Aan de leden van de gemeenteraad en
de commissie Grondgebied en
Economische Zaken

Gemeente Kerkrade
Markt 33, 6461 EC Kerkrade
Postbus 600, 6460 AP Kerkrade
www.kerkrade.nl
gemeentehuis@kerkrade.nl
Telefoon 14 045

Datum
Zaaknummer
Uw kenmerk
Ambtenaar [redacted]
Bijlage -
Ons kenmerk 25u0008819

Onderwerp: Wet bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (WBMGP)

Geachte raads- en commissieleden,

Op 5 juni j.l. bent u geïnformeerd over het onderwerp 'sturingsinstrumenten woningmarkt en leefbaarheid'. In deze brief bent u op de hoogte gesteld dat er thans onderzocht wordt welke extra sturingsinstrumenten ingezet kunnen worden om meer grip te krijgen op de woningvoorraad en de leefbaarheid. Niet alleen Kerkrade is bezig met sturingsinstrumenten. Ook gemeenten Heerlen en Brunssum zijn hiermee bezig. Hierover meer toelichting in deze informatiebrief.

Stand van zaken proces in Kerkrade

In de afgelopen periode zijn voorbereidingen getroffen voor het opstellen van een Huisvestingsverordening. Daarbij is de huidige insteek om in ieder geval de volgende instrumenten te gaan invoeren:

- opkoopbescherming
- zelfbewoningsplicht
- wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp)
- wet goed verhuurderschap
- wet toeristisch verhuur

Voor ieder instrument worden zaken als onderbouwing, juridische haalbaarheid, benodigde middelen voor invoering en uitvoering onderzocht. Voor wat betreft de Wbmgp wordt al gewerkt aan een concrete aanvraag aan het rijk. Hiervoor is ondersteuning ingehuurd bij adviesbureau Haskoning.

Proces in de regio

In regionaal verband wordt eveneens een regionale huisvestingsverordening voorbereid. Hiervoor is adviesbureau Companen aangesteld.

Daarnaast zijn gemeenten Heerlen en Brunssum ook bezig met een aanvraag in het kader van de Wbmgp. Gemeente Heerlen loopt hierin wat voorop ten opzichte van Kerkrade en Brunssum. Omdat de drie gemeenten binnen afzienbare termijn aanvragen in gaan dienen bij het rijk, volgt een nadere toelichting over de Wbmgp hieronder.

Proces Wbmgp gemeente Heerlen

Op 26 augustus 2025 heeft het college van Heerlen besloten om aan de gemeenteraad van Heerlen voor te stellen een aanvraag in te dienen bij het Rijk voor de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (de Wbmgp) in delen van met name Heerlen Noord. Deze wet staat ook wel bekend als de "Rotterdamwet". Deze stap is geagendeerd vanuit het Nationaal Programma Heerlen-Noord om de effectiviteit van (bestaande) fysieke en sociale interventies in het programma te vergroten en biedt tijdelijk ruimte om gerichter te sturen op de instroom van nieuwe bewoners in kwetsbare wijken.

Via de toepassing van deze wet (Wbmgp) kunnen gemeenten in uitzonderlijke gevallen selectief woningen toewijzen aan huurders in een bepaald aangewezen gebied als daar de leefbaarheid, bestaanszekerheid of veiligheid onder druk staat. Selectief toewijzen betekent dat woningzoekenden kunnen worden geweigerd op basis van inkomen of overlastgevend gedrag in het verleden. Ook kunnen gemeenten bepaalde doelgroepen voorrang geven (zoals bijvoorbeeld zorgmedewerkers). Het is de gemeenteraad die over de toepassing van deze maatregel besluit en aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) haar instemming moet vragen.

Tijdens de voorbereiding heeft Heerlen intensief afgestemd met de regio. Dit gebeurde via de stuurgroep die vanuit het Nationaal Programma Heerlen-Noord is ingericht. Naast gemeenten waren daar ook de woningcorporaties, de politie, een vertegenwoordiging van de Provincie Limburg en het Rijk aanwezig.

Uit die gesprekken blijkt dat op grond van de in Heerlen gebruikte analyse, ook in Kerkrade en Brunssum vergelijkbare opgaven spelen. Als alleen Heerlen reguleert, dreigt verplaatsing van de kwetsbaarheid in omliggende gemeenten waar juist die vergelijkbare opgaven reeds spelen toe te nemen. Daarom bereidt het college van Kerkrade, net als het college van Brunssum, in navolging op Heerlen een vergelijkbare aanvraag voor. Daarmee willen wij het risico op een zogenaamd waterbedeffect, waarbij kwetsbare doelgroepen van buiten de regio zich niet kunnen vestigen in de ene gemeente vervolgens uitwijken uit naar omliggende gemeenten waar dezelfde kwetsbaarheid al bestaat, voorkomen. De regio Parkstad functioneert immers in hoge mate als één (stedelijke) woonregio. De zorg m.b.t. waterbedeffecten in naastgelegen buurten en wijken is in eerdere evaluaties van de Wbmgp, onder andere in de regio's Rotterdam en Tilburg, nadrukkelijk benoemd. Juist daaruit blijkt dat het succes van de maatregel sterk samenhangt met regionale afstemming en gezamenlijke toepassing in vergelijkbare omstandigheden.

Ons college zet daarom vanuit eigen verantwoordelijkheid en op basis van regionale inzichten stappen om dit jaar nog tot een aanvraag Wbmgp voor Kerkrade te komen.

Wbmgp in Kerkrade

Kerkrade is al ruime tijd bezig met het verbeteren van de leefbaarheid en de woningmarkt. Sinds 2016 is verschillend beleid geïmplementeerd: o.a. Paraplubestemmingsplan Stedelijk Gebied, de woonvisie met het woonoffensief, het integraal veiligheidsplan en de aanpak sociaal veilig. Daardoor wordt op een integrale wijze en wijkgericht gewerkt om de leefbaarheid in buurten op orde te krijgen en

bewoners perspectief te bieden. Daarbij staat het bouwen van kwalitatief goede woningen voor diverse doelgrepen en het realiseren van een fijne woonomgeving centraal. Ondanks forse investeringen in woningverbetering via het woonoffensief, de fysieke leefomgeving en sociale ondersteuning blijven de sociale structuren en de leefbaarheid in een aantal wijken in Kerkrade uiterst kwetsbaar.

In 2023 is uw raad geïnformeerd over nadere sturingsinstrumenten (het RIGO-rapport). Sinds 2024 zijn de controles in navolging van dit rapport geïntensiveerd. De ervaringen en inzichten die daarbij zijn opgedaan, laten zien dat nadere instrumenten nodig zijn, waaronder dus de Wbmgp.

Dit heeft enerzijds te maken met de constante instroom van mensen van buiten de regio zonder binding met Kerkrade en/of de regio Parkstad Limburg. Anderzijds spelen er diepgewortelde (intergenerationele) problematieken en omstandigheden, waarin armoede, onderwijsachterstanden, gezondheid en bestaanszekerheid met elkaar verweven zijn. Ook blijkt dat woningen op illegale wijze gebruikt worden, waaronder kamerverhuur.

Juist om hier duurzaam verschil te maken, willen we ruimte creëren voor stabiliteit en rust in de wijk. Dat vraagt om meer dan alleen investeren. Het vraagt ook om (aanvullende) gerichte maatregelen waarmee we enerzijds meer grip krijgen op de instroom zodat bestaande inspanningen effect kunnen hebben en anderzijds een waterbedeffect in kwetsbare wijken voorkomen.

Daarom denken we regionaal vanuit drie pijlers:

- Investeren – In de wijk, de mensen en de leefomgeving.
- Koesteren – Van de mensen die hier wonen en binding hebben met de gemeente.
- Reguleren – o.a. op de instroom van buitenaf, om kwetsbare structuren te beschermen en woninggebruik.

Wat betekent de Wbmgp voor Kerkrade

De Wbmgp biedt gemeenten via artikelen 8, 9 en 10 van de wet de mogelijkheid om tijdelijk voorwaarden te stellen aan woningzoekenden. Concreet betekent dit dat in de door uw gemeenteraad aan te wijzen gebieden van Kerkrade (waarvoor de wet van toepassing wordt verklaard):

- specifieke woningzoekenden (bijvoorbeeld verplegers, politieagenten, onderwijspersoneel of personeel van de Medlands sector) voorrang zullen krijgen op een nieuwe woning.
- woningzoekenden zonder inkomen uit werk én die in de afgelopen zes jaar niet aantoonbaar in Parkstad waren gevestigd zich niet in deze gebieden kunnen vestigen;
- woningzoekenden met overlast gevend of crimineel gedrag (op grond van politiegegevens) zich niet in deze gebieden kunnen vestigen.

Deze maatregel:

- Is tijdelijk van aard en onderhevig aan evaluatie;
- Richt zich uitsluitend op nieuwe instroom van buiten Parkstad;
- Heeft géén gevolgen voor gewortelde inwoners van Kerkrade of omliggende Parkstadgemeenten. Juist die inwoners willen wij met deze stap koesteren;
- Geldt alleen voor een beperkt, duidelijk afgebakend voorstelgebied op grond van leefbaarheidsproblematiek (voorgesteld worden primair delen van Kerkrade-Oost)

die voldoen aan de regionaal vastgestelde objectivering van cijfers vanuit de veerkrachtanalyse.

Kerkrade sluit daarmee aan bij de werkwijze zoals door Heerlen en het ministerie van VRO afgestemd in de stuurgroep en zet daarbij in op een aanvraag die voldoet aan de vier wettelijke toetsingscriteria:

- Noodzaak: De aanhoudende druk op kwetsbare buurten;
- Geschiktheid: De Wbmgp sluit direct aan op het probleem van instroom zonder binding;
- Subsidiariteit: Reguliere maatregelen zijn onvoldoende gebleken;
- Proportionaliteit: De maatregel is tijdelijk, afgebakend en beperkt tot externe instroom.

Tijdens een recent werkbezoek van de Secretaris-Generaal van het ministerie van VRO heeft het ministerie aangegeven deze regionale benadering te steunen, mits de aanvragen inhoudelijk goed zijn onderbouwd.

Vervolg

De voorgenomen aanvraag voor Kerkrade past binnen de richting die uw raad heeft vastgesteld in o.a. de woonvisie, de Toekomstvisie Wonen Welzijn en zorg en de ontwerp omgevingsvisie, waarin staat hoe we willen bouwen aan sterke, verbonden en toekomstbestendige buurten.

Momenteel werken we aan een inhoudelijk goed onderbouwde aanvraag die aansluit op de methodiek die ook in Heerlen is toegepast. Komende weken zullen we ook met onze partners (o.a. corporaties, politie.) verder overleggen om te komen tot een afgestemde aanvraag. De aanvraag wordt daarnaast ook afgestemd in Parkstadverband én met de Provincie Limburg.

De inzet van de Wbmgp is geen doel op zich, maar een tijdelijk instrument dat bijdraagt aan de door uw raad ingezette koers. Inzet van de Wbmgp moet daarom niet gezien worden als dé oplossing, maar als onderdeel van het bredere woon- en leefbaarheidsprogramma voor Kerkrade.

Wij zijn voornemens om in eind 2025 (november of december) een formeel raadsvoorstel aan u voor te leggen met het verzoek in te stemmen met de aanvraag van de Wbmgp.

Ook over de Huisvestingsverordening met de overige instrumenten zult u geïnformeerd blijven worden.

Op 2 september zal uw raad tijdens de raadsinformatiesessie nader worden geïnformeerd over de woonvisie, het woonoffensief en het wooninstrumentarium waaronder de aanvraag Wbmgp die nu in voorbereiding is.

Met vriendelijke groet,



Alexander Geers
Wethouder Wonen en Volkshuisvesting