

Lokale evaluatie toepassing Wbmgp – gemeente Zaanstad

Datum: juli 2020.

Wbmgp als één van de instrumenten in het versterken van Poelenburg en Peldersveld

De gemeente werkt samen met bewoners en partners aan het duurzaam verbeteren van de wijken Poelenburg en Peldersveld. Het doel is om te werken aan wijken waar het fijn en veilig wonen is, waar kinderen kansen krijgen en hun talenten kunnen ontplooiën en waar inwoners aan hun toekomst bouwen en werken naar vermogen. De gemeente kiest voor een integrale aanpak voor Poelenburg en Peldersveld. Deze integrale aanpak betekent dat we een brede blik hebben: het gaat niet alleen om bepaalde flats of straten. De wijken als geheel willen we sociaal en economisch krachtiger maken en we willen de kwaliteit van leven voor bewoners vergroten. De gemeente werkt hieraan door in te zetten op de opgaven Jeugd, Participatie & Armoede en Fijn en Veilig Wonen.

De gemeente heeft ervoor gekozen op de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) aan te vragen, als één van de instrumenten in de aanpak voor Poelenburg en Peldersveld. Door gebruik te maken van de Wbmgp willen we in Poelenburg en Peldersveld het aantal huishoudens in de wijken met inkomen uit werk laten toenemen, het aantal inwoners met een startkwalificatie vergroten en uitzichtloosheid in combinatie met overlastgevend gedrag beperken. Uiteindelijk hopen we dat de instroom in de wijken van sociaal en economische krachtigere bewoners doorwerkt op de samenstelling van de scholen. Op alle basisscholen in Poelenburg en Peldersveld loopt ongeveer 50% van de kinderen risico op onderwijsachterstanden. We zien dat kinderen van de wat 'sterkere' ouders daarom de scholen verlaten. Onder andere met de instroom van nieuwe bewoners willen we dit patroon doorbreken.

Op 18 januari 2018 heeft de gemeenteraad een aanvraag ingediend bij de minister van Binnenlandse Zaken voor toepassing van de Wbmgp in de wijken Poelenburg en Peldersveld. De minister heeft op 19 maart 2018 haar akkoord gegeven op de aanvraag. Alle sociale en particuliere huurwoningen in Poelenburg en Peldersveld vallen onder de reikwijdte van de Wbmgp, op de zorg- en aanleunwoningen na. Bij de aanvraag voor de Wbmgp is ervoor gekozen om deze woningen buiten de aanvraag te houden.

Vanaf 1 juli 2018 zijn we gestart met het uitvoeren van de Wbmgp. Voorafgaand aan de startdatum is samen met politie en woningcorporaties hard gewerkt aan het opstellen van een werkwijze. De samenwerking verliep toen en verloopt nog steeds goed. Er zijn korte lijnen en men weet elkaar te vinden. Sinds de invoering van het nieuwe proces wordt de afgesproken doorlooptijd gehaald. De woningcorporaties hebben aangegeven erg blij te zijn dat politie en gemeente snel kunnen leveren. De hoeveelheid reacties op de woningen in Poelenburg en Peldersveld van inwoners is boven verwachting. De lichte vrees voor mogelijke leegstand bleek onterecht: de vraag naar woningen in deze twee wijken bleek enorm.

Reactie van de eerste bewoonster die met voorrang van grond van de Wbmgp een woning kreeg: *'Ik stond al 11 jaar ingeschreven voor een woning. Maar iedere keer als ik op een woning reageerde, in Amsterdam, of in Krommenie of Wormerveer, dan waren er meer dan 500 en was ik 480 of zo. Ik zag op WoningNet de advertentie, dat je voorrang kon krijgen als je een sociaal beroep hebt. Ik werk in de verzorging, dus ik heb meteen geïnformeerd. Twee weken later kwam deze woning, en was ik ineens tweede! Dus ik dacht: YES! Ik heb een kans! Ik kreeg een uitnodiging en bij het bezichtigen waren we met z'n vieren. Ik hoorde mensen zeggen, wat klein, wat donker, maar ik dacht waar zet ik de koelkast, en de bank, hoe zet ik dat neer?'*
'Ik vind het een mooie woning en ik vind het ook heel fijn dat het gelijkvloers is. Toen ik tegen mijn vrienden en kennissen zei dat ik een woning had zeiden ze, waar is dat dan. En ik: in Poelenburg, in Zaandam. Oohh, in Poelenburg, van die treitervlogger?! Iedereen kent Poelenburg, maar alleen daardoor. Ik vind dat zo jammer, het komt door één iemand waardoor deze wijk zo negatief in beeld is. Dus ik zeg, nou dan woon ik in een heel mooi stukje van Poelenburg!'
'Ik denk dat als je een sociaal beroep hebt dat je meer geeft om de buurt, om de mensen, om hoe je met elkaar omgaat in de buurt. Ik wil gewoon echt goed contact hebben met de bureaus, ik heb nu al contact met ze, een praatje maken. Ik merk dat hier in de omgeving vooral oudere mensen wonen.'

<https://www.zaanstad.nl/mozard/document/docnr/5455381/bijlage%20-%20in%20gesprek%20met%20nieuwe%20bewoonster%20huurwoning%20door%20voorrangsregeling>

Toepassing van de Wbmgp

De gemeente heeft gekozen om artikelen 9 en 10 van de Wbmgp toe te passen in Poelenburg en Peldersveld. De reden dat we gekozen hebben voor artikel 9 is omdat we meer sociaal en financieel krachtige inwoners in de wijken willen. Daarbij wilden we geen mensen uitsluiten, wat zou gebeuren bij toepassing van artikel 8. Met artikel 9 heeft iedereen een kans, waarbij we alleen voorrang geven aan mensen met een inkomen uit arbeid, pensioen of studiefinanciering. De reden dat we voor artikel 10 hebben gekozen, is omdat dit helpt bij het tegengaan van de instroom van mensen met een overlastgevend of crimineel verleden. En dus bijdraagt aan bij de opgave om in de twee wijken ondermijnende criminaliteit aan te pakken.

De totale woningvoorraad in deze twee wijken is 3499 woningen en we hebben gerekend met een gemiddelde mutatiegraad van 5%. Van de 3499 woningen is 63% een sociale huurwoning en 6% een particuliere huurwoning. Artikelen 9 en 10 zijn als volgt van toepassing:

- Voor alle sociale huurwoningen in deze wijken geldt artikelen 9 en 10.
- Voor alle particuliere huurwoningen in deze wijken geldt artikel 10.

Tussen 1 juli 2018 en 1 juni 2020 zijn er in totaal 241 sociale huurwoningen verhuurd in Poelenburg en Peldersveld. Daarvan zijn er 217 woningen verhuurd aan woningzoekenden die aan de strengste voorrangscriteria voldoen (werkzaam zijn in de non-commerciële dienstverlening (zoals zorg, onderwijs, politie) op grond van artikel 9 Wbmgp. En 2 woningen aan kandidaten met een baan in de commerciële dienstverlening. In deze periode is bij 2 aanvragen voor een huisvestingsvergunning op basis van artikel 10 van de Wbmgp een negatieve woonverklaring afgegeven. De geweigerden zijn verhuist naar een woning in de gemeente Zaanstad. Er zijn geen huisvestingsvergunningen afgegeven onder voorwaarden of op grond van de hardheidsclausule. In 22 gevallen is een nieuwe bewoner via woningruil ingestroomd. In al deze gevallen ging het om wijkbewoners die niet aan de voorrangscriteria voldeden. Via woningruil is artikel 9 te omzeilen.

Huisvestingsvergunningen Koopwoningen vs Sociale huurwoningen

Handhaving van de huisvestingsvergunning is een grote zorg. Ten tijde van het opstellen van het werkproces is er veel aandacht gegaan naar de processen rondom de sociale huurwoningen en minder naar de particuliere huurwoningen. We zien bij particuliere huurwoningen dat er meer mutaties zijn dan aanvragen huisvestingsvergunningen. De mutatiegraad is daarnaast vele malen hoger dan de 5% waarmee is gerekend. Uit onderzoek is gebleken dat slechts 1%(!) van de nieuwe bewoners (huurders, inwonenden) in koopwoningen - die vergunningsplichtig is – daadwerkelijk een vergunning heeft aangevraagd. Daarmee zijn ook de verhuurders (de eigenaren van de koopwoningen) in overtreding. Het gaat hier overigens om bewoners die zich wel in BRP hebben ingeschreven. Onze verwachting is dat er nog meer bewoners zijn die niet de vereiste vergunningen hebben maar die we niet 'kennen' omdat ze ook niet in BRP staan geregistreerd. We richten nu een nieuw proces in, waarbij nauw wordt samengewerkt met de afdeling Burgerzaken en Handhaving om dit probleem in de toekomst te tackelen. Daarnaast starten we na de zomervakantie met een grootschalig handhavingstraject.

Binnen Zaanstad zijn er een aantal aandachtswijken, sommige gelegen naast Poelenburg en Peldersveld. We zien dat de problematiek daar toeneemt: op sociaal, economisch vlak en als het gaat om ondermijnende criminaliteit en illegale onderhuur. We hebben geen aanwijzingen dat dit 1 op 1 komt door de Wbmgp in Poelenburg en Peldersveld. In september wordt het eerste onderzoek naar een waterbedeefte opgeleverd op basis van de informatie die we hebben. Dat is helaas minder dan nodig is voor een goed representatief onderzoek. Dit heeft te maken met het feit dat we voor een aantal gegevens afhankelijk zijn van het CBS. Informatie daar loopt op een aantal indicatoren twee jaar achter.

Samenvattend

We zijn blij om te zien dat ruim 90% van de nieuwe instroom in sociale huurwoningen voldoet aan onze voorrangscriteria. De angst vooraf dat er geen mensen zouden reageren die aan onze voorrangscriteria voldoen is dus onterecht geweest. Wat de effecten (op korte en lange termijn) zijn van de instroom van deze nieuwe wijkbewoners is nog niet te zeggen. We willen daar op een later moment onderzoek naar doen. Wel krijgen we uit omliggende – vaak ook kwetsbare wijken – signalen

dat de instroom van multi-probleem gevallen flink lijkt toegenomen de laatste jaren. Of dit direct te linken is aan de inzet van de Wbmgp in Poelenburg en Peldersveld wordt onderzocht.

De situatie rondom koopwoningen baart ons zorgen. Om twee redenen. (1) een flink deel van de koopwoningen blijkt te worden ingezet voor de verhuur. In veel gevallen staat de eigenaar zelf niet inschreven op dit adres. Gezien de hoge mutatiegraad van bewoners van deze woningen, ervaren we dit als een negatieve ontwikkeling ten aanzien van de leefbaarheid en betrokkenheid van wijkbewoners met de wijk. (2) van de huurders in koopwoningen heeft slechts 1% - wat neerkomt op 4 personen - een huisvestingsvergunning aangevraagd. Tevens zijn de eigenaren van de woningen ook in overtreding omdat het verboden is een woning beschikbaar te stellen aan iemand zonder huisvestingsvergunning.