woningwet) die gepaard gaan met een bedreiging voor de leefbaarheid of gevaar voor de veiligheid of de gezondheid. Deze mogelijkheid bestaat al bij verstoring van de openbare orde rond de woning, het erf of terrein (wetten Victor en Victoria). Enkele gemeenten hebben tot nu toe gebruik gemaakt van deze mogelijkheid, dan wel hebben succesvol met toepassing daarvan bedreigd. Gemeenten hebben 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).

Lijst met verbeterpunten en aanvullingen

De evaluatie van de Wbmgp en de inbreng van een aantal voorstellen door gemeenten waar grootstedelijke problematiek speelt, hebben geleid tot een lijst met verbeterpunten en suggesties voor aanpassingen van de Wbmgp⁶. Hierbij is aangegeven dat, samen met de betreffende gemeenten, bekeken zou worden of verdere (juridische) uitwerking aan de voorstellen gegeven kon worden.

Er is een groot aantal verbeterpunten en suggesties gedaan. Voor een aantal voorstellen is in overleg met de gemeenten en departementen vastgesteld dat deze niet zullen leiden tot wetgeving (zie hoofdstuk 3). Ook is een aantal voorstellen gedaan waarvan de regering wijziging van wetgeving noodzakelijk acht (hoofdstuk 4). Ten slotte wordt een aantal voorstellen nog nader onderzocht, vanwege de complexiteit van de voorgestelde maatregelen (zie hoofdstuk 5). Dit vergt zorgvuldige uitwerking en vraagt meer tijd. Zodra deze voorstellen nader zijn uitgewerkt, beziet de regering of dit leidt tot aanpassing van wetgeving.

3. Voorstellen die niet tot wetgeving leiden

⁶ Kamerstukken II, 2011-2012, 33 340, nr. 1, bijlage 3

Voor de in dit hoofdstuk beschreven voorstellen is na onderzoek en in afstemming met de betreffende gemeenten gebleken dat geen nieuwe wetgeving of aanpassing van bestaande wetgeving noodzakelijk is.

3.1 Kamerverhuur

Vanuit gemeenten is de wens gekomen om meer sturingsmogelijkheden te krijgen met betrekking tot de exploitatie van kamerverhuur⁷. Een concentratie van kamerverhuur in toch al kwetsbare wijken kan leiden tot een toenemende druk op de leefbaarheid. Immers per woonruimte neemt het aantal bewoners toe, wat leidt tot een grotere druk op het woon- en leefmilieu. Uit de nadere verkenning van dit verzoek is gebleken dat aanpassing van wetgeving niet noodzakelijk is.

Gemeenten kunnen met de bestaande regelgeving al voldoende sturen op de exploitatie van kamerverhuur. Dit kunnen zij doen via het Bouwbesluit⁸ (regels voor brandpreventie en minimale oppervlakte per bewoner) en via de Huisvestingswet⁹ (de mogelijkheid een vergunning in te stellen voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte). Door de Evaluatie- en uitbreidingswet Bibob¹⁰ wordt het bovendien mogelijk dit instrument ook in te zetten ten aanzien van de aanvrager van vergunningen op grond van de Huisvestingswet.

Uit de verkenning werd duidelijk dat een aantal gemeenten onbekend is met de mogelijkheden die de huidige wetgeving biedt. Om die reden zal de minister voor Wonen en Rijksdienst een informatieblad maken, waarin de bestaande mogelijkheden nader worden toegelicht. Deze is naar verwachting gereed in de tweede helft van 2013.

3.2 Registratie niet-Ingezetenen en Registratie van het eerste verblijfsadres

In de brief van 18 januari 2013 over de Voortgang voldoende huisvesting EU-arbeidsmigranten¹¹, is de Tweede Kamer geïnformeerd over de voortgang en inwerkingtreding van de registratie niet-ingezetenen (RNI). Voor de invoering van de RNI als onderdeel van de Basisregistratie Personen (BRP) is afronding van het parlementaire proces noodzakelijk. Het wetsvoorstel¹² Basisregistratie personen is inmiddels door de Tweede Kamer aangenomen. Zodra die wet, na aanneming van het wetsvoorstel door de Eerste Kamer, in werking treedt wordt gestart met de registratie van niet-ingezetenen in de basisregistratie personen.

In de BRP worden vanaf dat moment van de naam, het geslacht, de geboorte, de nationaliteit, het verblijfsrecht en het woonadres van niet-ingezetenen geregistreerd. Van ingezetenen wordt een uitgebreidere set gegevens bijgehouden. In beide gevallen wordt dus het woonadres vastgelegd. Bij niet-ingezetenen komt dit in de praktijk neer op een buitenlands adres. De basisregistratie personen bevat geen gegevens over het verblijfsadres in Nederland, noch van ingezetenen, noch van niet-ingezetenen. Het verblijfsadres is voor de basisregistratie personen een te vluchtig gegeven en kan niet worden bijgehouden, omdat de migrant slechts eenmaal langs het RNI loket komt.

⁷ Kamerstukken II, 2011-2012, 33 340, nr. 1, voorstel 4 uit bijlage 3

⁸ Bouwbesluit 2012, Hoofdstuk 2

⁹ Huisvestingswet, art. 30 e.v.

¹⁰ EK 2012-2013, 32 676, nr. A, art. IVAC. Het wetsvoorstel is aangenomen in de Eerste Kamer, datum inwerkingtreding nog niet bekend.

¹¹ Kamerstukken II, 2012-2013, 29 407, nr. 154

¹² Tweede Kamer, 2011-2012, 33219, nummer 2

In de bestuurlijke overleggen over EU-arbeidsmigranten, hebben het Rijk, de VNG en de gemeenten, waaronder Rotterdam, afgesproken de registratie van EU-arbeidsmigranten te verbeteren. Een registratie van het eerste verblijfsadres kan meer inzicht geven in het aantal niet-ingezetenen die in een gemeente verblijven en kan door gemeenten worden gebruikt voor bijvoorbeeld controle op overbewoning of gemeentelijke belastingen. Als niet-ingezetenen langer in Nederland blijven wonen en werken, en eigenlijk als ingezetene in de basisregistratie moeten worden ingeschreven, kunnen gemeenten de persoon in kwestie contacteren en zo de GBA up-to-date houden.

In maart 2013 besloten het ministerie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de gemeenten Rotterdam, Den Haag, Westland en Schiedam om een pilot te starten voor het vastleggen en het gebruik van het eerste verblijfsadres. Het eerste verblijfsadres wordt in een aangepaste versie van Digimelding 2.0¹³ opgenomen, die is aangehaakt aan de gegevens in de basisregistratie personen. Deze registratie is echter geen onderdeel van de basisregistratie personen.

Het streven is om de pilot te starten als de basisregistratie personen in werking treedt. Dat geeft de mogelijkheid om op het moment dat arbeidsmigranten zich melden voor inschrijving als niet-ingezetene bij een inschrijfvoorziening, deze tegelijkertijd te vragen naar hun eerste verblijfsadres. De gemeenten Rotterdam en Den Haag zijn gemeenten met een inschrijffloket voor niet-ingezetenen. Deze gemeenten zullen de aangehaakte gegevens zelf gebruiken als personen in deze gemeenten verblijven en delen met de gemeenten Westland en Schiedam als personen daar verblijven. De pilot zal een jaar duren. Als het een succes is, kan landelijke uitrol overwogen worden.

3.3 Experimenteerruimte toegelaten instellingen volkshuisvesting (woningcorporaties) voor bredere gebiedsinzet

Een gemeente heeft voorgesteld¹⁴ om samen met de betrokken woningcorporaties de behoefte aan experimenteerruimte te verkennen. Dit met het oog op het hanteren van een maatwerk aanpak ten aanzien van het transformeren van leegstaande gebouwen naar woningen, kleinschalige bedrijfsruimtes en ruimtes voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

Uit nader onderzoek blijkt echter dat de betrokken woningcorporaties vooralsnog niet worden belemmerd door de huidige wet- en regelgeving. Die biedt hen voldoende ruimte ten aanzien van de transformatie van leegstaande gebouwen. Het is thans niet nodig experimenteerruimte op dit punt te creëren.

3.4 Versnellen bouwprojecten in aandachtswijken in het kader van stedelijke vernieuwing (multifunctionele accommodaties)

¹³ Digimelding is een technische voorziening waarmee bestuursorganen binnen het stelsel van basisregistraties discrepanties van gegevens kunnen melden.

¹⁴ Kamerstukken II, 2011-2012, 33 340, nr. 1, voorstel 12 uit bijlage 3

Een gemeente heeft een voorstel¹⁵ ingediend om in bijzondere omstandigheden in aandachtswijken af te wijken van de reguliere ruimtelijke ordeningsprocedures. Aanleiding voor dit verzoek is dat door het volgen van reguliere ruimtelijke ordeningsprocedures vertraging kan optreden in bouw en verbouw van gebouwen, zoals multifunctionele accommodaties. Deze vertraging kan leiden tot andere vertragingen in de aanpak van aandachtswijken, waardoor ongewenste situaties in deze wijken onaanvaardbaar lang voort blijven bestaan. In de uitwerkingsfase is gebleken dat de directe aanleiding voor de gemeente die dit voorstel heeft gedaan, is komen te vervallen. Daarmee is geen nadere uitvoering gegeven aan het verzoek. Wel worden in ander verband eventuele juridische belemmeringen bij stedelijke vernieuwing onderzocht.

In het kader van het komen tot de Omgevingswet worden door de ministeries van Infrastructuur en Milieu en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties diverse onderzoeken uitgevoerd. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt waar juridische belemmeringen voor bouwprojecten en stedelijke vernieuwingsprojecten zitten en hoe deze kunnen worden opgelost (op wetsniveau, dan wel Amvb-niveau). De uitkomsten van deze verkenningen zullen naar verwachting in de loop van het najaar 2013 beschikbaar komen. Ook wordt er veel aandacht gegeven aan het beter benutten van de mogelijkheden die wetten nu al in zich hebben ("Eenvoudig beter nu") en toepassen van de Crisis- en Herstelwet.

3.5 Woonruimteverdeling aandachtswijken: toewijzing corporatiewoningen aan meer (lage)middeninkomens

Een aantal gemeenten heeft verzocht de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen, waaraan woningcorporaties op grond van de zogenaamde staatssteunregeling gebaseerd op een beschikking van de Europese Commissie ¹⁶gehouden zijn, te versoepelen in aandachtswijken¹⁷. Met deze versoepeling willen gemeenten in aandachtswijken meer (lage) middeninkomens huisvesten. De woningvoorraad in veel aandachtswijken kenmerkt zich vaak door een relatief groot aandeel sociale huurwoningen. Gemeenten beogen met dit verzoek om de bevolkingssamenstelling in deze gebieden op een positieve manier te veranderen en ervoor te zorgen dat er meer kapitaalkrachtige huishoudens in de wijk kunnen komen wonen of kunnen blijven wonen. De toenmalige minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft aangegeven om, binnen de grenzen van de regelgeving, mee te denken en te werken aan mogelijke oplossingen voor deze problematiek. Binnen de bestaande regelgeving zijn er diverse mogelijkheden waarmee woningcorporaties de bevolkingssamenstelling in kwetsbare wijken kunnen beïnvloeden. In de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, worden regels gesteld over de wijze waarop corporaties vrijkomende woningen moeten toewijzen. Op grond hiervan hebben woningcorporaties een aantal bevoegdheden:

- Woningcorporaties kunnen woningen met een huurprijs boven de € 681,02 per maand (prijsspeil 2013) vrij toewijzen aan woningzoekenden;

¹⁵ Kamerstukken II, 2011-2012, 33 340, nr. 1, voorstel 17 uit bijlage 3

¹⁶ Besluit C(2009)9963 van 15 december 2009 van de Europese Commissie betreffende de steunmaatregelen E 2/2005 (bestaande steun) en N 642/2009 (bijzondere projectsteun)

¹⁷ Kamerstukken II, 2011-2012, 33 340, nr. 1, voorstel 18 uit bijlage 3

- Woningcorporaties kunnen woningen met een huurprijs beneden de € 681,02 per maand toewijzen aan huishoudens met een inkomen dat niet hoger is dan € 34.229 (prijspeil 2013). Hieronder vallen ook de lage en middeninkomens en kan in de meeste gevallen al een verbetering van de inkomenssamenstelling worden bereikt;
- Ook kunnen woningcorporaties woningen toewijzen aan studenten (ook inkomens onder de € 34.229);
- Woningcorporaties mogen verder jaarlijks 10% van de vrijkomende woningen met een huurprijs beneden de € 681,02 per maand toewijzen aan woningzoekenden waarvan het huishoudinkomen hoger is dan € 34.229. Het staat gemeenten vrij om met woningcorporaties af te spreken dat deze ruimte vooral of uitsluitend in kwetsbare wijken wordt benut;
- Door gebruik te maken van de Wbmgp (artikel 8) kan de instroom van woningzoekenden zonder inkomen uit arbeid of uit zelfstandig beroep of bedrijf worden voorkomen in de aangewezen wijken.
- Tot slot kunnen corporaties woningen te koop aanbieden en zich hierbij richten op huishoudens met hogere inkomens.

De regering acht dat binnen deze regels in de meeste gevallen al een verbetering van de inkomenssamenstelling in een wijk kan worden bereikt.

3.6 Uitbreiding aanschrijvingsbevoegdheid om gebiedsgewijs energiebesparende maatregelen te laten aanbrengen in particuliere woningvoorraad)

Een gemeente heeft voorgesteld¹⁸ om het mogelijk te maken gebiedsgewijs een verplichting op te kunnen leggen om energiebesparende maatregelen te laten aanbrengen in bestaande woningen en gebouwen door middel van de uitbreiding van het bestaande aanschrijvingsinstrument (artikel 13 van de Woningwet). Met een meer algemene, gebiedsgerichte aanschrijving tot het opleggen van energiebesparende maatregelen zou meer tempo gemaakt kunnen worden om de stedelijke milieudoelstellingen te halen en de sociale doelstellingen te bevorderen. In wijken met oudere woningen, waarvan de energetische kwaliteit veelal slecht is, wonen voornamelijk mensen met een laag inkomen. Door de energiebesparende voorzieningen kunnen hun energiekosten beheersbaar blijven. Het stimuleren van eigenaren om uit eigen beweging energiebesparende investeringen te treffen, bijvoorbeeld door middel van folders, voorlichtingsavonden voor VVE's, kleine subsidiebedragen en bouwkundige ondersteuning levert, volgens de gemeente onvoldoende resultaat op. De bestaande mogelijkheid tot het aanschrijven kan niet worden toegepast voor het realiseren van energiebesparende maatregelen, omdat er geen wettelijke energiezuinigheidseisen voor de bestaande woningvoorraad zijn. Verder geldt de bestaande aanschrijvingsmogelijkheid alleen voor het aanbrengen van door de gemeente noodzakelijk geachte voorzieningen in bijzondere gevallen van slecht onderhouden en verwaarloosde gebouwen.

Hoewel de ambitie op sociaal- en milieuterrein valt te prijzen, is de regering van mening dat het voorstel voor een meer algemene, gebiedsgerichte aanschrijving tot het treffen van energiebesparende maatregelen niet wenselijk is omdat:

¹⁸ Kamerstukken II, 2011-2012, 33 340, nr. 1, voorstel 19 uit bijlage 3

- De regering richt zich op het stimuleren van de energiezuinigheid in de bestaande woningen en gebouwen op basis van vrijwilligheid. Zo is vorig jaar de 'blok voor blok'-aanpak ingezet, waarbij door de grootschalige toepassing van werkbare oplossingen schaalvoordelen ontstaan. Dit maakt energiebesparing goedkoper en door de voorbeeldwerking, makkelijker aanvaardbaar voor eigenaren in de huur- en koopsector. Uit de evaluatie van de proefprojecten zullen in 2014 conclusies getrokken worden over het resultaat van deze aanpak. De regering wil hierop niet vooruitlopen door gemeenten een meer generieke gebiedsgerichte verplichting op te kunnen laten leggen. Naar aanleiding van vragen van Kamerlid De Boer (VVD) is tevens gemeld dat een verplichting niet voor de hand ligt¹⁹.
- Voor 2007 was er een mogelijkheid om specifieke energiezuinigheidsmaatregelen te kunnen eisen, namelijk thermische isolatie en het vervangen van de verwarmingsinstallatie (artikel 15 en 17a van de destijds geldende Woningwet). Deze mogelijkheid is met de Woningwet 2007 komen te vervallen en vervangen door artikel 13 van de Woningwet waarin de mogelijkheid is opgenomen om 'in bijzondere gevallen' een naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijke voorziening te laten treffen, tussen het niveau dat het Bouwbesluit eist voor bestaande bouw en voor nieuwbouw. Een dergelijke voorziening kan ook bestaan uit het op leggen van energiezuinigheidsmaatregelen, met name met het oog op de grootstedelijke problematiek van de integrale en complexgewijze aanpak van slecht onderhouden en verwaarloosde woningen²⁰.
- Omdat energiebesparende maatregelen moeten worden gerealiseerd op basis van vrijwilligheid, kan de aanschrijvingsbevoegdheid op basis van artikel 13 van de Woningwet in bepaalde gevallen enkel als een stok achter de deur worden beschouwd. Aangezien de regering geen regels voor bestaande bouwwerken heeft gesteld met betrekking tot energiebesparende maatregelen, zou het 'oneigenlijk' zijn dat de gemeente via een aanschrijving deze verplichting gebiedsgewijs zou kunnen opleggen.
- Vanuit het oogpunt van CO₂-vermindering in de bestaande bouw zijn de Europese doelstellingen waartoe Nederland zich heeft verplicht niet vanuit de rijksoverheid doorvertaald naar CO₂ reductie op gemeentelijk niveau. De Europese doelstellingen kunnen ook op andere wijze gerealiseerd worden.

4. Voorstellen die leiden tot wetwijziging

Allereerst wordt in paragraaf 4.1 kort het voorstel vermeld om het handavingsinstrumentarium van gemeenten uit te breiden en te versterken rondom malafide pandeigenaren. Dit heeft geleid tot een separaat wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet, maar maakt wel deel uit van het in bijlage 3 bij de brief van 18 juli 2012 nader uit te werken pakket aan voorstellen.

Ook worden enkele aanpassingen van de onderwerpen uit de huidige wet voorgesteld. Het betreft de mogelijkheid het instellen van een gebiedsaanwijzing te verlengen. Het betreft hier de mogelijkheid om bepaalde inkomenseisen te kunnen stellen aan woningzoekenden voor het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een beperkt aantal aangewezen gebieden van een

¹⁹ Kamerstukken II, 2011-2012, Aanhangsel; ah-tk-20112012-2822 d.d. 19 juni 2012.

²⁰ Kamerstukken I, 2005-2006, 29 392, nr. C, p. 4; d.d. 6 september 2006.

gemeente. Tevens wordt voorgesteld om de maatregelen rondom de kanszones te actualiseren en de algemene en slotbepalingen aan te passen.

Daarnaast is er het voorstel om aan gemeenten de mogelijkheid te bieden een verbod in te stellen voor woningvorming zonder vergunning. Hierdoor kan het ongewenst verbouwen van woningen tot kleinere eenheden in bepaalde gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat worden voorkomen.

Tenslotte wordt voorgesteld een bestaand artikel in de Wbmgp uit te breiden met de mogelijkheid om woningzoekenden die zich in bepaalde aangewezen gebieden willen vestigen te screenen op antecedenten, waarbij gekeken wordt naar criminele activiteiten en of de woningzoekende in het verleden overlast heeft veroorzaakt.

4.1. De aanpak van malafide pandeigenaren

Voor één van de maatregelen uit de brief van 18 juli 2012 is een apart wetsvoorstel tot aanpassing van de Woningwet in voorbereiding betreffende het uitbreiden en versterken van het handhavingsinstrumentarium voor gemeenten. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de oproep meer mogelijkheden te geven om (malafide) eigenaren ('huisjesmelkers') strenger aan te kunnen pakken. Er wordt voorgesteld om een bestuurlijke boete en een verhuurverbod te introduceren en de huidige maatregel voor beheerovername aan te vullen. Met de bestuurlijke boete wordt beoogd niet alleen herstel af te kunnen dwingen, maar ook de mogelijkheid te geven een bestraffende maatregel op te leggen als een eigenaar geen gehoor geeft aan herstelsancties. Het verhuurverbod en de beheerovername zijn meer gericht op het aanpakken van malafide eigenaren. Wanneer herstelsancties en/of boetes niet worden opgevolgd kan de gemeente, zo wordt voorgesteld, een verhuurverbod opleggen. Dit houdt in dat een eigenaar geen nieuwe huurcontracten meer aan mag gaan. Als ook aan een verhuurverbod geen opvolging wordt gegeven zou een gemeente over kunnen gaan tot het beheer overnemen van het pand. Een beheerder, bijvoorbeeld een woningbouwcorporatie, krijgt vervolgens als opdracht om de ontstane schade te herstellen en krijgt de mogelijkheid de gemaakte kosten te verhalen op de eigenaar door middel van een executoriale titel. Voorgesteld wordt om zowel het verhuurverbod als de beheerovername ook eigenaargericht in te zetten. Dit betekent dat bij een overtreding in een volgend pand direct weer een verhuurverbod dan wel beheerovername kan worden opgelegd.

4.2. Verlenging gebiedsaanwijzing

De gemeente Rotterdam heeft het verzoek gedaan om het technisch mogelijk te maken dat de werkingsduur van de gebiedsaanwijzing voor de huisvestingsvergunning op grond van de Wbmgp meer dan één maal met vier jaar kan worden verlengd.

De Wbmgp kent op dit moment de mogelijkheid dat de minister voor Wonen en Rijksdienst op verzoek van de gemeenteraad gebieden kan aanwijzen waar een huisvestingsvergunning slechts wordt verleend aan woningzoekenden die indien zij minder dan zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn van de regio waarin het aangewezen gebied gelegen is, beschikken over inkomen uit arbeid of uit een zelfstandig beroep of bedrijf, een ouderdomspensioen of studiefinanciering genieten (artikel 8 van de Wbmgp). Daarnaast kan in de aangewezen gebieden voorrang gegeven worden bij de verlening van een huisvestingsvergunning aan woningzoekenden met in de verordening vastgelegd

sociaaleconomische kenmerken (artikel 9 van de Wbmgp). De aanwijzing van deze gebieden gebeurt voor een periode van vier jaar met een eenmalige verlengingsmogelijkheid voor vier jaar (artikel 5, tweede lid, van de Wbmgp).

Op dit moment zijn er enkel gebieden aangewezen in de gemeente Rotterdam namelijk de Tarwewijk, Hillesluis, Oud-Charlois, Carnisse en Bloemhof. De aanwijzing van de gebieden Tarwewijk, Hillesluis, Oud-Charlois, Carnisse is al verlengd door de voormalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2010. Op 15 april 2014 eindigt de aanwijzing voor deze vier gebieden. De gemeente Rotterdam heeft de regering verzocht om de gebiedsaanwijzing te kunnen verlengen.

a. Inhoud van de maatregel

De regering heeft, mede in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, positief gereageerd op het verzoek tot voortzetten van de maatregel van gebiedsaanwijzing. Door de instroom van kansarmen en uitstroom van kansrijken te beperken, wordt de kans groter dat de leefbaarheid in Rotterdam-Zuid wordt verbeterd. Uit de al opgedane ervaring met de gebiedsaanwijzing blijkt dat hiervan een positief effect uitgaat.

b. Termijn van de maatregel

De regering acht het niet wenselijk om de gebiedsaanwijzing voor onbeperkte duur in kwetsbare wijken in te kunnen zetten. Het beperken van de vrijheid van vestiging in deze gebieden moet altijd een tijdelijke maatregel blijven, die met de nodige waarborgen is omkleed. Daarom zal de minister voor Wonen en Rijksdienst bij de verlenging van de gebiedsaanwijzing telkens moeten toetsen of de inzet van deze middelen nog wel effectief is. Daarom wil de regering de verlenging van de gebiedsaanwijzing mogelijk maken voor ten hoogste vier maal met telkens een periode van vier jaar. Bij iedere verlenging wordt getoetst of deze verlenging nog steeds noodzakelijk is voor de aanpak van de problematiek, of de inzet van de voorgestelde maatregelen proportioneel is en of er elders in de regio voldoende mogelijkheden zijn voor woningzoekenden die zich niet kunnen huisvesten in de aangewezen wijken. Bij een verlenging zal de minister voor Wonen en Rijksdienst steeds intensiever toetsen. Daarbij zal indringend gekeken worden in welke mate de inzet van de middelen in de voorbije vier jaar hebben bijgedragen aan het realiseren van de doelstellingen. De gemeenteraad zal bij de aanvraag tot verlenging de noodzakelijke informatie over de ontwikkeling in het desbetreffende gebied moeten verstrekken. Daarnaast heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst de bevoegdheid om de gebiedsaanwijzing in te trekken indien tussentijds zou blijken dat de maatregel niet langer geschikt of proportioneel is voor de aanpak van de problematiek.

c. Redenen voor de verlenging

De toepassing van de bedoelde gebiedsaanwijzing betreft meestal aandachtswijken waar een concentratie is van huishoudens met een laag opleidingsniveau, een hoge schooluitval, hoge werkloosheid, een hoog aantal multiprobleemgezinnen en een groot aantal personen met weinig perspectief op de arbeidsmarkt. De fysieke omgeving kenmerkt zich door een eenzijdig aanbod van goedkope, soms slecht onderhouden woningen. De opeenstapeling van dergelijke kenmerken leidt tot een situatie van verloedering en leefbaarheidsproblemen en is de voedingsbodem voor overlast, criminaliteit en andere strafbare praktijken.

De grootstedelijke problematiek in deze gebieden kan niet worden opgelost in enkele jaren, maar vraagt om een langdurige aanpak. Hierbij is ook geen sprake van een situatie waarbij één beleidsmaatregel of instrument de oplossing biedt, maar waarbij oplossingen vanuit meerdere beleidsdomeinen noodzakelijk zijn. Ook de fysieke investeringen die moeten plaatsvinden, gaan de investeringskracht van de gemeenten en de private partners zoals de toegelaten instellingen te boven indien ze moeten worden gerealiseerd in vier of acht jaren. In het geval van de wijken in Rotterdam zou, gezien de context van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, nu stoppen met de gebiedsaanwijzing leiden tot teruggang. De leefbaarheid in deze wijken verbetert, mede door inzet van deze maatregel, met kleine stapjes. Uit onderzoek²¹ blijkt dat de doelen van het Nationaal Programma onder druk staan door de hoge instroom van kansarme en de uitstroom van kansrijke inwoners. De gemeente Rotterdam wordt geadviseerd, wil het de gestelde doelen behalen, het bestaande en in ontwikkeling zijnde instrumentarium effectief in te zetten. De tweede conclusie is dat grootschalige fysieke herstructurering noodzakelijk is om de situatie in deze wijken structureel te verbeteren. Er is dus sprake van een tijdelijke, maar noodzakelijke, maatregel. Duidelijk is dan ook dat de aanpak van deze aandachtswijken langer duurt dan acht jaar. De mogelijkheid om de aanwijzing vier maal te verlengen is hier noodzakelijk. Zoals eerder aangegeven zal de minister voor Wonen en Rijksdienst iedere vier jaar het verzoek tot verlenging intensiever beoordelen: de kwaliteit van de onderbouwing van de noodzaak van verlenging zal bij elke volgende verlenging zwaarder worden gewogen.

d. Effecten van de inzet van de gebiedsaanwijzing

Uit de evaluatie van de gemeente Rotterdam²² blijkt dat er op de gestelde doelen vooruitgang is geboekt. Het aandeel personen met een uitkering op basis Wet werk en inkomen in deze wijken is gedaald en de leefbaarheid is verbeterd. De situatie is nog niet dusdanig dat de inzet van dit instrumentarium niet langer noodzakelijk is in deze wijken. De maatregel blijkt effectief te zijn, maar het vergt een langere inzet van deze maatregel om de doelen te behalen.

4.3. Screening op criminaliteit en overlast bij verlening huisvestingsvergunning

Dit voorstel betreft het verzoek om bij het woningtoewijzingsbeleid in de meest kwetsbare wijken meer mogelijkheden voor maatwerk te hebben, met name waar het gaat om het weren van probleemhuishoudens met antecedenten ten aanzien van criminele activiteiten en het veroorzaken van overlastgevend gedrag. Een aantal steden kampt met wijken die in een negatieve spiraal zitten op het gebied van leefbaarheid en criminaliteit. Hierdoor ontstaat de situatie dat er steeds meer mensen komen wonen met een scala aan sociale problemen, zoals huiselijk geweld, jeugdcriminaliteit en ernstig overlastgevend gedrag. Deze instroom versterkt de negatieve spiraal en ondermijnt de sociale stabiliteit van de wijk.

Om aan deze ontwikkeling een halt toe te roepen, ontwikkelen de betreffende gemeenten een brede, veelzijdige aanpak, veelal gericht op het verbeteren van de veiligheid in de wijk, het verbeteren van het wonen en de woonomgeving en het verbeteren van de sociale kwaliteit van de

²¹ 'Komen en Gaan, selectieve migratie in Rotterdam in 2009', februari 2010.

²² Evaluatie Huisvestingsvergunning, Rotterdam, 1 juli 2006 – 1 juli 2009

buurt. De betreffende gemeentebesturen zien selectieve woningtoewijzing als een belangrijk element van deze integrale aanpak. Het stopt de instroom van huurders die een verleden op het terrein van criminaliteit en overlast met zich meedragen. Hierdoor kan de negatieve spiraal gekeerd worden. Een wettelijke basis voor deze selectieve woningtoewijzing ontbreekt. Vanuit de hierboven geschetste problematiek is besloten de gemeenten tegemoet te komen door middel van de voorgestelde wijziging van de Wbmgp.

Overwogen alternatieven

Globaal zijn er drie manieren om invulling te geven aan de selectieve woningtoewijzing namelijk de toepassing van de Bibob (Bevordering integriteitsbeoordelingen openbaar bestuur), de Verklaring omtrent Gedrag (VOG) en een onderzoek naar woningzoekenden die zich willen huisvesten in de aangewezen wijken op basis van de politiegegevens. Alle drie varianten zijn zorgvuldig onderzocht en afgewogen.

Bibob-onderzoek

Via een amendement van het Kamerlid Bontes is in het wetsvoorstel Evaluatie- en uitbreidingswet Bibob²³ opgenomen dat de Huisvestingswet zodanig wordt gewijzigd dat de gemeente een Bibob-onderzoek kan instellen naar de aanvrager van een vergunning op grond van deze wet. Dat betreft zowel eigenaren van woonruimte die deze willen onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen, als mogelijke huurders die een huisvestingsvergunning aanvragen. De achtergrond van het amendement Bontes is dat hiermee huisjesmelkers geweerd kunnen worden. Dit wetsvoorstel is onlangs aanvaard door de Eerste Kamer. Het uitgangspunt van een Bibob-onderzoek is dat de vergunning geweigerd kan worden als de integriteit van het vergunningverlenend bestuursorgaan kan worden geschaad wanneer er een ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede benut wordt voor witwassen van criminele vermogens of het plegen van criminele activiteiten. In het kader van de Huisvestingswet kan dan gedacht worden aan het gebruik van de woning voor hennepteelt, drugsdistributie of illegale prostitutie. Het spreekt voor zich dat dergelijke activiteiten in kwetsbare wijken niet op prijs gesteld worden en daarvoor zou de Bibob kunnen worden ingezet. De Bibob-procedure is in principe gericht op ernstige criminaliteit, maar voor de screening van alle aanvragers van een huisvestingsvergunning op overlastgevend en crimineel gedrag ten behoeve van bepaalde kwetsbare wijken minder doelmatig.

Verklaring omtrent gedrag (VOG)

Een ander wettelijk geregeld instrument dat zou kunnen worden ingezet is de VOG. De minister van Veiligheid en Justitie, die de VOG al dan niet afgeeft, kan met betrekking tot de afgifte van de VOG kennis nemen van de op de aanvrager betrekking hebbende justitiële gegevens, evenals van de politiegegevens (artikel 36, eerste lid van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens). Daarnaast kan de minister van Veiligheid en Justitie, indien dat noodzakelijk is, ook inlichtingen inwinnen bij het openbaar ministerie en reclasseringsinstellingen. Dit instrument is voorzien van waarborgen en is wettelijk verankerd in de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens.

²³ Kamerstukken II, 2011/12, 32 676, nr. 12

Toepassing van de VOG bij de verlening van huisvestingsvergunningen in de op basis van de Wbmgp aangewezen gebieden, heeft echter een beperkte reikwijdte. De wijze van screenen op basis van de VOG kan ontoereikend zijn, omdat uitsluitend gegevens over veroordelingen en andere gegevens die bekend zijn bij het Openbaar Ministerie bij deze screening worden meegenomen. Hiermee zouden gegevens over gedrag van potentiële huurders, waar de plaatselijke politie wel toegang toe heeft, worden gemist. Weigering om een VOG af te geven kan volgens de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens inderdaad niet op basis van enkel alleen politiegegevens. Dit brengt met zich mee dat de politiegegevens pas mogen worden betrokken in de beoordeling, indien er sprake is van relevante justitiële documentatie. De politiegegevens kunnen dus niet in alle gevallen worden geraadpleegd en zijn op zich zelf staand niet doorslaggevend in de beoordeling.

Daarnaast kan de VOG-procedure een aantal weken in beslag nemen (vier tot maximaal acht weken). Hierdoor zou tijdelijk ongewenste leegstand in de kwetsbare wijken kunnen ontstaan. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat de VOG-procedure alleen meer tijd in beslag neemt indien de aanvrager voorkomt in de justitiële documentatie. Bij aanvragers met een blanco strafblad duurt de VOG-procedure in ruim 90% van de gevallen slechts vijf werkdagen. Tot slot zijn er kosten aan verbonden (ongeveer 30 euro per persoon). Zeker indien een VOG moet worden aangevraagd voor ieder gezinslid, kan dit voor de woningzoekenden met al een laag besteedbaar inkomen bezwaarlijk zijn. Om deze redenen zou voor een aantal gemeenten de VOG bij selectieve woningtoewijzing niet het optimale middel zijn.

Daarom wordt voorgesteld op basis van de Wbmgp ook een onderzoek mogelijk te maken op basis van de politieregisters. Gemeenten kunnen dan kiezen door ofwel gebruik te maken van de VOG, indien die naar hun oordeel voldoet, of gebruik te maken van het onderzoek op basis van de politieregisters.

Wijziging van artikel 8 van de Wbmgp

Zoals gezegd, beoogt de wetswijziging het gebruik van de VOG, alsmede het onderzoek op basis van de politiegegevens van potentiële huurders en hun gezinsleden in kwetsbare wijken mogelijk te maken, waar het gaat om crimineel en overlastgevend gedrag. Dit is een ingrijpende maatregel, waardoor de vrijheid van vestiging wordt beperkt. Om die reden is het van belang dat dit wordt opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wbmgp en dus alleen kan worden toegepast in door de minister voor Wonen en Rijksdienst op verzoek van de gemeenteraad aangewezen gebieden. Hierbij gelden strenge randvoorwaarden. De toestemming kan slechts een beperkt aantal wijken betreffen, zodat mensen die zich niet kunnen vestigen in de betreffende wijken, zich wel kunnen vestigen in andere wijken of buurten van de gemeente. De gemeenten moeten in hun aanvraag nut en noodzaak aantonen, alsmede de proportionaliteit en subsidiariteit van de maatregel.

Voorgesteld wordt om in de Wbmgp op te nemen dat de gemeenteraad kan bepalen dat voor de verlening van een huisvestingsvergunning in de aangewezen gebieden een VOG noodzakelijk is of dat de politiegegevens geraadpleegd kunnen worden om vast te stellen dat er geen indicaties zijn waarop een gegrond vermoeden kan worden gebaseerd dat de woningzoekenden waarop de

aanvraag betrekking heeft een negatieve invloed zullen hebben op overlast en criminaliteit in het aangewezen gebied.

Bij de nadere uitwerking van het voorstel onder hoofdstuk 3 is gebleken dat de aard van het voorstel beter aansluit bij de mogelijkheden die artikel 8 van de Wbmgp biedt (het stellen van toelatingseisen), dan bij de mogelijkheden onder artikel 9 (het stellen van voorrangseisen), zoals de regering eerder voornemens was te bezien. Het betreft hier namelijk de mogelijkheid voor gemeenten om aan bepaalde woningzoekenden een huisvestingsvergunning in de aangewezen gebieden te weigeren.

Antecedentenonderzoek op basis van de politiegegevens

De werkwijze die de regering bij het onderzoek op basis van politieregisters voor ogen staat is als volgt. Indien een gemeente gebruik wil maken van artikel 8 van de Wbmgp, dan moet de gemeenteraad op gemotiveerde wijze (zie de randvoorwaarden hierboven) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst een verzoek doen om het gebied waar deze maatregelen zullen gelden aan te wijzen. Zulk een aanwijzing is voor een beperkte periode. Na de aanwijzing stelt de gemeenteraad in een huisvestingsverordening vast voor het aangewezen gebied, dan wel stelt in een aanvulling op de bestaande huisvestingsverordening daartoe vast, voor welke categorieën van woonruimte een huisvestingsvergunning geweigerd kan worden aan woningzoekenden op basis van antecedenten in de politiegegevens. Het moet gaan om antecedenten die van invloed kunnen zijn op de woon- en leefomgeving zoals overlast, (jeugd)criminaliteit en drugsdelicten met een uitstraling naar de buurt. Zo kan onder meer gedacht worden aan het telen van hennep, het vervaardigen van XTC of andere drugs, het dealen of verhandelen van verdovende middelen, gewelddadigheden in de omgeving van de woning, ernstige geluidsoverlast, drank- en drugsmisbruik en andere strafbare feiten die van invloed kunnen zijn op de veiligheid en leefbaarheid in de buurt.

Door het onderzoek te verbinden aan de verlening van de huisvestingsvergunning is deze niet beperkt tot woningen van corporaties, maar omvat de maatregel ook de woningen van particuliere verhuurders die binnen de reikwijdte van de verordening vallen.

Het onderzoek betreft zowel de aanvrager van de huisvestingsvergunning als de personen van 12 jaar en ouder die met de aanvrager de woning in gebruik zullen nemen. Dit is noodzakelijk omdat niet alleen de aanvrager maar ook andere leden van het huishouden een directe invloed hebben op de mate van overlast en criminaliteit in de buurt. In bepaalde wijken is juist heel veel overlast ten gevolge van jeugdcriminaliteit. Door het hele huishouden te betrekken bij het onderzoek op basis van de politiegegevens, kan een verdere instroom van personen waarvan een gegrond vermoeden bestaat dat ze bij hun huisvesting in dat gebied opnieuw crimineel of overlastgevend gedrag zullen ontplooiën, voorkomen worden. Het is daarom ook noodzakelijk om geen onderscheid te maken tussen personen die al dan niet voorafgaand aan de aanvraag van de huisvestingsvergunning wel of niet gedurende een zekere tijd in de regio gewoond hebben. Dit laatste geldt ook indien de gemeenteraad gebruik maakt van de VOG.

Indien bij de beoordeling van de huisvestingsvergunning gebruik gemaakt wordt van een onderzoek op basis van de politiegegevens moet de aanvrager en alle personen die met hem de woning in gebruik willen nemen toestemming verlenen voor het gebruik van gegevens die over

hem zijn opgeslagen in de politiegegevens, zodat het college van burgemeester en wethouders deze informatie kan raadplegen ten behoeve van de besluitvorming omtrent het al dan niet verlenen van een huisvestingsvergunning. Indien de aanvrager of de medebewoners weigeren hun toestemming te verlenen zal in beginsel de aanvraag tot een huisvestingsvergunning buiten behandeling worden gelaten.

Bij algemene maatregel van bestuur zullen nadere regels gesteld worden over de verwerking van deze persoonsgegevens. Hierbij kan gedacht worden aan de gegevens uit de politieregisters die bij de beoordeling betrokken mogen worden, het vernietigen van de gegevens nadat de beschikking onherroepelijk is geworden en aan de verantwoordelijke voor deze gegevensverwerking.

Relatie met de grondrechten

a. Vrijheid van vestiging

In artikel 2 van het Vierde Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en in artikel 12 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politiek Rechten (IVBPR) wordt de vrijheid van vestiging beschermd. Artikel 2 van het Vierde Protocol bij het EVRM bepaalt dat een ieder die wettig op het grondgebied van een Staat verblijft, het recht heeft zich binnen dat grondgebied vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen. Het derde lid stelt dat de uitoefening van dit recht aan geen andere beperkingen wordt gebonden dan die bij de wet zijn voorzien en in een democratische samenleving noodzakelijk zijn in het belang van de nationale veiligheid of van de openbare veiligheid, voor de handhaving van de openbare orde, voor de voorkoming van strafbare feiten, voor de bescherming van de gezondheid of van de goede zeden of de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen.

Net zoals de reeds bestaande maatregel in het eerste lid van artikel 8 van de Wbmgp, kan ook de nu voorgestelde maatregel een inbreuk zijn op de vrijheid van vestiging.

Zo'n beperking moet bij wet geregeld zijn. Dit houdt in dat de regeling voldoende precies, toegankelijk en voorzienbaar is. Hieruit vloeit ook voort dat de beperking niet in strijd mag zijn met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod van willekeur. De huidige beperking wordt bij formele wet geregeld. Indien de gemeenteraad er voor kiest om voor de verlening van een huisvestingsvergunning een VOG te eisen van de personen die zich willen vestigen in het aangewezen gebied, is de procedure hiervan geregeld in de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens en het Besluit justitiële en strafvorderlijke gegevens. Indien de gemeenteraad er voor kiest om een onderzoek op basis van de politiegegevens te doen naar de antecedenten van de aanvrager en de personen die met hem de woning in gebruik willen nemen wordt dit vastgelegd in deze wet en de daarop gebaseerde algemene maatregel van bestuur. In deze algemene maatregel van bestuur wordt precies omschreven welke politiegegevens betrokken mogen worden in het onderzoek. Indien de gemeenteraad het noodzakelijk acht om dit instrument in te zetten, geldt die maatregel voor alle personen die zich in het gebied willen vestigen.

Het vereiste dat de beperking in een democratische samenleving noodzakelijk moet zijn omwille van één of meerdere van de in artikel 12, derde lid, van het Vierde Protocol bij het EVRM

genoemde belangen, betekent dat er een zwaarwegend algemeen belang dient te zijn voor de overheid voor deze beperking. In bepaalde wijken waar de criminaliteit ver boven het landelijke gemiddeld ligt, de onveiligheidsgevoelens van bewoners groot zijn en de leefbaarheid ernstig onder druk staat, kan deze beperking noodzakelijk zijn voor de openbare orde en de bescherming van de vrijheden van anderen. Dit is het legitieme doel van deze maatregel. De maatregel voorkomt immers de instroom van woningzoekenden, waarvan een gegrond vermoeden bestaat dat ze overlastgevend of criminele activiteiten zullen ontplooiën, in kwetsbare wijken. Met het toepassen van de voorgestelde maatregel kan tevens worden voorkomen dat kinderen en jongeren die in deze gebieden opgroeien nog meer in aanraking komen met overlastgevend (voorbeeld)gedrag en (jeugd)criminaliteit. Het huisvesten van personen met een achtergrond van (ernstig) overlastgevend of crimineel gedrag versterkt de negatieve spiraal waarin zo'n wijk nu al verkeert. De regering acht het onwenselijk dat er gebieden zijn, waar door een concentratie van criminaliteit en overlastgevend gedrag de veiligheid van andere bewoners of bezoekers bedreigd wordt. Dit algemene belang maakt het volgens de regering noodzakelijk om het recht vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen te beperken.

Ook vindt de regering dat de maatregel voldoet aan het vereiste van proportionaliteit. Dit houdt in dat de maatregel in verhouding moet staan tot het te bereiken doel. Bij deze maatregel, die beperkt is in tijd en plaats, wordt een "fair balance" (rechtvaardig evenwicht) bereikt tussen enerzijds het algemeen belang dat met de beperking gediend wordt en anderzijds de belangen van de woningzoekenden ten aanzien van wie de beperking kan gaan gelden. De gemeenteraad kan deze wijken, waarin deze maatregel van toepassing kan zijn, niet zonder meer aanwijzen, maar dient hiervoor toestemming te vragen aan de minister voor Wonen en Rijksdienst. Hij zal bij de aanvraag tot het aanwijzen van zo een gebied toetsen of de maatregel in dat gebied noodzakelijk, geschikt, proportioneel is en niet verder gaat dan strikt noodzakelijk. Indien gedurende de periode waarvoor de aanwijzing geldt, blijkt dat de maatregel niet langer noodzakelijk of proportioneel is, kan de minister voor Wonen en Rijksdienst de aanwijzing op basis van artikel 7 van de Wbmgp, intrekken, zodat de maatregelen niet langer kunnen worden toegepast. Woningzoekenden, met criminele of overlastgevende antecedenten, waarvan een gegrond vermoeden bestaat dat ze in de buurt opnieuw dit gedrag zullen ontplooiën, wordt niet de mogelijkheid ontnomen om zich elders in de gemeente of de regio te vestigen. Bij de aanwijzing van het gebied door de minister voor Wonen en Rijksdienst, zal de gemeenteraad immers moeten aantonen dat door het instellen ervan de personen die niet in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning in het aangewezen gebied, voldoende mogelijkheden houden om zich elders in de gemeente of de regio te huisvesten. Hierdoor wordt bereikt dat de concentratie van personen waarvan een gegrond vermoeden bestaat dat ze overlastgevend of crimineel gedrag zullen ontplooiën in de kwetsbare wijk niet toeneemt en tegelijkertijd kunnen deze personen zich wel vestigen in andere wijken van de gemeente of de regio waar de leefbaarheid ten gevolge van overlast en criminaliteit minder onder druk staat. Daarnaast heeft een persoon die geen VOG krijgt of waarvan de aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt geweigerd naar aanleiding van een onderzoek op basis van de politiegegevens, de mogelijkheid hiertegen bezwaar en beroep aan te tekenen, zodat een onafhankelijke instantie kan oordelen of in het concrete geval de rechten van de woningzoekenden niet onevenredig beperkt worden. Bovendien bestaat de mogelijkheid om in gevallen waarin het

weigeren van een huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden, alsnog een huisvestingsvergunning te verlenen.

Ten slotte vindt de regering dat de maatregel niet verder gaat dan strikt noodzakelijk is en dus subsidiair is. De regering ziet geen andere mogelijkheden om de instroom van personen waarvan op basis van objectieve gegevens een gegrond vermoeden bestaat dat ze overlastgevend of crimineel gedrag zullen ontwikkelen, tegen te gaan in deze wijken waar de criminaliteit en overlast de leefbaarheid en veiligheid aantasten. De maatregel kan niet zonder meer worden ingezet en slechts in een beperkt aantal gebieden. Een algemeen gebruik van de maatregel wordt hierdoor voorkomen. De subsidiariteit van de maatregel zal bij aanvraag van de aanwijzing van het gebied door de gemeenteraad moeten worden gemotiveerd en door de minister voor Wonen en Rijksdienst worden beoordeeld op basis van feitelijke en verifieerbare gegevens.

b. Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Volgens artikel 10, van de Grondwet, heeft ieder, behoudens bij of krachtens de wet te stellen beperkingen, recht op eerbiediging van zijn persoonlijke levenssfeer (eerste lid). Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat de wet regels stelt ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer in verband met het vastleggen en verstrekken van persoonsgegevens.

Het vastleggen en verstrekken van persoonsgegevens kan enkel op basis van een formele wet. Vooreerst is nagegaan of andere in en bij de formele wet verankerde en met waarborgen omklede middelen kunnen worden ingezet. Daarbij is al eerder het Bibob-onderzoek en de VOG besproken. Aangezien het Bibob-instrument slechts in uitzonderlijke gevallen geschikt is en ook qua proportionaliteit gezien kan worden als het zwaarste instrument, kan dit niet algemeen ingezet worden bij de verlening van huisvestingsvergunningen. De VOG blijkt in een aantal gevallen bruikbaar en daarom wordt in dit wetsvoorstel ook vastgelegd dat de VOG kan worden ingezet bij de verlening van huisvestingsvergunningen in een beperkt aantal aangewezen wijken. Maar de VOG gaat in eerste instantie uit van strafrechtelijke gegevens, terwijl het onderzoek op basis van de politiegegevens in een aantal gevallen meer bruikbare informatie oplevert om vast te stellen of er een gegrond vermoeden is dat woningzoekenden overlastgevend en ander ontoelaatbaar gedrag in de omgeving van de woning zullen ontplooiën. Daarom wordt voorgesteld in deze wet de mogelijkheid tot het doen van een dergelijk onderzoek vast te leggen. Indien de gemeenteraad beslist om dit onderzoek op basis van politiegegevens te gebruiken, zal ze gemotiveerd moeten aangeven waarom de andere wettelijk geregelde mogelijkheden niet toereikend zijn. Bij de aanwijzing van het gebied zal de minister voor Wonen en Rijksdienst onderzoeken of dit middel geschikt, proportioneel en subsidiair is. Vooreerst moet de aanvrager van de huisvestingsvergunning, alsmede de personen waarop het onderzoek op basis van de politiegegevens plaatsvindt uitdrukkelijk zijn toestemming geven. Ook worden bij algemene maatregel van bestuur nadere regels gesteld over de voorwaarden voor en de wijze waarop het onderzoek op basis van de politiegegevens plaatsvindt. Daarbij moet gedacht worden aan onder meer welke gegevens uit de politieregisters bij dit onderzoek betrokken worden. Ook worden regels gesteld over onder meer de bewaartermijn, de vernietiging en de beveiliging van de

persoonsgegevens. Uiteraard is de verwerker van de persoonsgegevens ook gebonden aan de Wet bescherming persoonsgegevens.

Persoonsgegevens vallen onder de bescherming van artikel 8 van het EVRM. Hierin is geregeld dat een ieder recht heeft op respect voor zijn privéleven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie. Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan in de uitoefening van dit recht, dan voor zover bij de wet is voorzien en in een democratische samenleving noodzakelijk is in het belang van de nationale veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn van het land, het voorkomen van wanordelijkheden en strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen.

De maatregel om bij het verlenen van een huisvestingsvergunning van de personen die een woning in een aangewezen wijk in gebruik willen nemen een VOG te verlangen, is geregeld in dit wetsvoorstel. De verwerking van de persoonsgegevens voor het al dan niet verlenen van een VOG is neergelegd in de Wet strafvorderlijke en justitiële gegevens en het Besluit strafvorderlijke en justitiële gegevens. De mogelijkheid om bij de verlening van een huisvestingsvergunning in de aangewezen gebieden een onderzoek te doen op basis van de politiegegevens wordt vastgelegd in deze wet en de daarop gebaseerde algemene maatregel van bestuur. Dit houdt in dat het gebruik van persoonsgegevens in het kader van de verlening van huisvestingsvergunningen in de aangewezen gebieden voldoende precies, toegankelijk en voorzienbaar is en dat er geen strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel of het verbod van willekeur.

De regering acht het gebruik van persoonsgegevens uit de politiegegevens noodzakelijk in het licht van de openbare orde, het voorkomen van wanordelijkheden en voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen. Om te komen tot een gegrond vermoeden dat de huisvesting van de woningzoekenden negatieve gevolgen heeft voor de overlast en criminaliteit in het aangewezen gebied, is het noodzakelijk dat het college van burgemeester en wethouders zich kan baseren op objectieve en verifieerbare feiten. Deze feiten zijn opgeslagen in politiegegevens. De politiegegevens bevatten immers de gegevens die de meeste indicaties geven omtrent het gedrag van de woningzoekenden inzake overlast, misdragingen, gewelddadigheden en ander gedrag dat de veiligheid en de leefbaarheid in de wijk ernstig in gevaar kan brengen. Indien het college van burgemeester en wethouders zich bij de beoordeling van de aanvraag van een huisvestingsvergunning niet zouden baseren op dergelijke verifieerbare gegevens, zou dit kunnen leiden tot willekeur.

De maatregel om persoonsgegevens uit de politiegegevens te raadplegen is volgens de regering ook proportioneel. Op de eerste plaats moeten de personen waarop het onderzoek op basis van de politiegegevens betrekking heeft, uitdrukkelijk bij de aanvraag van de huisvestingsvergunning hun toestemming geven tot het gebruik van die gegevens. Indien de personen die met de aanvrager van de huisvestingsvergunning jonger dan 16 jaar zijn of onder curatele staan of er een mentor voor hen is aangesteld, dient de wettelijke vertegenwoordiger zijn toestemming te geven tot het raadplegen van de politiegegevens. Indien één van de betrokkene geen toestemming geeft tot het

raadplegen van zijn persoonsgegevens in de politiegegevens, kunnen de politiegegevens niet geraadpleegd worden. Dat daardoor de aanvraag voor de huisvestingsvergunning buiten behandeling kan worden gelaten en de woningzoekende dus niet in de betreffende buurt zich kan huisvesten, levert ook geen ongerechtvaardigde inbreuk op de vrijheid van vestiging, bedoeld in artikel 2 van het Vierde Protocol bij EVRM op, omdat het slechts een beperkt aantal wijken betreft en er dus voldoende mogelijkheden zijn om zich te huisvesten in de gemeente of de regio. Verder acht de regering de maatregel ook proportioneel omdat bij algemene maatregel van bestuur regels gesteld worden over welke gegevens uit de politiegegevens geraadpleegd mogen worden. Het moet daarbij gaan om overlastgevend gedrag, misdragingen en criminaliteit van de betrokken personen die in het verleden zijn vastgesteld. Verder zal bij het onderzoek van de politiegegevens slechts een beperkte periode in het verleden betrokken worden. Zoals hierboven ook reeds kort uiteengezet, zullen naast en aanvullend op deze regels die gelden op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens, regels gesteld worden omtrent onder meer het beveiligen en het bewaren van de persoonsgegevens. Uiteraard is duidelijk dat de geraadpleegde gegevens door het college van burgemeester en wethouders voor geen enkel ander doel gebruikt mogen worden dan voor de verlening van een huisvestingsvergunning in het aangewezen gebied.

Ook acht de regering de maatregel subsidiair. Er zijn geen andere middelen beschikbaar die het doel bereiken en een kleinere inmenging op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer opleveren. Het toepassen van de Bibob-procedure acht de regering alleen proportioneel in bijzondere gevallen, wanneer het gaat om vermoedens van ernstige criminaliteit. Deze vorm van onderzoek maakt immers een ernstige inbreuk op de privacy van de betrokkenen en hun omgeving. In een aantal gevallen, vanwege de mate van overlast, criminaliteit en veiligheid biedt de VOG geen toereikend beeld, omdat er in eerste instantie enkel rekening gehouden wordt met justitiële gegevens. Justitiële gegevens over misdrijven waarvan het proces-verbaal door het openbaar ministerie of de procureur-generaal bij de Hoge Raad in behandeling is genomen alsmede overtredingen waarvoor door de rechter een onherroepelijke taakstraf, vrijheidsstraf of geldboete is opgelegd van een minimum van 100 euro of die door het openbaar ministerie met een strafbeschikking die meer dan 100 euro bedraagt, zijn afgedaan. De politiegegevens worden slechts geraadpleegd indien er justitiële gegevens over de betrokkene zijn. Overlastgevend gedrag, vele zogenaamde lichtere vormen van jeugdcriminaliteit, openbare dronkenschap, gewelddadigheden in de nabijheid van de woning en dergelijk ongewenst gedrag zijn geen reden om een VOG te weigeren, maar zijn juist wel de feiten die de leefbaarheid en de veiligheid in de wijk aantasten. Indien betrokkenen dit soort gedrag frequent hebben ontplooid, is dat een goede indicatie om de huisvestingsvergunning niet te verlenen. De gegevens om dit te beoordelen worden uitsluitend bijgehouden in de politiegegevens, zodat dit de enige bron is die het college van burgemeester en wethouders kan raadplegen.

4.4. Vergunning tot woningvorming

De regering is verzocht om met de wijziging van de Wbmgp een vergunning tot woningvorming in te voeren. Dit in aanvulling op de al bestaande wettelijke mogelijkheid uit de Huisvestingswet²⁴ van een vergunning tot het splitsen van een gebouw in appartementsrechten. Splitsen is het opdelen van een pand in appartementsrechten. De eigenaar van een appartement wordt daarmee eigenaar van zijn aandeel in het geheel van het gebouw en kan dat aandeel doorverkopen. Bijvoorbeeld indien in één gebouw meerdere appartementen worden gemaakt, kan de eigenaar door de splitsing de appartementen afzonderlijk verkopen. De splitsing wordt vastgelegd in een notariële akte van splitsing en ingeschreven in de openbare registers bij het Kadaster. Het betreft het juridisch splitsen van het eigendomsrecht. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat voorafgaande aan de splitsing een splitsingsvergunning moet worden verkregen.

a. Vergunning tot woningvorming

Dit wetsvoorstel introduceert de mogelijkheid voor de gemeenteraad om voor de in de huisvestingsverordening aangewezen woningen, die gelegen zijn in aangewezen wijken een verbod tot woningvorming zonder vergunning in te stellen. Bij een vergunning tot woningvorming gaat het om het afgeven van een vergunning door de gemeente aan een eigenaar voor het feitelijk opdelen van een bestaande woning in meerdere woningen, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet, zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. De eigenaar van het oorspronkelijke pand krijgt na het door een gemeente invoeren van de vergunning tot woningvorming uitsluitend na het verkrijgen van deze vergunning de mogelijkheid om woningen bouwkundig op te delen en te verhuren aan verschillende huurders. In wijken waar de woningen gemiddeld genomen al klein zijn, vinden veel gemeentebesturen het onwenselijk dat deze woningen nog verder worden opgedeeld waardoor de woningvoorraad wordt uitgebreid met nog kleinere woningen met een beperkte gebruikswaarde in het lagere prijssegment. Een aantal grote gemeenten voert beleid dat er op gericht is om de woningvoorraad in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat te differentiëren. In de gemeente Rotterdam bestaat bijvoorbeeld een subsidieregeling, waarmee de kosten van het samenvoegen van kleine woningen tot één grotere woning gedeeltelijk kunnen worden gecompenseerd. Dit met het oog op bevordering van de woningkwaliteit en het vasthouden van meer kapitaalkrachtige huishoudens. Het is uiteraard ongewenst als de met subsidie samengevoegde woning ten behoeve van de verhuur weer wordt omgevormd tot twee of meer woningen. Door het behouden, dan wel toevoegen van middenklassewoningen aan de woningvoorraad kan aan huishoudens die hun wooncarrière willen voortzetten in de eigen wijk, de mogelijkheid geboden worden in die wijk te blijven wonen. Als een gemeente een dergelijk beleid voert en tegelijk geen rem kan zetten op de hierboven beschreven woningvorming, dan wordt dit beleid ernstig ondermijnd. In de meeste situaties heeft het omvormen van woningen in twee of meer woonruimten namelijk een negatieve impact op de leefbaarheid in de buurt, en op de kwaliteit en prijsontwikkeling van de woningen. Ongewenste woningvorming komt op dit moment voornamelijk voor in grootstedelijke gebieden waar een groot aanbod is van relatief kleine, veelal oudere woningen. Het is echter niet uit te sluiten dat ongewenste woningvorming zich ook kan manifesteren in krimpregio's, waar het door

²⁴ Artikel 30 van de Huisvestingswet.

een afname van de bevolking en met het risico op toekomstige leegstand niet wenselijk is om meer kleine woningen te creëren in bestaande panden.

Met deze wijziging van de Huisvestingswet wordt het voor alle gemeenten die dat noodzakelijk achten dan ook mogelijk gemaakt om ongewenste woningvorming tegen te gaan.

De huidige praktijk

Voor een verbouwing van één woning tot twee of meer woningen moet al een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze aanvraag wordt getoetst aan de landelijke prestatie-eisen van het Bouwbesluit 2012, waarbij gemeenten geen strengere prestatie-eisen kunnen stellen. Zo worden in het Bouwbesluit 2012 onder meer gebruikseisen gesteld die betrekking hebben op de afmetingen van de vertrekken. Als aan de gestelde prestatie- en gebruikseisen wordt voldaan, moet de omgevingsvergunning worden verleend. Bij de verlening van een omgevingsvergunning kan het vormen van kleine woningen in bestaande panden dan ook niet worden voorkomen.

Aangezien er bij woningvorming geen sprake is van een juridische splitsing en evenmin van het omzetten van zelfstandige in niet-zelfstandige woonruimten, biedt ook de Huisvestingswet op dit moment niet het noodzakelijke instrumentarium om ongewenste woonvorming te kunnen voorkomen.

Voorwaarden

Bij het instellen van een vergunning voor woningvorming dient de gemeente te onderbouwen waarom het voor die specifieke categorie van woningen en voor de aangewezen wijk noodzakelijk is met het oog op de leefbaarheid en de samenstelling van de woonvoorraad. Net als bij het instellen van een vergunning voor omzetting, samenvoeging of onttrekking is het mogelijk dat de gemeenteraad een dergelijke maatregel noodzakelijk acht voor het hele grondgebied van de gemeente. In de huisvestingsverordening neemt de gemeenteraad de voorwaarden op waaraan de aanvraag moet voldoen en welke criteria zij hanteert bij de beoordeling ervan. Bij de verlening van een vergunning tot woningvorming moet in ieder geval getoetst worden aan het algemene belang van een goede samenstelling van de woningvoorraad en de invloed die de woningvorming heeft op de leefbaarheid in het desbetreffende gebied.

Zowel voor het verbod op zonder vergunning samenvoegen, onttrekken en omzetten van woonruimte als voor het voorgestelde verbod op zonder vergunning vormen van woningen met betrekking tot woonruimten die in de verordening zijn aangewezen, geldt dat hieronder niet alleen de eenmalige handeling valt (de omzetting zelf), maar ook het zonder desbetreffende vergunning gebruiken of doen gebruiken van de woonruimte (het in stand houden van de illegale situatie).

b. Relatie met de grondrechten

Artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM bepaalt dat iedere natuurlijke of rechtspersoon recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht. De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk

oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren.

Door het instellen van een vergunning voor woningvorming is de eigenaar van een woning die is aangewezen in de huisvestingsverordening niet geheel vrij meer om met de woning te doen wat hij zelf wil. Dit is een beperking van zijn recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Een beperking kan gerechtvaardigd zijn indien aan drie voorwaarden wordt voldaan, namelijk dat deze bij wet is voorzien, in het algemeen belang noodzakelijk is en dat de maatregelen voldoen aan het vereiste van proportionaliteit.

- Dat een beperking van het eigendomsrecht bij wet geregeld moet zijn, houdt in dat de regeling voldoende precies, toegankelijk en voorzienbaar is. Hieruit vloeit ook voort dat de beperking niet in strijd mag zijn met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod van willekeur.
- Het vereiste dat de beperking in het algemeen belang noodzakelijk moet zijn betekent dat er een zwaarwegend algemeen belang dient te zijn voor de overheid voor de inbreuk. Daarbij wordt tevens nagegaan of er een "fair balance" (rechtvaardig evenwicht) is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de beperking gediend wordt en anderzijds de belangen van de eigenaar ten aanzien van wie de inmenging plaatsvindt.
- Ten slotte wordt bekeken of de beperking voldoet aan het vereiste van proportionaliteit.

De vergunning tot woningvorming wordt bij wet geregeld, zodat voldaan is aan het eerste criterium. Verdere uitwerking ervan wordt gegeven in de huisvestingsverordening. Hierdoor is deze maatregel voldoende precies, toegankelijk en voorzienbaar en is de beperking niet in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel of het verbod van willekeur.

In bepaalde wijken kan het erg ongewenst zijn om toch al kleine woningen feitelijk te verbouwen tot nog kleinere woonruimten. Dit heeft niet alleen een negatief effect op de woningvoorraad omdat daardoor steeds kleinere woningen ontstaan en de druk op de openbare ruimte door het toenemend aantal bewoners wordt vergroot. Het trekt ook voornamelijk woningzoekenden met een laag inkomen, wat nadelig kan zijn voor de inkomensdiversiteit en de leefbaarheid van de buurt. De bestrijding van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste in de woningvoorraad en het bevorderen van de leefbaarheid zijn algemene belangen die volgens de regering een inbreuk op het eigendomsrecht rechtvaardigen.

De inbreuk op het eigendomsrecht is verder beperkt. De huurprijs die voor een grotere woning kan worden gevraagd, zou minder kunnen zijn dan de gezamenlijke huurprijs die gevraagd kan worden voor de verschillende woningen nadat de woningvorming heeft plaatsgevonden. Ook zou de verkoopwaarde van de woning voor de woningvorming lager kunnen zijn dan de verkoopwaarde na de woningvorming. Bij het niet verlenen van een vergunning tot woningvorming is het dus denkbaar dat de waarde van de eigendom vermindert. In veel gevallen zal een vergunning tot woningvorming verstrekt kunnen worden. Enkel die gevallen waarin het omwille van de beperkte omvang van de woonruimte, de woonomgeving of de leefbaarheid in de buurt niet wenselijk is dat woningen worden opgedeeld, zal het college van burgemeester en wethouders, een vergunning kunnen weigeren. In de huisvestingsverordening moet de gemeenteraad eerst afwegen of het

instellen van de vergunning tot woningvorming voor de betreffende wijk(en) een geschikt en noodzakelijk middel is, daarnaast dient de gemeenteraad bij de aanwijzing van de categorieën woonruimten en de wijken waarvoor een vergunningsplicht wordt ingesteld, te beoordelen of de maatregel proportioneel is. Het ligt daarbij uiteraard niet voor de hand dat een vergunningplicht wordt ingesteld voor een villawijk of voor een boerderij op het platteland.

5. Overige nog nader te verkennen maatregelen

De regering heeft in de brief van 18 juli 2012 over de evaluatie en wijziging van de Wbmgp aangekondigd bereid te zijn om gemeenten meer experimenteerterruimte te bieden. De beleidspraktijk op het onderhavige terrein leert dat het ook noodzakelijk is om ruimte te bieden voor innovatieve en onorthodoxe maatregelen (stadsvernieuwing, sociale vernieuwing, grotestedenbeleid en wijkenaanpak). Het kan daarbij gaan om het integraal aanpakken van aandachtswijken, het ondersteunen van maatschappelijke (bewoners-)initiatieven en het bestrijden van de opeenstapeling van grootstedelijke problematiek. Een algemeen experimenteerartikel om af te wijken van hogere regelgeving, zoals voorgesteld door een aantal gemeenten, acht de regering onwenselijk zeker indien er geraakt wordt aan de grondrechten van burgers, er verplichtingen voor burgers en bedrijven worden gecreëerd of wordt ingegrepen in de staatsrechtelijke verhoudingen. Het creëren van een algemeen experimenteerartikel waarbij bij algemene maatregel van bestuur zou kunnen worden afgeweken van de formele wet, zoals werd voorgesteld door een aantal gemeenten, is juridisch niet houdbaar en zou een uitholling zijn van de rol van de Staten-Generaal.

Wel kan een aantal specifieke voorstellen van gemeenten eventueel leiden tot de opstelling van experimenteerbepalingen, onder meer op het vlak van maatregelen op het gebied van rechten en vrijheden van burgers en betreffende de ondersteuning aan multiprobleemgezinnen. Zorgvuldige uitwerking van deze suggesties en verbeterpunten vergt echter meer tijd voor de uitwerking dan wel afstemming met gemeenten, betrokken departementen en andere partijen. Dat geldt ook voor enkele andere voorstellen, die in bijlage 3 bij de brief van 18 juli 2012 staan vermeld.

Omdat het voorliggende voorstel tot wetwijziging vanwege de termijn van verlenging van de gebiedsaanwijzing (zie par. 4.2) niet langer kan wachten is het totale pakket aan voorgestelde maatregelen in tweeën geknipt. Begin 2014 zal - indien de uitwerking van een of meer van deze voorstellen leidt tot een wetsvoorstel - indiening van dit tweede wetsvoorstel plaatsvinden.

Het betreft de volgende onderwerpen:

- bestuursdwangbevoegdheid burgermeester tot sluiten van panden; aanvulling Opiumwet art 13b ten behoeve van een sluitende aanpak van illegale hennepcultuur en xtc-productie;
- het mogelijk maken van een wooninvesteringszone (WIZ) naar analogie van de bedrijfsinvesteringszone (BIZ);
- het versterken van de positie van de gezinsregisseur bij de uitvoering en handhaving van een integraal plan voor multiprobleemhuishoudens, onder andere bestaande uit de mogelijkheid voor 'drang en dwang';

- het versterken van de zeggenschap van burgers via het geven van een aantal rechten aan burgerinitiatieven in een wijk²⁵;
- het mogelijk maken van een efficiëntere invordering van schulden door gemeenten;
- het verbeteren van de taalvaardigheid van peuterleidsters;
- het stimuleren van de deelname aan voor- en vroegschoolse educatie/groep 0;
- het tegengaan van voortijdig schoolverlaten door het verhogen van de kwalificatieplicht naar 23 jaar. Inmiddels hebben de minister en staatssecretaris van OCW de Tweede Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van een verkenning naar de mogelijkheden en wenselijkheid van een verlengde duur van de kwalificatieplicht²⁶.

-

6. Overige wijzigingen

Uit de evaluatie van de Wbmgp blijkt dat gemeenten tot op heden het instrumentarium uit het tweede hoofdstuk van deze wet nog niet hebben ingezet. Wel hebben een aantal gemeenten kansenzones aangewezen die speerpunt van beleid zijn, maar daar wordt de verlaging van de onroerendezaakbelasting voor kleine ondernemers niet toegepast. Ook werken gemeenten met ander instrumentarium om bepaalde ondernemingen aan te trekken ter bevordering van het leefklimaat in wijken met sociaal-economische problemen. Toch gaven gemeenten te kennen dat ze de maatregel wensten te behouden. Daarom wordt nu van de gelegenheid gebruik gemaakt om de maatregel te vereenvoudigen.

Eenzijds wordt het aantal inwoners waaraan een gemeente moet voldoen om deze maatregel te kunnen inzetten, geschrapt. De maatregel is immers bedoeld voor aandachtswijken en die zijn op zich zelf beschouwd niet gelieerd aan het aantal inwoners van een gemeente. De overige criteria, zoals het aantal niet-actieven en het aantal lage inkomens zijn en blijven bepalend of een gebied als een kanszone kan worden aangewezen waar een verlaging van de onroerendezaakbelasting kan worden ingezet.

Verder wordt ook de indexering op basis van de consumentenprijsindex van de maximale WOZ-waarde geschrapt. De reden daartoe is dat in de afgelopen periode de consumentenprijsindex altijd een stijging heeft laten zien, terwijl de WOZ-waarde vooral de laatste jaren is gedaald. Een jaarlijkse indexatie leidt dan ook tot ongewenste effecten. Het lijkt beter bij de vijfjaarlijkse evaluatie te bezien of het noodzakelijk is de maximale WOZ-waarde te wijzigen.

7. Voorlichting en evaluatie

De gewijzigde wet wordt na 5 jaar geëvalueerd. Daarnaast ziet de regering het als haar taak om gedurende deze periode gemeenten te informeren en te adviseren over de mogelijkheden die de wet hen biedt. Ook zal de regering in samenspraak met gemeenten zorgdragen voor het

²⁵ Dit voorstel is na de brief van 18 juli 2012 (Kamerstukken II, 2011-2012, 33 340, nr. 1) door een gemeente en een landelijk bewonersplatform aan de minister voor Wonen en Rijksdienst gedaan.

²⁶ Brief 'Uitkomsten verkenning verlenging van de kwalificatieplicht' d.d. 15 april 2013 met bijlage 'Kosten en baten verhoging kwalificatieplicht'.

verspreiden van opgebouwde lokale ervaringskennis omtrent de toepassing van de verschillende maatregelen uit de wet.

8. Consultatie

Bij het opstellen van het wetsvoorstel is over de verschillende onderdelen overleg geweest met de gemeente Rotterdam en andere betrokken gemeenten. Ook is gedurende het proces een aantal keren overleg gevoerd met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) over de voortgang van de uitwerking van de voorstellen.

Dit wetsvoorstel wordt (is) openbaar geconsulteerd gedurende een periode van 4 weken. Daarnaast zijn de VNG, de gemeente Rotterdam, de stadsregio Rotterdam, de G4, de G32, Woonbond, Aedes, het Landelijk Samenwerkingsverband Aandachtswijken en het College bescherming persoonsgegevens gericht aangeschreven en uitgenodigd om hun zienswijze over de voorliggende wetswijziging kenbaar te maken.

PM verwerken reacties uit consultatie.

9. Handhaving

De handhaving van de voorgestelde maatregelen, voor zover van toepassing, komt bij gemeenten te liggen. De vergunning voor woningvorming kan in iedere gemeente door de gemeenteraad worden ingevoerd. In het geval een gemeente hiertoe besluit, is de gemeente tevens verantwoordelijk voor de handhaving daarvan. Bij overtredingen (woningvorming zonder vergunning) kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen. Daarnaast kan een vergunning tot woningvorming ingetrokken worden in het geval degene aan wie de vergunning is verleend zich niet houdt aan eventuele voorwaarden die bij de vergunningverlening zijn gesteld.

De andere maatregelen kunnen niet algemeen toegepast worden in alle gemeenten, maar slechts in de door de minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen gebieden. Dit wetsvoorstel heeft op dit vlak voor de handhaving geen gevolgen. De screening van woningzoekenden die een huisvestingsvergunning aanvragen, vindt immers plaats in het kader van de aanvraagprocedure. De handhaving betreft enkel het controleren of de daadwerkelijke bewoner een huisvestingsvergunning heeft. Maar die handhavingstaak volgt ook al uit het huidige artikel 8 van de Wbmgp.

10. Administratieve lasten

Naar verwachting leiden sommige nieuwe maatregelen slechts in beperkte mate tot een toename van administratieve lasten. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de vergunning tot woningvorming. Indien een gemeente een vergunning instelt voor woningvorming, geeft dit administratieve lasten voor degenen die zijn woonruimte wil opdelen in meerdere woonruimten. Hij zal de vergunning aan moeten vragen en tevens de daaraan verbonden leges moeten betalen. Naar verwachting betreft het geen ingewikkelde procedure, een tot twee uur per aanvraag is een redelijke schatting.

De andere maatregelen kunnen enkel worden ingezet in een beperkt aantal door de minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen gebieden. Het kwantificeren van de administratieve lasten is van te voren moeilijk, omdat niet kan worden voorzien in welke mate de bijzondere maatregelen toegepast gaan worden. Daarnaast kan de gemeenteraad ook besluiten om enkel het huidige

instrumentarium van artikel 8 van de Wbmgp in te zetten, alleen de screening van de aanvragers van huisvestingsvergunningen in de aangewezen gebieden verplicht te stellen of beide maatregelen samen toe te passen. Ook heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om de screening te doen volgens de VOG-procedure of via een onderzoek op basis van de politiegegevens.

11. Inwerkingtreding en overgangsrecht

Het streven is het wetsvoorstel per 1 april 2014 in werking te laten treden. Naar de mening van de regering kunnen de gewijzigde maatregelen, evenals de aanvullingen van de vergunning tot woningvorming en de mogelijkheden tot het uitvoeren van een screening zonder bezwaar meteen na inwerkingtreding worden toegepast.

ARTIKELSGEWIJS

Artikel I, onderdeel A

Aangezien het grotestedenbeleid zoals dat werd gevoerd ten tijde van het ontstaan van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) niet meer in die vorm bestaat, wordt deze verwijzing geschrapt. Met het voorliggende wetsvoorstel kunnen alle gemeenten die naar hun oordeel kampen met grootstedelijke problematiek, en met name in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, gebruik maken van de mogelijkheden die deze wet biedt.

Door de departementale herindeling bij het aantreden van het huidige kabinet, is de bevoegde minister voor dit onderwerp Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst. De begripsbepaling wordt dienovereenkomstig gewijzigd.

Artikel I, onderdeel B

In artikel 3 van de Wbmgp komt de verwijzing naar het grotestedenbeleid (GSB-steden) te vervallen, alsmede de grens van 100.000 inwoners. Deze harde grens van 100.000 inwoners is niet wenselijk omdat het minder van belang is of een gemeente al dan niet 100.000 inwoners heeft om deze maatregelen te kunnen toepassen. Er zijn immers ook gemeenten met een kleiner inwoneraantal die kampen met grootstedelijke problemen en met kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. De criteria genoemd in het eerste lid onderdelen a en b, zijn toereikend om te bepalen of er in een bepaald gebied sprake is van lokale sociaal-economische problemen op grond waarvan de gemeenteraad het gebied kan aanwijzen als kanszone.

Verder wordt in dit onderdeel het vierde lid van artikel 3 van de Wbmgp dusdanig gewijzigd dat de maatregelen langer ingezet kunnen worden. Op basis van de huidige wet kunnen deze maatregelen ingezet worden voor vier jaar met de mogelijkheid tot het eenmalig verlengen van deze termijn. De aanpak van de grootstedelijke problematiek is in zijn algemeenheid echter een inspanning die meer tijd vergt. Daarom wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeenteraad de maatregel viermaal kan verlengen, waardoor de totale duur twintig jaar bedraagt. Aangezien de verlaging van de onroerendezaakbelasting een maatregel is die de gemeente voor het aangewezen gebied geld kost, mag verwacht worden dat de gemeenteraad zulk een maatregel niet langer dan strikt noodzakelijk is, inzet.

Artikel I, onderdeel C

In het eerste lid van artikel 4 van de Wbmgp is bepaald dat de vermindering van de onroerendzaakbelasting enkel mogelijk is voor panden waaraan een waarde tot 500.000 euro is toegekend op basis van de Wet waardering onroerende zaken. In de leden twee en drie van dit artikel staat thans een bepaling omtrent de indexering van deze bedragen en de publicatie ervan in de Staatscourant. De indexering moet plaatsvinden op basis van de consumentenprijsindex. Echter, zeker in de afgelopen jaren met de dalende waarde van onroerende goederen, blijkt deze index geen goede graadmeter te zijn voor het vaststellen van de waardeontwikkeling van onroerend goed. Daarom wordt voorgesteld vast te houden aan de vaste prijsgrens van 500.000 euro, die nog steeds overeenkomt met de realiteit in de desbetreffende buurten.

Artikel I, Onderdeel D

Gebieden waarin de toegang tot de woningmarkt wordt beperkt kunnen op grond van de huidige wet door de minister op verzoek van de gemeenteraad worden aangewezen voor vier jaar met demogelijkheid om deze aanwijzing te verlengen met eenmaal vier jaar. Zoals ook is uiteengezet in het algemeen deel, duurt de aanpak van wijken waar een opeenstapeling van problemen aanwezig is, langer dan acht jaar. Het gaat naast de aanpak van sociale problemen ook om fysiek-ruimtelijke investeringen die niet zijn afgerond in zo een beperkt tijdvak. Daarom ligt het meer in het verlengde van de realiteit om het mogelijk te maken de aanwijzing vier maal te verlengen. Uiteraard zal het beperken van onder meer de vrijheid van vestiging in deze kwetsbare wijken altijd een tijdelijke maatregel moeten zijn. Daarom zal de minister bij de verlenging van de gebiedsaanwijzing moeten toetsen of de inzet van deze middelen nog steeds effectief is. Daartoe zullen gegevens over de ontwikkeling in deze wijken bij de aanvraag moeten worden verstrekt. Indien moet worden vastgesteld dat er in de periode van de aanwijzing geen of weinig vooruitgang geboekt is met de (integrale) aanpak van de problemen, ligt het niet in de lijn dat de minister de gebiedsaanwijzing verlengt. Daarnaast zal de minister ook de proportionaliteit van de maatregel streng moeten toetsen, naar gelang deze maatregel langer van kracht blijft. Ten slotte heeft de minister de bevoegdheid om de gebiedsaanwijzing in te trekken indien tussentijds zou blijken dat de maatregel niet langer geschikt of proportioneel is voor de aanpak van de problematiek.

Artikel I, onderdeel E

In artikel 8 van de Wbmgp wordt een aantal leden toegevoegd. Het huidige artikel maakt het mogelijk dat in de door de minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen gebieden de toegang tot de woningmarkt beperkt wordt voor woningzoekenden zonder inkomsten uit arbeid, uit bedrijf en beroep of uit een daar genoemde uitkering.

In het wetsvoorstel is de mogelijkheid opgenomen om bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor deze gebieden ook personen te weren waarvan op basis van antecedenten ten aanzien van overlast en criminaliteit een gegronde vermoeden bestaat dat zij een negatieve impact zullen hebben op de mate van overlast of criminaliteit in dat gebied. Deze antecedenten moeten daarmee uiteraard in verband staan. Bijvoorbeeld het feit dat iemand meerdere verkeersovertredingen heeft begaan, kan dan ook geen grond zijn om deze persoon geen huisvestingsvergunning in het desbetreffende gebied te verlenen. Deze maatregel geldt voor iedere woningzoekende die zich in het aangewezen gebied wil vestigen, ongeacht of hij al op het moment van de aanvraag van de vergunning woonachtig was in de regio.

Om vast stellen of een huisvestingsvergunning voor een woningzoekende op basis van zijn antecedenten kan worden verstrekt, kan de gemeenteraad op basis van het tweede lid (nieuw) beslissen dat de woningzoekende en de andere personen van 12 jaar en ouder die met hem de woning zullen betrekken een VOG kunnen overleggen. Voor de gestelde leeftijdsgrens van 12 jaar en ouder wordt uitgegaan van de bestaande leeftijdsgrens voor minderjarigen die ook bij de VOG-aanvraag wordt gehanteerd.

Indien de gemeenteraad echter van mening is dat een VOG geen geschikt of een niet toereikend middel is om te beoordelen of een woningzoekende of de andere personen die met hem de woning zullen betrekken een negatieve impact zou kunnen hebben op de overlast of criminaliteit in het aangewezen gebied, kan zij op grond van het derde lid (nieuw) in de verordening bepalen dat er een onderzoek plaatsvindt op basis van de politiegegevens. Dit onderzoek kan enkel plaatsvinden indien alle betrokkenen van 12 jaar of ouder uitdrukkelijk hun toestemming hiervoor verlenen (vierde lid (nieuw)). Indien een betrokkene jonger dan 16 jaar is, onder curatele staat of er een mentor is aangesteld, wordt deze toestemming gegeven door de wettelijke vertegenwoordiger. Hiermee wordt aangesloten bij de desbetreffende toestemmingsbepaling in de Wet bescherming persoonsgegevens. Het onderzoek en de verwerking van de persoonsgegevens moeten voldoen aan de bij algemene maatregel van bestuur te stellen eisen (vijfde lid (nieuw)). Deze algemene maatregel van bestuur zal in ieder geval voorschriften bevatten ten aanzien van de voorwaarden en de wijze van het onderzoek alsmede vastlegging, de beveiliging, de bewaartermijn en de vernietiging van de persoonsgegevens.

De verdere wijzigingen in artikel 8 zijn louter van technische aard.

Artikel II

Op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet, had de gemeenteraad reeds de mogelijkheid om voor bepaalde categorieën van woonruimte vergunningen inzake het onttrekken, samenvoegen en om te zetten van woonruimte in te stellen. In beginsel geldt zo een aanwijzing dan voor het gehele grondgebied van de gemeente.

De wijziging beoogt op de eerste plaats de mogelijkheid te creëren dat de gemeenteraad in de verordening kan differentiëren tussen de verschillende wijken in de gemeente omtrent het al dan niet vergunningplichtig maken van categorieën van woonruimte. Op die manier kan de gemeenteraad de vergunningplicht instellen in alleen die wijken waar deze maatregel geschikt en noodzakelijk is. Bij het vaststellen van de verordening zal de gemeenteraad dus moeten motiveren waarom het noodzakelijk is om een vergunningplicht in te stellen voor de gehele gemeente of dat kan volstaan worden met een vergunningplicht in bepaalde wijken.

Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeenteraad ook een vergunning tot woningvorming instelt voor bepaalde categorieën van woonruimte in bepaalde wijken. Onder woningvorming wordt verstaan het feitelijk opdelen van een bestaande woonruimte in meerdere woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet, zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten.

Tenslotte wordt voorgesteld een onderdeel toe te voegen aan artikel 38 van de Huisvestingswet, waarmee de mogelijkheid wordt geschapen dat burgemeester en wethouders een vergunning ook kunnen intrekken indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders op grond van de huisvestingsverordening aan de vergunning kunnen verbinden.

Artikel III

Dit artikel voorziet er in dat de wijzigingen die nu aangebracht worden in de Huisvestingswet ook bij de inwerkingtreding van het wetsvoorstel Nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van de woonruimtevoorraad (Huisvestingswet 2013) hun weerslag vinden.

Artikel IV

Gezien de ingrijpende maatregelen van dit wetsvoorstel is het wenselijk dat er vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet een evaluatie plaatsvindt, op basis waarvan de effectiviteit ervan kan worden beoordeeld.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok