

Vergaderjaar 2017–2018

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 312**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 december 2017

Hierbij informeer ik u over de uitkomsten van de Leefbaarometer 2016, een instrument waarmee een inschatting wordt gegeven van de leefbaarheid in Nederland, zoals bewoners die ervaren in hun buurt of wijk. Het analyserapport «Verbetering en verschillen», dat is gebaseerd op de Leefbaarometer 2016, beschrijft de leefbaarheidssituatie en ontwikkelingen in de periode 2014–2016. Ik voeg het analyserapport als bijlage bij deze brief toe.<sup>1</sup> Daarmee kom ik tegemoet aan de wens van uw Kamer om u tweejaarlijks over de stand van zaken met de betrekking tot de leefbaarheid te informeren.<sup>2</sup>

#### ***Landelijk beeld***

Met de Leefbaarometer<sup>3</sup> wordt sinds 2007 de leefbaarheidsontwikkeling in alle woonbuurten in Nederland gemeten. De Leefbaarometer is ten behoeve van de vorige meting (2014) grondig vernieuwd en verbeterd, waarbij onder andere rekening is gehouden met de krimpproblematiek. De vernieuwde Leefbaarometer laat zien hoe de buurten er qua leefbaarheid voor staan en wat de lokale en nationale trends en ontwikkelingen zijn. De positieve trend, die bij de eerdere metingen met de Leefbaarometer gesignaleerd werd, zet – gemiddeld genomen – ook de laatste jaren door.

<sup>1</sup> «Verbetering en verschillen»; een analyse van de leefbaarheid in Nederland op basis van de Leefbaarometer 2016; RIGO Research en Advies en Atlas voor gemeenten, in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 22 november 2017, raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

. De opstelling van de analyse is begeleid door een commissie, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeenten Almere, Dordrecht, Eindhoven, Rotterdam, 's-Hertogenbosch, provincie Groningen en het ministerie.

<sup>2</sup> Algemeen Overleg d.d. 3 december 2015 (Kamerstuk 30 136, nr. 48) naar aanleiding van de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 23 november 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 206).

<sup>3</sup> [www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl)

Ik constateer dat sinds 2014 de gemiddelde leefbaarheidsscore in Nederland verder is verbeterd. Het aandeel mensen dat woont in een gebied dat «onvoldoende» tot «zeer onvoldoende» scoort is gedaald van 4,5% in 2014 naar 4,1% in 2016. Het gaat hierbij om 456 van de circa 10.000 gebieden in Nederland die bij het CBS als buurten zijn aangemerkt. Bij de vorige meting in 2014 waren dat er nog 573, wat een substantiële daling van het aantal buurten met leefbaarheidsproblemen betekent. Door deze verbetering wonen er nog iets meer dan 700.000 mensen in gebieden met een onvoldoende tot zeer onvoldoende leefbaarheid. De belangrijkste motor achter die verbetering was in vrijwel alle gevallen een verbetering van de veiligheid. Dat een buurt niet meer onvoldoende scoort, wil echter niet zeggen dat alle problemen verdwenen zijn. Veelal blijft de leefbaarheid dan nog «zwak», maar is er wel sprake van een ontwikkeling in de gewenste richting. Het aantal mensen dat woont in gebieden waar de leefbaarheid op peil is (score «ruim voldoende» of hoger) is toegenomen met 2% en komt nu uit op 81%.

Bewoners ervaren dat de leefbaarheid niet overal is verbeterd. Er is sprake van grote verschillen, zowel tussen steden als tussen buurten binnen steden. Iets meer dan 41% van alle buurten met een score «onvoldoende» ligt in de G4. Ruim een derde met een score «onvoldoende» ligt in de G32 (38 gemeenten) en ongeveer een kwart van de buurten met een onvoldoende leefbaarheid ligt in de rest van het land (verspreid over 348 gemeenten). De analyse geeft tevens aan dat de leefbaarheidsproblemen zich in de laatste twee jaren wat meer concentreren in de G4 (van 36% naar 41%). De problemen blijken daarmee, vanwege grootschaligheid, in de grote steden hardnekkiger dan die in veel kleinere plaatsen, waarbij het vaak gaat om een enkel gebied of kleinere (delen van) buurten.

In een aantal steden verslechterde gemiddeld genomen de leefbaarheid in gebieden die in 2014 ook al een onvoldoende leefbaarheid hadden. Hierbij was de dimensie Veiligheid meestal de motor achter deze verslechtering, maar soms spelen daarnaast ook andere dimensies van de Leefbaarometer een rol.<sup>4</sup> In deze steden, zoals in Breda, Oss, Rotterdam, Schiedam en Utrecht, namen de verschillen tussen de goede en slechte buurten toe, terwijl de verschillen in de meeste andere steden afnamen. Bijlage 2 in het analyserapport<sup>5</sup> geeft een overzicht van de buurten met een (in 2014) onvoldoende leefbaarheid, waar de leefbaarheid tussen 2014 en 2016 verder verslechterde.

De verschillen werden ook groter in een aantal steden waar de leefbaarheid in de gebieden – die in 2014 een onvoldoende scoorden – tussen 2014 en 2016 gemiddeld genomen wel verbeterde (of gelijk bleef), maar in mindere mate dan in de gebieden met een score «ruim voldoende» of «goed». In deze buurten verbetert de leefbaarheid dus wel, maar minder snel dan in de buurten met een betere leefbaarheidsscore in de gemeente. Dat was het geval in onder andere Den Haag, Dordrecht, Groningen, Hoorn, Leeuwarden, Leiden, Tilburg en Zaanstad. Bijlage 3 in het analyserapport geeft hiervan een overzicht<sup>6</sup>.

### ***Bevolkingsdaling en leefbaarheid***

In de analyse van de Leefbaarometer is ook specifiek aandacht voor de leefbaarheid in de krimp- en anticiperregio's. De Leefbaarometer laat in

<sup>4</sup> De Leefbaarometer 2.0 bestaat uit honderd indicatoren, onderverdeeld in vijf dimensies: Woningen, Bewoners, Voorzieningen, Veiligheid en Fysieke omgeving. Zie bijlage 1 (tabel B I.I) in het analyserapport voor een volledig overzicht van alle indicatoren.

<sup>5</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

<sup>6</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

algemene zin zien dat de leefbaarheid in de krimpregio's<sup>7</sup> gemiddeld genomen rond het landelijk gemiddelde ligt. In de periode 2014–2016 is in de krimpgebieden een verbetering waargenomen van de leefbaarheid. Deze verbetering is echter kleiner dan de landelijke trend. De anticepeerregio's<sup>8</sup> scoren gemiddeld boven het landelijk gemiddelde. Er zijn onderling wel duidelijke verschillen, waar verder naar gekeken dient te worden. De bevolkingsdaling zet verder door in de krimpregio's (met name aan de grens) en daarmee dreigt een verslechtering van de leefbaarheid in die gebieden. Dit vraagt om blijvende aandacht van het Rijk en indien nodig intensivering van het krimpbeleid en de grensoverschrijdende samenwerking.

De Leefbaarometer 2016 zal worden benut in de tweede voortgangsrapportage van het Actieplan Bevolkingsdaling die ik in het voorjaar van 2018 aan de Tweede Kamer zal toezenden. In deze rapportage wordt naast de voortgang op de uitvoering van het plan ook een analyse opgenomen van maatschappelijke en demografische ontwikkelingen met betrekking tot leefbaarheid in krimp- en anticepeerregio's. Dit is toegezegd in de eerste voortgangsrapportage van het Actieplan Bevolkingsdaling in juli 2017<sup>9</sup>.

### ***Leefbaarheid en overlast***

Uit de analyse blijkt dat ontwikkelingen op de dimensie Veiligheid in de Leefbaarometer in belangrijke mate bepalend zijn voor de verbetering van de leefbaarheid in Nederland tussen 2014 en 2016, maar ook voor de toegenomen ongelijkheid in sommige steden en de verslechterde leefbaarheid in de meest kwetsbare wijken van die steden. Deze ontwikkelingen zijn vooral te verklaren door de indicator «Overlast in de directe woonomgeving». Deze indicator bestaat uit een samengestelde index van zes onderdelen uit de Veiligheidsmonitor: overlast door drugsgebruik, overlast van jongeren, overlast van omwonenden, vernielingen aan openbare werken (zoals bus- en tramhokjes), rommel op straat en bekladding van muren en gebouwen. Tenslotte komt uit de analyse naar voren dat een concentratie van relatief grote sociaaleconomische achterstanden in gebieden vaak de drijvende kracht blijkt te zijn achter de toename van leefbaarheidsproblemen, en met name overlast.

### ***Versterken lokaal bestuur; maatwerk, instrumenten en kennis***

Het overall beeld dat uit de Leefbaarometer komt, is dat de leefbaarheids-situatie en -ontwikkeling per gemeente en per wijk of buurt verschilt en dat er lokaal maatwerk nodig is voor een goede aanpak van de problemen. Zoals hierboven is aangeduid, blijkt de gemeten leefbaarheidsontwikkeling voor een belangrijk deel samen te vallen met ontwikkelingen op het terrein van veiligheid en overlast. Een stevige bestuurlijke aanpak van de overlast en het ontmoedigen van crimineel gedrag kan helpen om de leefbaarheid in vaak toch al kwetsbare wijken en buurten te verbeteren.

Ik ondersteun gemeenten door het aanbieden van instrumenten en door kennisdeling en uitwisseling van ervaringen over de toepassing daarvan. Als voorbeelden noem ik hier de versterking van het handhavingsinstrumentarium voor de aanpak van malafide pandeigenaren (wijziging

<sup>7</sup> De krimpregio's zijn Eemsdelta, Oost-Groningen, De Marne, Parkstad Limburg, Maastricht-Mergelland, Westelijke Mijnstreek, Zeeuws-Vlaanderen, De Achterhoek en Noordoost Friesland

<sup>8</sup> De anticepeerregio's zijn Noordwest Friesland, Friese Waddeneilanden, Zuidoost Friesland, Oost-Drenthe, Kop van Noord-Holland, Schouwen-Duiveland, Walcheren, Hoeksche Waard, Krimpenerwaard, Noord-Limburg en Midden-Limburg.

<sup>9</sup> Kamerstuk 31 757, nr. 93

Woningwet) en de per 1 januari 2017 in werking getreden mogelijkheid om woningzoekende huurders te kunnen screenen op overlastgevend en crimineel gedrag voor aangewezen gebieden waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat (uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp)) (Kamerstuk 33 797). Bij de onderbouwing en beoordeling van de aanvraag om de Wbmgp te mogen toepassen wordt mede gebruik gemaakt van de Leefbaarometer<sup>10</sup>. Voorts zijn veel gemeenten bezig om de per 1 juli 2017 in werking getreden Wet aanpak woonoverlast in hun gemeente te implementeren. Met deze wet kan de gemeenteraad de burgemeester de bevoegdheid verlenen om voorschriften in de vorm van gedragsaanwijzingen te geven aan zittende bewoners (zowel huurders als eigenaren) bij ernstige en herhaaldelijke hinder.

Ook op andere wijze faciliteert het kabinet gemeenten bij het bevorderen van de leefbaarheid en veiligheid in wijken en buurten, zoals bijvoorbeeld via de uitvoering van City Deals, «Zicht op ondermijning» en «Zorg voor Veiligheid in de stad». Een ander voorbeeld van het ondersteunen van gemeenten in hun beleidsvorming is het project «Vroegsignalering», mede gebaseerd op de Leefbaarometer. De voor dit project ontwikkelde systematiek biedt inzicht in wijken en buurten die risico lopen om op een niet al te lange termijn af te glijden. Na een succesvolle pilot voor drie gebieden is in 2016 met 16 gemeenten (soms in regionaal verband) het project uitgevoerd. In het voorjaar van 2018 wil ik eenzelfde aantal andere gemeenten in staat stellen gebruik te maken van dit instrument.<sup>11</sup>

### ***Integrale, gebiedsgerichte aanpak***

Bovenstaande voorbeelden passen bij mijn ambitie om het lokaal bestuur te versterken bij de aanpak van overlast en ondermijnende criminaliteit in kwetsbare wijken en buurten. Een integrale gebiedsgerichte werkwijze, waarbij zowel vanuit leefbaarheid en veiligheid, als vanuit wonen en vanuit het sociaal domein inzet wordt vormgegeven, is daarvoor een noodzakelijke voorwaarde. Dat geldt ook voor de aanpak van problematische vakantieparken en andere vrijplaatsen. De aanpak van «Fort Oranje» (Zundert) is daarvan een voorbeeld. Via leerkringen wordt de kennis en ervaring met bovengenoemde instrumenten en aanpakken met gemeenten gedeeld waarmee de weerbaarheid van het lokaal bestuur wordt vergroot.

Ook de bijzondere situatie in Rotterdam Zuid vraagt om extra aandacht vanuit het Rijk. De problematiek is daar van dusdanige aard en omvang, dat in 2011 het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is gestart, dat doorloopt tot 2030. In de nationale wetgeving, die op zich al gemeenten steeds beter in staat stelt om met problemen om te gaan, wordt waar nodig specifiek rekening gehouden met de situatie in Rotterdam Zuid. Zo kunnen in de «wonen»-pijler de corporaties gebruik maken van investeringsaftrek in het kader van de verhuurderheffing en hebben corporaties op Zuid in de Woningwet meer ruimte om activiteiten te ontplooien die de markt nog niet oppakt. Dit draagt bij aan een beter investeringsklimaat, waarbij er een toenemende belangstelling ontstaat van marktpartijen om in Rotterdam Zuid te investeren; dat blijkt onder meer uit een recent ondertekende «Coalitie-overeenkomst NPRZ» tussen de gemeente Rotterdam, vijf marktpartijen en vier woningcorporaties over de aanpak van de particuliere woningvoorraad. Ook op het terrein van

<sup>10</sup> Inmiddels hebben de gemeente 's-Hertogenbosch, Tilburg en Nijmegen toestemming om deze nieuwe maatregel toe te passen (artikel 10 Wbmgp).

<sup>11</sup> De analyses met Leefbaarometerdata en andere landelijke en lokale databronnen en kennis kunnen op aanvraag ook voor meer gemeenten of regio's uitgevoerd worden.

onderwijs, werk en veiligheid is het Rijk betrokken. Hoewel er flinke stappen zijn gezet in de goede richting en er sprake is van voorzichtig optimisme, blijkt uit de Leefbaarometer dat de leefbaarheid in Rotterdam Zuid nog steeds onder druk staat. Voor de volledigheid meld ik u dat in het regeerakkoord (bijlage bij Kamerstuk 34 700, nr. 34) Rotterdam Zuid expliciet is vermeld in relatie tot de € 900 mln voor de aanpak van regionale knelpunten.

### ***Bijdrage corporaties aan leefbaarheid***

Corporaties hebben ook in de rest van het land de ruimte om te investeren in leefbaarheid. Indien de gemeente van de corporatie verwacht dat zij in leefbaarheid investeert, of indien een corporatie in leefbaarheid wil investeren (zonder dat de gemeente beleid heeft geformuleerd) dan moet dat in de prestatieafspraken worden vastgelegd, opdat er expliciete instemming is van de huurdersorganisaties. Dit geldt temeer als de corporatie, al dan niet op verzoek van de gemeente, meer dan € 127,39 (prijspeil 2018) wil besteden. Het bijdragen aan de leefbaarheid is daarbij wel ingeperkt (op grond van artikel 51 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) tot uitsluitend:

- a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;
- b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
- c. bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

### ***Leefbaarometer 2018***

De Leefbaarometer kan zich verheugen in een brede belangstelling. Niet alleen Rijk en gemeenten maken van dit monitorinstrument gebruik. Uit de vragen die bij de helpdesk binnenkomen blijkt dat ook tal van andere partijen en individuen de uitkomsten gebruiken, zoals kennis- en onderzoeksinstellingen, corporaties studenten, particulieren/bewoners en bedrijven.

Ik zal uw Kamer over twee jaar opnieuw informeren over de meest recente leefbaarheidsontwikkelingen in Nederland aan de hand van een uitgebreide rapportage, gebaseerd op de uitkomsten van de Leefbaarometer 2018.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren