

Vergaderjaar 2005–2006

**30 136**

## **Herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing**

**Nr. 5**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 februari 2006

In eerdere brieven over de voortgang van de herstructurering<sup>1</sup> zijn mijn beleidsintenties, de sense of urgency en de agendering aan de orde geweest. De sense of urgency in de wijken blijft – zo blijkt uit recente incidenten in binnen- en buitenland – onverminderd hoog. De maatschappelijke problemen zijn vooral in de steden het eerste voelbaar. Mijn grootste zorg is de vraag hoe de wijken aantrekkelijk en veilig als plek te maken en te houden om te wonen en te werken. Hoe krijgen de bewoners weer zicht op een veilige woon- en leefomgeving. Met een integrale gebiedsaanpak zoals in de 56 wijkenaanpak blijken partijen successen te boeken. Met een fysieke en sociale aanpak die hand in hand gaat. Op één na zijn in al die wijken concrete afspraken gemaakt. Dankzij de inzet van vooral de lokale spelers. Ik ben verheugd dat ook mijn ministerie – binnen de context van het Grotestedenbeleid – daarin een positieve rol kan spelen door bijvoorbeeld partijen bij elkaar te brengen en ze waar nodig met raad en daad ter zijde staan.

In mijn laatste brief van 30 mei 2005 (Kamerstuk 30 136 nr. 1) heb ik u op hoofdlijnen geïnformeerd over de inhoud van de gemaakte afspraken. Thans wil ik u informeren over mijn laatste inzichten in de praktijk en de voortgang van de uitvoering van de 56-wijkenaanpak. Dat betekent dat de gemaakte afspraken merendeel in uitvoering zijn genomen.

In de afgelopen periode is intensief gewerkt aan het in beeld brengen van de uitvoering van de 56-wijkenaanpak en is – gezamenlijk met de meest betrokkenen uit de 56 wijken – geïnventariseerd welke knelpunten en risico's zich in de praktijk voordoen. Uiteraard kan ik u op dit moment nog niet de concrete resultaten van de 56-wijkenaanpak aanbieden in termen van realisaties en effecten. Als eerste resultaat van een te ontwikkelen structurele monitor geef ik u nu wel inzicht in de voortgang van de woningbouwprogramma's in het totaal van de wijken.

<sup>1</sup> Zie de brieven van 23 december 2002, Kamerstuk 26 600 XI, nr. 88; 6 november 2003, Kamerstuk 29 200 XI, nr. 17, 17 september 2004, Kamerstuk 29 200 XI, nr.136 en 30 mei 2005, Kamerstuk 30 136 nr. 1.

Het is nu zaak de uitvoering en de ambities te borgen, zodat er ook daadwerkelijk resultaten bereikt gaan worden. Op de eerste plaats wil ik dat doen door de uitvoering op de voet te volgen en door het proces van uitvoering – mede tegen de achtergrond van de geconstateerde knelpunten – te faciliteren met kennis, (impuls)geld en capaciteit. Van wat is afgesproken en wat in uitvoering is genomen wil ik u de concrete resultaten laten zien. Op de tweede plaats wil ik de uitvoeringspraktijk nadrukkelijk gebruiken als input voor mijn toekomstagenda voor de korte en de langere termijn. De lokale uitvoeringspraktijk bepaalt immers mede de grenzen waarbinnen lokale partijen willen en kunnen opereren en bepalen daarmee mede de marges waarbinnen beleid en strategie voor de langere termijn moet worden ingericht.

## **1. De 56-wijkenaanpak binnen het ISV**

Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) stelt partijen in staat de stedelijke vernieuwing in Nederland aan te pakken en te versnellen. De 56-wijkenaanpak maakt deel uit van de generieke aanpak van de stedelijke vernieuwing en staat dus niet op zich zelf; het is de vooruit geschoven post om tempo en versnelling te genereren in de betrokken 31 grote steden.

Het ISV1 heeft betrekking op de periode 2000 tot en met 2004 en startte onder een slecht gesternte. Er was geen economische groei, onvrede bij bewoners, wantrouwen bij bestuurders en stagnatie in de stedelijke vernieuwing. Na twee jaar ISV was slechts 30% van de geformuleerde doelstellingen gerealiseerd. Dat was het moment waar de wijkenaanpak werd geïntroduceerd met het doel om een versnelling in de stedelijke vernieuwing tot stand te brengen.

De eerste ISV periode is afgerond, de tweede ISV-periode is van start en de 56-wijkenaanpak is in uitvoering. Ter voorbereiding van een «behoefte-raming aan stedelijke vernieuwing na 2010» vinden er op dit moment evaluatieve studies plaats. Deze studies moeten inzichten geven in de effectiviteit van de stedelijke vernieuwing en in het bijzonder het ISV met daarin de 56-wijkenaanpak als aanjager. Uit de voorlopige resultaten komt het volgende beeld naar voren:

- Mede door de inzet van de ISV-gelden lijkt het aantal probleemwijken met zowel fysieke als sociale problemen zich in de periode 1998–2002 gunstig te ontwikkelen.
- Uit een Maatschappelijke Kosten/Batenanalyse lijkt – mede als gevolg van de inzet van ISV-gelden – de waarde van het onroerend goed zich gunstig te ontwikkelen.
- Uit de interviewrondes bij gemeentelijke vertegenwoordigers krijgen zowel het ISV als de 56 wijkenaanpak een gunstige beoordeling.

Er vindt nu een afronding plaats van de ISV1-periode. De eerste resultaten van de ISV1-verantwoording laten een positief beeld zien. De voorlopige resultaten laten zien dat bijna 60% van de geformuleerde doelstellingen is gerealiseerd en dat van nog eens ruim 20% de realisatie onomkeerbaar is; de palen staan bij wijze van spreken in de grond. Van de overige voornemens zal voor een substantieel aandeel de uitvoering nog starten. Van een klein aandeel worden de voornemens – vanwege onrealistische doelstellingen – niet in uitvoering genomen.

De resultaten van de evaluaties en van de verantwoording over ISV I zal ik in het 1ste kwartaal van 2006 aan de Tweede Kamer beschikbaar stellen.

## 2. De 0-meting; versnelling en verandering in de woningvoorraad

Op dit moment wordt gewerkt aan het ontsluiten van beschikbare data op het niveau van 6 cijferige postcodes zodat direct kan worden aangesloten op de lokaal geldende geografische grenzen van de wijken. Dit zijn databestanden die betrekking hebben op de sloop en nieuwbouw, de verkoop van huurwoningen, de transactiewaarden, de samenstelling van de woningvoorraad, verhuisbewegingen, welstandsniveau en bevolkings-samenstelling. In de komende periode zullen onderdelen van deze bestanden beschikbaar komen zodat daadwerkelijk en nauwkeurig over de realisatie kan worden gerapporteerd. Op een meer kwalitatieve wijze is – als een te ontwikkelen onderdeel van de structurele monitor – de uitvoeringspraktijk van de 56 wijken in beeld gebracht. Deze structurele monitor zal géén extra administratieve last bij de lokale partijen opleveren.

Thans kan ik u – voor wat betreft de woningproductie – inzicht geven in de realisatie 2004 en de ambities in de afspraken ten opzichte van de zogenoemde «0-meting».

De in de afspraken opgenomen aantallen te bouwen, te slopen en te verkopen woningen zijn vergeleken met de aantallen die in die wijken in de periode 2000–2003 (= de «0-meting») zijn gerealiseerd.

Op basis van de beschikbare databestanden kan worden geconcludeerd dat de uitvoeringsafspraken die door de lokale partijen zijn afgesloten een duidelijke intensivering van de productie doen verwachten. Reeds in 2004 is – ten opzichte van de 0-meting – een productiesprong gerealiseerd. Dit is een signaal dat al voorafgaande of gelijktijdig met het maken van de afspraak een intensivering heeft plaatsgevonden.

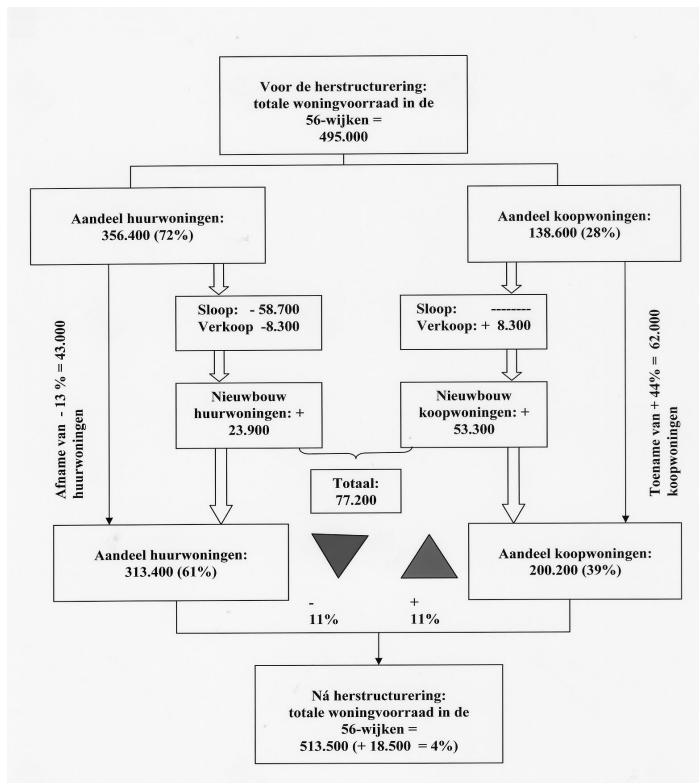
De ambitie uit de prestatieafspraken voor de komende jaren blijkt vooral uit de sloop en nieuwbouwopgave. De verkoopopgave voor corporaties lijkt te worden gecontinueerd op het zelfde niveau als in de voorgaande jaren. Een en ander is in tabel 1 weergegeven.

**Tabel 1: een grote productiesprong in de 56-wijkenaanpak**

Thema	«0-meting» Jaargemiddeld 2000–2003	2004 t.o.v. 0-meting»	jaarambitie afpraak t.o.v. «0-meting»*
Verkoop huurwoningen	1 000	1 350 (135%)	1 000 (100%)
Sloop	2 800	5 350 (190%)	7 050 (252%)
Nieuwbouw huur	950	1 100 (116%)	2 400 (253%)
Nieuwbouwkoop	1 550	2 300 (148%)	5 350 (345%)
Totaal koop/huur	2 500	3 400 (136%)	7 750 (310%)

\* De afspraken tussen partijen kennen verschillende looptijden en zijn herleid tot gemiddelde jaarschijven

**Figuur 1: Veranderingen in de woningvoorraad**



Over de effecten van de in de afspraken opgenomen aantallen te bouwen, te slopen, te renoveren en te verkopen woningen voor de differentiatie van de voorraad heb ik u reeds in mijn vorige brief geïnformeerd. Het nieuwbouwprogramma in de 56 wijken van totaal 77 200 woningen zal voor 70% worden teruggebouwd als koopwoning. De realisatie 2004 bevestigt dit beeld. Als alle voornemens uit de afspraken zijn gerealiseerd zal het aandeel koopwoningen in de 56 wijken met ca 11% stijgen tot een aandeel koopwoningen van ca 40% van de woningvoorraad . De contra-tal is dat het aandeel huurwoningen 11% zal gaan dalen en uitkomt op ca 60% van de woningvoorraad. Per saldo stijgt de totale woningvoorraad met bijna 4% (18 500 woningen). In paragraaf 3.1 wordt aangegeven dat deze verandering in de woningvoorraad niet ten koste gaat van de lagere inkomensgroepen.

**De wijk Den Haag Zuidwest bruist van actie**

*Op het gebied van de fysieke herstructurering vinden in Den Haag Zuidwest tal van ingrepen plaats. De drie daar werkzame corporaties hebben de handen ineengeslagen en hebben afspraken gemaakt met de gemeente over de aanpak van dit stadsdeel. Er liggen nu een structuurvisie voor heel Den Haag zuidwest en vele deelpannen. De uitvoering is in volle gang.*

*De eindeloze rijen vierlaagse portieketagewoningen die stammen uit de vijftiger en zestiger jaren voldoen niet allemaal meer aan de eisen van deze tijd. Duidelijk is welke huizen de komende jaren worden gesloopt en welke blijven staan. De slechtste woningen worden gesloopt.*

*Tegelijkertijd worden honderden nieuwe huizen opgeleverd. De meeste veranderingen treden op in Moerwijk, Morgenstond en Bouwlust. Rond het Esmoreitplein (Moerwijk)*

*worden vele huizen vergroot door samenvoegingen.*

*Den Haag Zuidwest was ook de wijk waar VROM vorig jaar alle betrokkenen uit de grote steden bij elkaar bracht om ervaringen uit te wisselen over de aanpak van wijken in andere steden. Deze bijeenkomst vond plaats op het VMBO-Zuidwest (het voormalig Terracollege). Het «56 wijkencongres» in deze school bood de school een andere profilering, waarmee weer positieve krachten gemobiliseerd worden. Het congres is georganiseerd met en door de leerlingen, onder het motto: werk met werk maken.*

*Na afloop van het congres zijn leerlingen uitgenodigd om op het ministerie van VROM snuffelstages te volgen. Op deze manier snijdt het mes aan twee kanten. Want naast de fysieke aanpak is het ook van levensbelang dat de jeugd van Den Haag Zuidwest een positief perspectief hebben op de toekomst, wat weer leidt tot sociale stabiliteit en sociale veiligheid in Zuidwest.*

*In samenhang met de fysieke herstructurering zijn investeringen in de sociale kanten van de stad van essentieel belang om te werken aan een vitale samenleving. Het actieplan voor de sociale kwaliteit van Den Haag zuidwest levert hier een bijdrage aan. De verbouwing van de voormalige PiusX-kerk door corporatie Vestia tot een Centrum voor gezondheidszorg en Maatschappelijke Dienstverlening is ook een mooi voorbeeld van fysieke investeringen die een maatschappelijke bijdrage leveren. De grootschalige vernieuwing vergt veel van alle partijen en vooral van bewoners die geconfronteerd worden met veel veranderingen. Door vanuit alle betrokken partijen te blijven investeren in deze wijk, zal het resultaat zeker leiden tot een vitaal stadsdeel, waar het goed wonen en leven is.*

### **3. De uitvoeringspraktijk van de 56-wijkenaanpak in relatie met de ISV-doelstellingen.**

De 56-wijkenaanpak valt binnen het bredere kader van het ISV en moet derhalve ook bijdragen aan de realisatie van de drie belangrijke ISV-doelstellingen: **(1)** goede en voldoende huisvesting van lagere inkomensgroepen, **(2)** het verbeteren van de sociale en fysieke leefomgeving en **(3)** het (opnieuw) binden van de midden en hogere inkomensgroepen aan de stad.

Ik wil in onderstaande paragrafen de uitvoeringspraktijk van de 56-wijkenaanpak plaatsen in het perspectief van deze drie ISV-doelstellingen. Ter voorbereiding op de onderhavige brief is een intensief traject in gang gezet om een zo realistisch en zo actueel mogelijk beeld te schetsen van de voortgang en stand van zaken in de 56 wijken.

Er is – gezamenlijk met de partijen uit het veld – een analyse gemaakt van de inhoud, de kansen, de successen en de risico's van de 56-wijkenaanpak om zicht te krijgen op (toekomstige) invoerings- en uitvoeringsperikelen en de daarbij behorende oplossingsrichtingen rondom de gemaakte afspraken.

#### *3.1 Doelstelling 1: goede en voldoende huisvesting van lagere inkomensgroepen*

De verandering in de woningvoorraad als gevolg van de prestatieafspraken in de wijken zal, als alle afspraken zijn uitgevoerd, resulteren in een daling van de huurwoningvoorraad van 11%. Mijn beleidsuitgangspunt is dat dit veranderingsprogramma niet ten koste mag gaan van de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Zowel landelijke als gemeentelijke cijfers laten zien dat de voorraad goedkope woningen ruim voldoende is en blijft om de doelgroep te kunnen huisvesten. Ook binnen de afspraken zelf wordt in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht zeer zorgvuldig in dit veranderingsproces omgegaan.

In de totale afsprakenperiode worden er in alle wijken in totaal bijna 59 000 woningen gesloopt en worden er circa 24 000 huurwoningen teruggebouwd en ca 28 000 woningen gerenoveerd.

In 2004 blijkt uit de realisatie, dat in de 56 wijken 5300 woningen worden gesloopt en er 3400 woningen worden teruggebouwd in een verhouding van 30% huur- en 70% koopwoningen. Als binnen de G31 gemeenten naar de totale stad wordt gekeken worden er in totaal 7700 woningen gesloopt terwijl er 9700 woningen worden teruggebouwd maar dan juist in een verhouding van 70% huur en 30% koopwoningen.

Uit de recente berekeningen rondom het huurbeleid blijkt, dat op regionaal niveau de gereguleerde woningvoorraad ruim voldoende is om de doelgroep tot aan de ziekenfondsgrens te kunnen huisvesten (zie ook mijn brief over de modernisering van het huurbeleid van 23 december 2005). Ook na een verdere verbijzondering naar groepen van gemeenten en naar het totaal van de 56 wijken blijkt – ook op deze schaalniveau's – een forse overmaat in de gereguleerde woningvoorraad te bestaan, die ruim voldoende is om de verruimde doelgroep tot aan de ziekenfondsgrens te kunnen huisvesten.

**Tabel 2: gereguleerde huurwoningvoorraad ook ná herstructurering passend voor doelgroep tot aan ziekenfondsgrens**

Gebied	gereguleerde huurwoningen Voorraad	doelgroep ziekenfonds grens	verschil
G4	77%	70%	7%
G27	82%	70%	12%
56 wijken	91% (324 300)	74% (263 700)	17% (60 600)

Bron: wbo 2002

Wanneer alle woningen die in het veranderingsprogramma van de 56-wijkenaanpak moeten worden gesloopt ook daadwerkelijk worden gesloopt (zie figuur 1), blijkt de gereguleerde huurwoningvoorraad nog steeds voldoende passend om de doelgroep (ziekenfondsgrens) te kunnen huisvesten. Wanneer ook nog rekening wordt gehouden met het aantal teruggebouwde huurwoningen (23 900) en met de praktijk dat een deel van de doelgroep elders in de stad en in de randgemeenten rondom de centrale stad worden gehuisvest kan worden geconstateerd dat de gereguleerde huurwoningvoorraad in de 56 wijken ruim voldoende is om de ruimere doelgroep tot aan de ziekenfondsgrens passend te kunnen huisvesten,

Maar ook de gemeentelijke woonvisies (op basis van de gemeentelijke definities) laten zien dat de goedkope woningvoorraad voldoende is om de doelgroep te kunnen huisvesten. Ik wil dit met een aantal voorbeelden verder illustreren.

*De kernvoorraad in relatie met de doelgroep in Amsterdam is voor de gemeente Amsterdam opgenomen in de «Woonvisie Amsterdam», februari 2005. De kernvoorraad+ blijkt in 2003 uit 60% van de woningvoorraad te bestaan terwijl de doelgroep een omvang van «slechts» 35% heeft. In de woonvisie wordt vervolgens een vergelijking van inkomensgroepen en woningvoorraadsegmenten gemaakt voor 2015. Op basis van veronderstellingen dat beleid in het kader van onder andere het ISV wordt uitgevoerd en de effecten van het nieuwe huurbeleid worden meegenomen blijkt volgens de dienst wonen van de gemeente Amsterdam de kernvoorraad+ tot 35% (140 000) te zijn gedaald terwijl de doelgroep een omvang van 29% (115 000) heeft. Ook voor de ruimere doelgroep tot aan de ziekenfondsgrens is de totale huurwoningvoorraad groot genoeg.*

*Op elk huishouden met een laag inkomen in Den Haag telt de stad 1,5 goedkope woning. Het midden en dure segment groeit zowel absoluut als relatief fors. Het aandeel van de goedkope voorraad neemt af naar circa 52% in 2015. Absoluut neemt het aantal goedkope woningen af met 6000 woningen. In 2015 bestaat het goedkope segment uit circa 127 000 woningen. Dit is kwantitatief voldoende om de doelgroep te huisvesten. Prognoses gaan namelijk uit van een aantal van ruim 83 000 huishoudens met een laag inkomen. In de in 2005 vastgestelde structuurvisie Den Haag wordt het nieuwbouwprogramma verhoogd ten opzichte van de Haagse woonvisie. De omvang van de goedkope woningvoorraad blijft ook dan ruim voldoende voor de doelgroep. Bron: Haagse woonvisie 2020, november 2003.*

*35% van alle huishoudens, dat zijn er in Arnhem 22 000, behoort tot de aandachtsgroep van beleid. Daarvoor zijn 36 000 huurwoningen onder de huursubsidiegrens beschikbaar. Arnhem voert een doorstroombeleid en heeft met de corporaties afgesproken dat zij minimaal 22 000 woningen bereikbaar houden. Jaarlijks wordt door gemeente en corporaties gezamenlijk verantwoording afgelegd hoe de voorraad zich ontwikkelt en wat dat voor effect heeft op de wachttijden van de div. bevolkingsgroepen. Bron: De Arnhemse Woonvisie(2005), de Uitvoering van de Woonvisie 2005–2009 en de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties die in 2005 zijn gemaakt:*

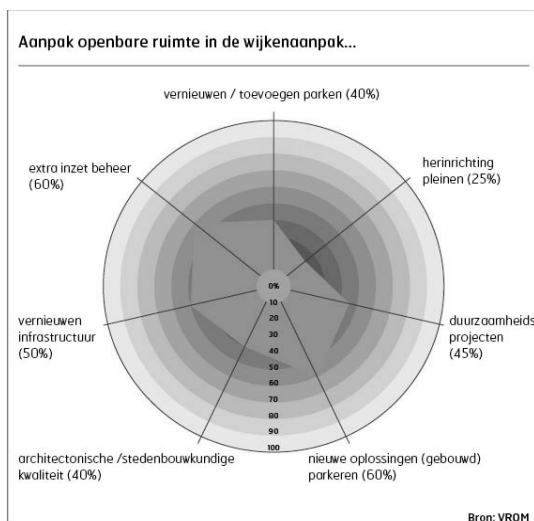
Mijn conclusie is dat ook na (soms ingrijpende) veranderingen in de woningvoorraad er voldoende betaalbare woonruimte beschikbaar blijft voor de doelgroep; niet altijd in de wijk zelf maar zeker ook in de naast gelegen wijken van de stad en de randgemeenten rondom de centrale stad. Bovendien is er in de afspraken ruimte in de tijd voor een programmering van het woningaanbod die goed past in de actuele vraag.

Verhuizen vanwege sloop blijft een pijnlijk proces voor de betrokkenen. Bewoners zijn gehecht aan hun woning en aan hun wijk. De noodzakelijke stedelijke vernieuwing met sloop en nieuwbouw, met ingrijpende renovaties maken vaak veel en heftige emoties los. Wethouders, projectleiders en verhuurders realiseren zich dat ook terdege en betrekken derhalve bewoners bij het proces en ontwikkelen flankerend beleid. Geconstateerd kan worden dat in de afspraken de nodige sociaalfysieke voorzieningen getroffen worden die juist de doelgroepen ondersteunen. Voor de lagere inkomensgroepen is in alle wijken waar gesloopt wordt, een sociaal plan met een verhuis(kosten)regeling voorhanden. Daaronder valt niet alleen een vergoeding van de verhuiskosten, maar ook de begeleiding van bewoners bij het verhuizen en het zoeken van andere huisvesting. Aan dit laatste is trouwens vaak een terugkeergarantie gekoppeld. Daarnaast is er in alle wijken sprake van flankerend sociaal beleid op het terrein van veiligheid, leefbaarheid en stimulering van zelfredzaamheid van individuen en huishoudens. In paragraaf 3.4 ga ik nader in op het flankerende beleid.

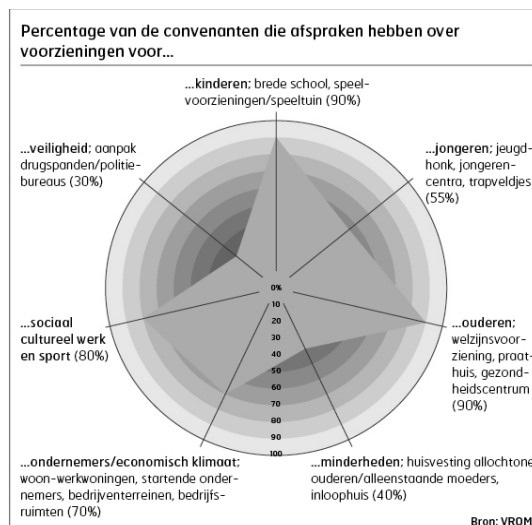
### *3.2 Doelstelling 2: het verbeteren van de sociale en fysieke leefomgeving*

In de praktijk van de 56-wijkenaanpak blijkt dat de lokale partijen grote ambities hebben geformuleerd en ook in uitvoering hebben genomen op de terreinen van de openbare ruimte en sociaal fysiek als invulling van de doelstelling om de sociale en fysieke leefomgeving te verbeteren. Sociale problemen, bijvoorbeeld ten aanzien van veiligheid gaan vaak samen met problemen rondom de fysieke leefomgeving én omgekeerd. Het belang vanuit wonen bij veilige wijken is evident. Een belangrijke doelstelling is het verbeteren van de sociale en fysieke leefomgeving in wijken. Daar maakt een veilige buurt onlosmakelijk onderdeel uit. Wie niet veilig over straat kan, heeft geen goede leefomgeving. Maar er is ook een economische reden. Woningen in een veilige buurt zijn meer waard dan dezelfde

woning in een onveilige buurt. Zo is het welbegrepen eigenbelang van vastgoedeigenaren (corporaties, private verhuurders, commerciële beleggers, particulieren) om niet alleen in het onderhoud van de woning te investeren, maar ook in de kwaliteit van de omgeving. Het vastgoed wordt dan gewoon meer waard.



In vrijwel alle wijken maakt de vernieuwing van de openbare ruimte onderdeel uit van het programma. Het verschilt per wijk welke concrete projecten worden ingezet en welke nadruk er wordt gelegd op de ingrepen in de openbare ruimte. In ca 40% van de wijken behoort de herinrichting/ vernieuwing van parken en recreatiegroen tot het programma. In de helft van de wijken wordt overig openbaar groen (plantsoenen) heringericht of toegevoegd. De herinrichting van pleinen hoort in zo'n 25% van wijken bij de vernieuwing. Infrastructurele maatregelen kunnen gaan over een aanleg of verlegging van fiets- en wandelpaden, betere ontsluiting van de wijk of een totale wijziging van de infrastructuur in de wijk. In meer dan de helft van de wijken probeert men via nieuwe parkeeroplossingen zoals ondergrondse/ gebouwde parkeervoorzieningen de auto's uit het straatbeeld te halen en zo de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren. Alleen de herinrichting van de openbare ruimte is vaak onvoldoende. Daarom wordt in ruim 60% van de wijken ook extra beheer ingezet.





Onder sociaalfysieke maatregelen worden verstaan: sociale maatregelen die direct gekoppeld zijn aan fysieke ingrepen of fysieke ingrepen met een sociaal-maatschappelijk, cultureel of sociaal-economisch doel. Het sociaalfysieke programma in de 56 wijken is zeer uitgebreid; er is geen wijk die géén sociaal fysiek programma heeft. Vooral op voorzieningenniveau zijn de wijken actief. Brede scholen, het treffen van voorzieningen voor (overlast gevende) jongeren, het huisvesten van ondernemers, woningen voor de doelgroepen, het aanpakken van winkelcentra vormen vrijwel overal een onderdeel van de plannen. In alle wijken is er aandacht voor zowel sociale als fysieke maatregelen.

### *3.3 Doelstelling 3: Behoud en aantrekken midden en hogere inkomensgroepen*

Om doelstelling 3 te bereiken is een verandering van de woningvoorraad van huur naar koop van belang. In de totale afsprakenperiode worden er in alle wijken tezamen circa 53 300 koopwoningen gebouwd en ca 8300 huurwoningen verkocht aan de zittende huurders.

In 2004 blijkt uit de realisatie, dat in de wijken 3400 woningen worden teruggebouwd in een verhouding van 30% huur- en 70% koopwoningen. In 2004 werden 2300 koopwoningen in de wijkeraanpak aan de voorraad toegevoegd, over de periode 2000 tot en met 2003 waren dat er gemiddeld 1550. Het jaarprogramma voor het totaal aan wijken volgend uit de prestatieafspraken bedraagt ruim 5300 koopwoningen. Dit is een zeer forse toename van de productie ten opzichte van de productie in de afgelopen jaren.

Een deel van de verkochte huurwoningen zal ook ten goede komen aan de middenen hogere inkomensgroepen. Ook sloop en de renovatie van bestaande woningen draagt bij aan de totale kwaliteit van een wijk, die voor het aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen van belang is.

Gezien het voorzieningenpakket dat in ontwikkeling is in de 56 wijken, doen de gemeenten en corporaties hun uiterste best om de wijken aantrekkelijk te maken voor de midden- en hogere inkomensgroepen. In vrijwel alle wijken wordt de openbare ruimte aangepakt en wordt geprobeerd de wijken groener te maken of het bestaande groen te verbeteren. In veel wijken worden de lokale winkelcentra aangepakt of worden er nieuwe winkels gerealiseerd. Vrijwel overal worden de culturele en sportvoorzieningen verbeterd. Ook infrastructurele maatregelen en parkeervoorzieningen vormen voor zeer veel wijken onderdeel van de plannen.

#### *De metamorfose van Holtenbroek in Zwolle*

*Vanaf het begin van de eerste ISV periode is het belang van herstructurering in de wijk Holtenbroek door Vrom geagendeerd. De faciliterende rol van Vrom komt daar tot uitdrukking in een fiscaal advies aan de corporaties, de (politieke) aandacht en de inzet van het Impulsteam voor (meerjarige) financiering voor het project Watch Out. Daarnaast wordt op projectniveau intensief gebruik gemaakt van de Vrom kennis(sen) structuren en de klankbordfunctie om o.a. het gewenste ambitieniveau van de herstructureringsplannen te bepalen. Ook zal in 2006 gebruik worden gemaakt van het Impulsbudget en wordt een documentaire gemaakt van de wijk als basis voor verdere discussie en debat met bewoners en lokale uitvoerende partijen.*

*Maar bovenal is het feit dat Holtenbroek op de landelijke lijst staat er de oorzaak van dat er bij alle partijen een focus is ontstaan op de wijk en de wil er is om «in the spotlights» het beste beentje voor te zetten en in goed onderling vertrouwen samen te werken. De credits gaat dan ook vooral uit naar de lokale partijen.*

*Mede daardoor is sprake van een integrale aanpak: het betreft onder meer sloop en nieuwbouw van woningen, de bouw van een nieuw winkelcentrum, de bouw van een*

woonzorgcombinatie voor ouderen, de realisatie van een wijkcentrum en een nieuw gebouwencomplex voor het Deltioncollege.

Tot 2007 worden 450 flatwoningen gesloopt om plaats te maken voor ongeveer 350 nieuwe woningen, voor een groot deel eengezinswoningen. Van de nieuwe woningen is 70% bestemd voor verkoop. De sloop en nieuwbouw wordt in vier fasen uitgevoerd. De laatste woningen worden naar verwachting in 2008 opgeleverd. In fase 1 zijn 72 koopwoningen gebouwd en 18 huurwoningen bestemd voor senioren. De sloop voor fase 2 verloopt voorspoedig. De bouw van de 78 koopwoningen is direct na de zomervakantie van 2005 gestart. Daarnaast maakt het Projectteam samen met de bewoners een verbeterplan voor de Trapjeswijk, de buurt naast het nieuwbouwo gebied.

De openbare ruimte wordt vernieuwd en ook de voorzieningen in de woonomgeving worden aangepakt. De bewoners zijn betrokken bij de inrichting van de nieuwe speelplekken in de buurt. Bomen afkomstig van de nieuwbouwlocatie van het Deltion College zijn verplaatst naar elders in de wijk. Zodra de nieuwbouw gereed is worden de bomen weer teruggepland bij het Deltion College.

De beide oude winkelpleinen in de wijk zijn gesloten en gesloopt. In de plaats daarvoor is een nieuw centraal in de wijk gelegen winkelcentrum geopend. Het huidige wijkgebouw Holtenbroek is sterk verouderd en mede door veranderende omstandigheden hard aan renovatie toe. Het nieuwe multifunctionele wijkcentrum komt centraal in de wijk Holtenbroek te staan, tegenover het nieuwe winkelcentrum. Naar verwachting wordt het nieuwe wijkcentrum in de zomer van 2006 in gebruik genomen.

Tijdens de uitvoering van de herstructurering is gestart met het experiment «Watch Out», waarbij risicjongeren en stadswachten toezicht houden op de bouwplaatsen. Risicjongeren uit de wijk zijn bij het project betrokken om hen een zinvolle tijdsbesteding te bieden, waardoor zij minder in de verleiding komen om criminele activiteiten te ontplooien, meer zelfvertrouwen krijgen, de toeleiding naar scholing en/of werk makkelijker verloopt en de jongeren iets bij kunnen verdienen.

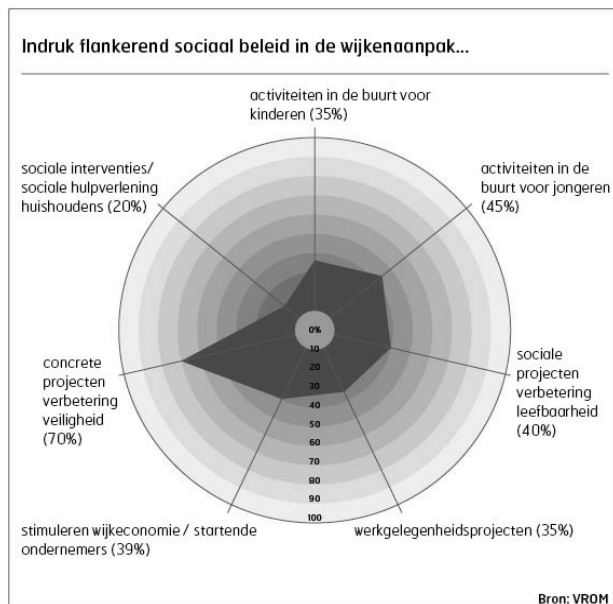
### *3.4. Flankerend beleid en participatie*

Het veranderingsproces in de 56-wijkenaanpak gaat samen met activiteiten in het kader van het flankerend beleid en bewonersparticipatie die vooral ten doel hebben de sociale cohesie, betrokkenheid en de buurtveiligheid te verhogen.

#### *Flankerend sociaal beleid*

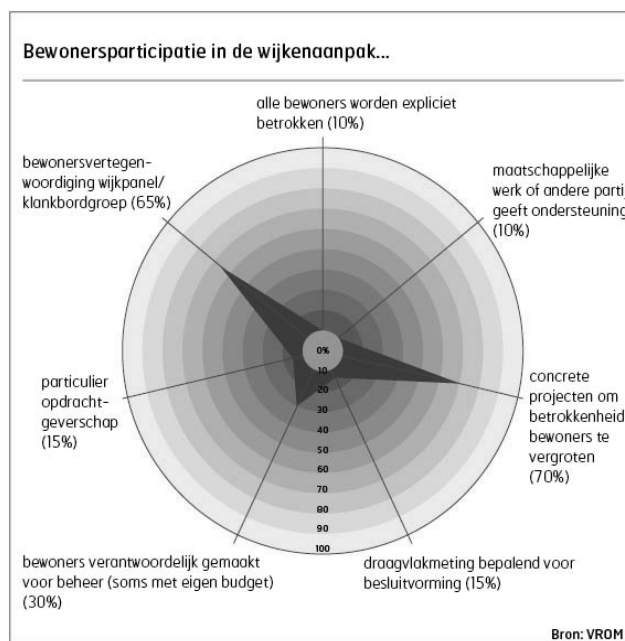
In een deel van de wijken worden allerlei buurtactiviteiten georganiseerd om de leefbaarheid te vergroten voor specifieke doelgroepen, zoals kinderen, jongeren en senioren. Soms is het beleid op het individu gericht, bijvoorbeeld door de zelfredzaamheid van bepaalde huishoudens te stimuleren, het bestrijden van het geweld achter de voordeur en het direct aanspreken van «multi-probleemgezinnen» door een projectteam van politie, corporatie, gemeente en welzijnswerk.

In ongeveer een derde van de wijken wordt door middel van werkgelegenheidsprojecten geprobeerd om werkloze bewoners van de wijk aan het werk te helpen. Daarnaast wordt in 40% van de wijken de wijk economie gestimuleerd, onder meer door startende ondernemers te ondersteunen. Er zijn veel projecten of programma's om de veiligheid te vergroten en overlast te verminderen. Dit is een zeer belangrijk thema binnen de vernieuwing van de wijk. In diverse wijken is een wijkveiligheidsplan gemaakt. Concrete maatregelen kunnen gaan om extra toezicht door politie, buurtwachten of vrijwilligers uit de wijk zelf.



### Bewonersparticipatie

Communicatie en participatie speelt in alle fasen van het planproces een rol: bij de planontwikkeling, bij de realisatie en bij de exploitatie. In veel van de wijken vindt er regelmatig overleg plaats tussen de professionele partijen en een afvaardiging van bewoners in een wijkraad of bewonersplatform. Een concrete vorm om de betrokkenheid te vergroten is bewoners mede verantwoordelijk maken voor het beheer of de uitvoering van bepaalde projecten in de openbare ruimte. In minimaal 16 wijken wordt dit al toegepast. Het gaat dan bijvoorbeeld om het beheer van pleintjes door buurtbewoners, of om een buurtbudget. Bewoners kunnen voorstellen indienen voor de besteding van het buurtbudget of aangeven welke maatregelen prioriteit hebben. Onmisbaar voor een succesvolle vernieuwing is draagvlak voor de plannen onder bewoners. In enkele gebieden heeft men met de bewonersorganisaties afgesproken niet te slopen wanneer er onvoldoende draagvlak is onder bewoners.



### 3.5 Conclusie

Er zijn grote stappen zijn gemaakt in de 56 wijken; er zijn op dit moment 55 prestatieafspraken getekend waarvan al een flink aantal in uitvoering is. In december 2005 is ook voor de Utrechtse wijk Overvecht de prestatieafspraken getekend. De gemeente Amersfoort heeft – in samenspraak met de bewoners – voor de ontwikkeling van een wijkaanpak meer tijd nodig.

Op basis van eerste onderzoeksresultaten trek ik de voorzichtige conclusie dat de inzet van de ISV-middelen en de 56-wijkanaanpak effectief is. Het grootste deel van de ISV1 doelstellingen is gerealiseerd en mede dankzij deze inzet lijkt het aantal aandachtswijken zich positief te ontwikkelen, lijkt de waarde van het onroerend goed te stijgen en kan zowel het ISV als de 56-wijkanaanpak rekenen op een positief oordeel van gemeentelijke vertegenwoordigers.

De gemaakte prestatieafspraken dragen – vanwege de integrale fysieke en sociale aanpak – in hoge mate bij aan de realisering van de drie geformuleerde ISV-doelstellingen ten aanzien van de huisvesting van de doelgroep, het behoud en het aantrekken van hogere en middeninkomensgroepen en de verbetering van de sociale en fysieke leefomgeving. Ik constateer ook dat de doelstellingen uit de uitvoeringsafspraken een flinke intensivering betekenen ten opzichte van historische productiecijfers. Per saldo neemt de woningvoorraad uiteindelijk – als alle afspraken zijn uitgevoerd – met bijna 4% toe en stijgt het aandeel koopwoningen met 11%. De afspraken en programma's geven voldoende prikkels ook om de midden en hogere inkomensgroepen (opnieuw) aan de wijken te binden en geven ook voldoende mogelijkheden voor de (her)huisvesting en doorstroming – hetzij binnen de wijk, de stad of de regio – van bewoners met lagere inkomens.

De door de lokale partijen gemaakte afspraken geven blijk van de noodzakelijke kwalitatieve verbreding en integrale aanpak; er worden verbanden aangebracht tussen fysiek, sociaal, economie en veiligheid. Mijn inzet voor de komende periode zal dan ook gericht zijn om de uitvoering van deze kwalitatieve ambities zoveel mogelijk te faciliteren en te verbinden, zowel inhoudelijk als met kennis(sen)structuren. In de praktijk van de 56-wijkanaanpak blijken veel aanknopingspunten voor een bijdrage aan de sociale veiligheid te schuilen. (Zie de figuren over de praktijk van de 56-wijkanaanpak op de terreinen van sociaalfysiek, de openbare ruimte, het flankerend beleid en bewonersparticipatie.) Daarbij kan de uitwerking voor de wijken het accent op repressief optreden kunnen liggen ( zie bijvoorbeeld mijn brief aan de Tweede Kamer ter zake «Onrechtmatige bewoning») en in andere gevallen kan de uitwerking meer op een preventief of kansgerichte benadering liggen (Zie ook bijvoorbeeld mijn brief aan de Tweede Kamer mijn «Visie over de toekomst van de corporaties»).

Voor de wijze en het tempo waarop de afspraken zijn gemaakt en inhoudelijk zijn ingevuld gaan de credits uiteraard naar de lokale partijen. Maar ik constateer gelijktijdig dat de focus, het opvoeren van de druk, het al of niet toekennen van het impulsbudget aan gemeenten met ondertekende afspraken en de door mij ter beschikking gestelde faciliteiten een steun in de rug is voor deze partijen. Ik heb dat met voorbeelden uit Den Haag (Zuidwest) en Zwolle (Holtenbroek) willen illustreren.

#### **4. Borging van de ambities en de uitvoering**

De 56-wijkenaanpak is door de lokale partijen concreet ingevuld met prestatieafspraken en in uitvoering genomen. Op het terrein van de woningbouwproductie is in ieder geval al een versnelling te constateren. In de uitvoering blijkt tevens dat partijen in de wijken een brede invulling hebben gegeven aan de thema's sociaalfysiek, de openbare ruimte, flankerend beleid en bewonersparticipatie.

Deze uitvoeringspraktijk wil ik borgen. Borgen in de zin dat de plannen en de ambities worden gerealiseerd door de daarvoor beschikbare faciliteiten beschikbaar te houden en te ontwikkelen en door de praktijk op de voet te volgen door een structurele monitoring verdere invulling te geven.

Borgen door ook de praktijk van de uitvoering als input te gebruiken voor beleidsontwikkelingen op de korte en de langere termijn.

##### *4.1. Hoe verder richting 2006: Eerst uitvoering en resultaten*

Op het terrein van de herstructurering en in het bijzonder de 56 wijken zijn plannen ontwikkeld en afspraken gemaakt. Mijn inzet zal zich op de eerste plaats richten in het gerealiseerd krijgen van plannen. Wat vorig jaar is afgesproken en vastgelegd zal omgezet moeten worden in resultaten.

Maar in de uitvoeringspraktijk worden ook knelpunten en risico's gesignaleerd. De knelpunten spitsen zich toe op de tegenvallende afzetmarkt voor koopwoningen, problemen bij de financiering vooral ten gevolge van de «verkokerde budgetten», beperkte financiële middelen in relatie tot de geformuleerde ambities, het draagvlak onder (vooral allochtone) bewoners en tenslotte de milieuproblematiek.

Een beknopte weergave van het werkoverleg met de projectleiders uit de 56 wijken heb ik in de bijlage opgenomen.

Ik neem die knelpunten serieus en zal zoveel mogelijk concreet bijdragen aan de oplossing van deze knelpunten. Ik wil alles op alles zetten om de plannen en ambities gerealiseerd te krijgen door een uitvoeringsgerichte ondersteuning: zichtbare resultaten.

Dat wil ik doen door middel van de door mij beschikbaar gestelde faciliteiten. Op de eerste plaats door een gerichte inzet van de impulsteams op de geconstateerde knelpunten. Op de tweede plaats heb ik een toegespitst kennisprogramma opgesteld dat is gericht op het uitwisselen van goede voorbeelden, de verdere ontwikkeling en verbreding van de 56-wijk aanpak en bijdraagt aan de oplossingen van de geconstateerde knelpunten. Maar ik verwijs ook naar mijn bijdragen die ik beschikbaar heb gesteld door middel van het Impulsbudget voor onvoorziene knelpunten in de uitvoering en naar het voorbeeld van de Rotterdamwet. In de bijlage ga ik verder op de door mij beschikbaar gestelde faciliteiten in.

##### *4.2 Hoe verder richting 2006: Verdere ondersteuning, facilitering en ontwikkeling van de sociale en kwalitatieve opgave*

Het kabinet stimuleert de buurtveiligheid, sociale samenhang en leefbaarheid in de steden. In dat verband heeft mijn collega voor Bestuurlijke Vernieuwing en Koninkrijksrelaties in zijn brief van 21 november 2005 aangegeven hoe het Rijk de steden optimaal kan ondersteunen bij de door hun gekozen aanpak en bij de uitvoering van hun beleid (Kamerstukken II, vergaderjaar 2005/2006, 30 128, nr.4).

De grote sociale opgaven waar burgers en hun steden mee geconfronteerd worden vraagt om een (extra) samenhangende inzet van het kabinet. In het kabinetsstandpunt op het WRR-advies «Vertrouwen in de buurt» is nader ingegaan op de extra steun die het Rijk aan gemeenten biedt. Het belang dat het kabinet stelt in een veilige en leefbare woonom-

geving wordt daarin nogmaals bekrachtigd. De rol van de gemeenten blijft centraal staan.

Mijn inzet zal zich daarbij richten op het op het uitvoeringsgericht ondersteunen en operationaliseren van een praktijk gerichte aanpak. Dit zal mede gebeuren met behulp van een te ontwikkelen sociaalfysiek afsprakenkader en door het thema sociale veiligheid direct te vertalen in aantrekkelijke en innoverende beheers- en ontwikkelingsconcepten voor de openbare ruimte. Verkend zal worden hoe sociale veiligheid vanuit het perspectief van de wijkontwikkeling bevorderd kan worden, hoe verschillende partijen hierin een rol kunnen spelen en hoe, eventueel door uitbreiding en aanpassing van het sociaalfysieke instrumentarium, dit speerpunt aangepakt kan worden.

De bestaande netwerken en instrumenten zullen zoveel als mogelijk ook voor deze thema's ingezet worden waarbij – naast het aangaan of bevorderen van coalities voor de uitvoeringsgerichte aanpak – ook in het verkennen en aangaan van samenwerkingsverbanden en het opbouwen van netwerken met andere departementen aan de orde is. Zo blijkt het in de praktijk erg lastig om de benodigde fysieke en sociale programma's (die in het kader van het WMO-prestatievelid worden ontwikkeld) en die voor een duurzame ontwikkeling van een wijk nodig zijn met elkaar te verbinden. Ik wil dan ook samen met de Staatssecretaris van VWS binnen de 56-wijkenaanpak starten met de adoptie van 5 voorbeeldwijken met het doel het proces van de koppeling van het fysieke en het sociale traject wijkgericht invulling te gaan geven.

#### *4.3 Hoe verder richting 2006: Sociale veiligheid*

Van belang is de constatering – en deze constatering wordt ondersteund door de praktijk van de 56 wijkenaanpak – dat wonen niet alleen een belang heeft bij veiligheid, maar ook dat vanuit het beleidsveld wonen een substantiële bijdrage geleverd kan worden aan veiligheid. Het garanderen van sociale veiligheid is een basisvoorwaarde is om prettig te kunnen samenleven in je eigen wijk. Als bewoners zich niet meer veilig voelen als zij hun voordeur opendoen, moet worden ingegrepen. Dit is een van de belangrijkste wensen die ik hoor als ik op werkbezoek in de wijken ben en met de bewoners spreek. De geconstateerde praktijk in de 56-wijkenaanpak geeft kansen voor een verdere uitwerking van het thema sociale veiligheid.

In de kabinetsreactie op het WRR-rapport «vertrouwen in de buurt» varieert het buurtgerichte overheidsbeleid zich – afhankelijk van de situatie in de wijken – van een lichte aanpak op sociaal en fysiek «onderhoud» en kansgedreven beleid tot een aanpak voor meer sociale veiligheid en een stevige heroveringsaanpak.

Het kabinet wil de sociale veiligheid in buurten – waar deze ontwikkelingen niet vanzelf totstandkomen – verder vergroten door een samenhangende aanpak te ontwikkelen. Het Rijk wil in dialoog met de gemeenten de aard en de vormgeving van een dergelijke inzet bepalen. In sommige wijken zal het accent op repressief optreden moeten liggen. Dat zijn – in de terminologie van het WRR-rapport «Vertrouwen in de buurt» – de echte sociale heroveringswijken. Maar in veel wijken zal het meer om een sociaalfysieke aanpak moeten gaan. Dan gaat het meer om een preventieve of kansgerichte benadering, zoals investeringen, speelruimten en wijkgebouwen.

Onderdeel van het gemeenschappelijke programma veilige wijken zal zijn de bevordering van bewonersparticipatie. De praktijk leert dat wanneer bewoners niet het gevoel hebben dat de buurt van en voor henzelf is, de

kans op verslonzing van de openbare ruimte toeneemt. Het kabinetsbeleid beleid is erop gericht bewoners – zowel autochtone als allochtone – er daadwerkelijk bij te halen.

Binnen die kaders stel ik met de ondersteuning van het Landelijk Steunpunt Aandachtswijken (LSA) en het beleid met Burgers de nodige faciliteiten beschikbaar. Zo hebben recent een aantal coproducties van burgers en mijn beleidsmedewerkers geleid tot concrete pilots in de 56 wijken.

In de kabinetsreactie op het WRR-rapport worden twee wegen beschreven om de burgerparticipatie te bevorderen. De eerste weg is via «vitale coalities in de wijk»: één op één afspraken over zaken als onderhoud, wijkontwikkeling, sociale veiligheid tussen enerzijds verhuurders en anderzijds bewonersorganisaties. De tweede weg is via «wijkgebonden budgetten voor bewoners».

In het kader van de 56-wijkenaanpak zijn er al een aantal gemeenten die hiermee ervaring hebben opgedaan. Daaruit blijkt dat door bewoners zeggenschap te geven over een deel van het wijkbudget het collectieve verantwoordelijkheidsgevoel toeneemt. In paragraaf 3.4 is inzicht gegeven in de geconstateerde praktijk op het terrein van bewonersparticipatie. Het kabinet zal bezien in overleg met de steden of de aanpak met wijkbudgetten voortgezet kan worden met nadrukkelijke aandacht voor sociale veiligheid.

#### *4.4 Hoe verder na 2006: Positie en behoeftebepaling op de langere termijn.*

Aandacht voor de ontwikkeling van de stedelijke vernieuwing en de wijken zal een blijvende opgave voor de toekomst zijn. Met het oog hierop breng ik thans in beeld waaruit die toekomstige opgave zal bestaan (zowel qua inhoud als qua omvang) en wat het beste instrumentarium in de toekomst is om de problemen in de wijken aan te pakken. Met andere woorden, welke problemen zullen er in de toekomst om een antwoord vragen in het kader van de stedelijke vernieuwing? Zijn dat de huidige issues of kunnen we op grond van economische, sociale en demografische ontwikkelingen nieuwe verwachten? De keuze voor het toekomstige instrumentarium hangt natuurlijk af van de aard van de opgave. Maar ook van de verwachte effectiviteit en efficiency van de mogelijke instrumenten.

Een evaluatie van het huidige instrumentarium (ISV en de 56-wijkenaanpak) is een belangrijke bouwsteen voor het maken van deze keuze. Daarnaast vormen de voortgang in de uitvoering en de knelpunten, risico's en nieuwe uitdagingen zoals die in het voorgaande aan de orde zijn gesteld daarvoor uiteraard een bijzonder belangrijke input.

## **5. Tenslotte**

Mijn inzet voor de komende periode laat zich kort samenvatten: zichtbaar resultaat en helder perspectief. Wat is afgesproken en in uitvoering is genomen wil ik omzetten in concrete resultaten en ik wil de integrale uitvoeringspraktijk in de 56-wijkenaanpak gebruiken voor beleidsimpulsen voor de korte en langere termijn.

De kabinetsreactie op het WRR-rapport «Vertrouwen in de buurt» geeft de bredere context aan waarbinnen verdere uitwerking van de stedelijke vernieuwing en in het bijzonder de 56-wijkenaanpak kan plaatsvinden. Daarbij gaat het in dit kader vooral om de geconstateerde verbreding en de verschuiving van alléén een fysieke kwantitatieve opgave naar een sociale en kwalitatieve opgave verder te faciliteren en te ondersteunen richting een sociaal fysieke aanpak en de publieke ruimte in relatie met de sociale veiligheid. De gemaakte afspraken tussen de lokale partijen geven voldoende houvast voor het op uitvoeringsgericht ondersteunen en – in

samenspraak met lokale partijen – operationaliseren van een praktijkgerichte aanpak met aantrekkelijke en innoverende beheers- en ontwikkelingsconcepten.

Mijn uitgangspunt daarbij is dat de bestaande netwerken en instrumenten zoveel als mogelijk voor die kwalitatieve verbreding ingezet zullen worden. Naast het aangaan of bevorderen van coalities voor de uitvoeringsgerichte aanpak geeft de verbreding in de gemaakte afspraken ook aanleiding tot het verkennen en aangaan van samenwerkingsverbanden en het opbouwen van netwerken met andere departementen. Door verbindingen te leggen en ontmoetingen te arrangeren zal de kloof tussen partijen, tussen publiek en privaat, tussen onderwijs en werk tussen de weerbarstige wereld van praktijk en de abstracte beleidswereld overbrugd kunnen worden.

Het kabinet zal de integrale uitvoeringspraktijk van de steden ondersteunen voor de korte en langere termijn en is daar in de reactie op het WRR-advies «Vertrouwen in de buurt» nader op ingaan. Binnen dit geformuleerde kabinetsbeleid zie ik het als mijn verantwoordelijkheid de stedelijke vernieuwing op koers en op tempo te houden. De verschillende overheden en belangen moeten daarvoor worden samengebracht in een integrale aanpak. De (kennis(sen) infrastructuur uit de stedelijke vernieuwing en de nieuwbouw, de contacten met stedelijke netwerken en bouwende partijen, het netwerk van kennisinstellingen en informatie en onderzoek, de accountmanagers, de corporaties en ontwikkelaars moeten optimaal worden benut. Vanuit dit integrale perspectief kan er voortgang en tempo worden geboekt voor die voor de burgers noodzakelijke sociaal leefbare, veilige en economisch krachtige wijken.

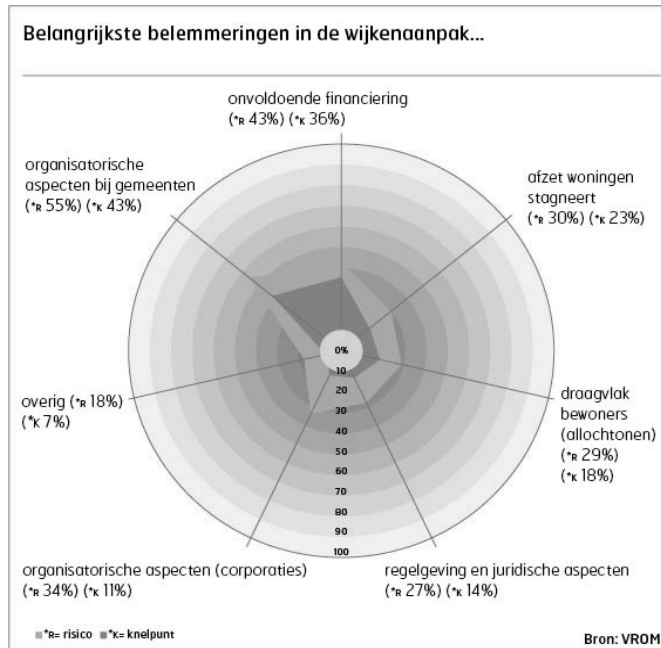
In januari 2007 zal ik u wederom informeren over de stand van zaken, de realisatie en eerste effecten van de 56-wijkenaanpak Stedelijke Vernieuwing.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
S. M. Dekker



**A. Knelpunten en risico's voor de uitvoering van de 56-wijkenaanpak**

Gezamenlijk met de partijen in het veld is – op uitvoeringsniveau – een analyse gemaakt van de kansen en successen en de knelpunten en risico's om zicht te krijgen op (toekomstige) invoerings- en uitvoeringsperikelen rondom de gemaakte afspraken.



De knelpunten spitsen zich toe op de tegenvallende afzetmarkt voor koopwoningen, problemen ten gevolge van de gemeentelijke organisatorische aspecten, beperkte financiële middelen in relatie tot de geformuleerde ambities, het draagvlak onder (vooral allochtone) bewoners, organisatorische (uitvoerings-) aspecten bij corporaties en andere partijen en tenslotte de milieuproblematiek.

*Organisatorische aspecten binnen gemeenten*

Organisatorische aspecten binnen de gemeente kunnen de uitvoering van de prestatieafspraken en vooral de daaraan gerelateerde maatregelen hinderen. In een aantal gevallen is – vooral over de sociaalfysiske maatregelen – nog geen volledige overeenstemming over de programmering binnen de gemeente.

*Onvoldoende financiering*

Onvoldoende financiering is een probleem dat niet zozeer speelt voor de inhoud van de prestatieafspraken, maar juist voor datgene wat (nog) niet in de vorm van prestatieafspraken tussen gemeente en partijen is vastgelegd òf voor datgene dat nadrukkelijk bij de gemeente op het bordje ligt. Heel concreet: gemeenten blijken in de praktijk moeite te hebben met een deel van de financiering van de maatregelen in de openbare ruimte en met een deel van de financiering van de sociaalfysiske voorzieningen. Een financieringsprobleem dat rechtstreeks raakt aan de realisatie van de prestatieafspraken is de financiering van het gebouwd parkeren.

### *Afzet woningen stagneert*

De stagnatie van de afzet woningen is een probleem dat vooral betrekking heeft op de duurdere koopvoorraad en ook in veel wijken speelt. Voor een aantal wijken werd geconstateerd dat het voorzieningenniveau en de kwaliteit van de openbare ruimte nog onvoldoende is om de midden- en hogere inkomens daadwerkelijk al te interesseren voor het kopen van een woning in de wijk.

### *Draagvlak bewoners*

Ondanks alle inspanningen van gemeenten en woningcorporaties om bewoners nauw bij de planvorming te betrekken, blijkt op het moment dat feitelijke sloop naderbij komt toch het draagvlak onder bewoners soms problematisch. Het op de lange termijn betrokken en geïnteresseerd houden van bewoners én voor de informatievoorziening aan de bewoners betrokken bouwpartners is voor veel gemeentelijke projectleiders een zorgpunt.

Ook het betrekken van allochtone bewoners bij het herstructureringsproces vraagt om innovatieve oplossingen. De «traditionele» oplossingen (bewonersplatforms) werken voor deze groepen in het algemeen onvoldoende uitnodigend.

### *Regelgeving en juridische aspecten*

Regelgeving en vooral «luchtkwaliteit» wordt regelmatig als probleem genoemd in de 56 wijken. Dit probleem speelt dan over het algemeen slechts over een deel van de aanpak in de betreffende wijk; namelijk dat deel waar nog geen (deel)bestemmingsplan is vastgesteld en waar wél sprake is van verdichting. Meestal wordt dan op andere plaatsen in de wijk wél al gesloopt, gerenoveerd en gebouwd. Soms wordt het «instrument» milieuprocedure ook door bewoners aangegrepen als methode van verzet tegen de herstructureringsplannen.

### *Organisatorische aspecten corporaties en externe partijen*

Net als de gemeenten hebben ook corporaties en andere partijen die betrokken zijn bij de 56 wijkenaanpak in een aantal gevallen wat moeite om de uitvoeringsorganisatie (op tijd) op te tuigen. Soms heeft dat te maken met prioriteitstelling of een capaciteitsgebrek. En in een aantal gevallen gaat het vooral om moeizame samenwerking tussen partijen onderling of tussen gemeente en partijen.

## **B. De faciliteiten**

Terugkijkend vanaf de start van de wijkenaanpak kan ik op dit moment constateren dat vrijwel alle door mij toegezegde faciliteiten zijn gerealiseerd en beschikbaar zijn voor de wijken. Ik ga op een vijftal faciliteiten nader in; het Afsprakenkader, de matching, de fiscale faciliteiten, het impulsteam en tenslotte het Impulsbudget. Over de andere faciliteiten heb ik u in eerdere brieven geïnformeerd.

### **B1. Het afsprakenkader**

Het zogenoemde Afsprakenkader («De kosten in beeld, de kosten verdeeld») is in samenwerking met de VNG, AEDES en de Neprom ontwikkeld en aangeboden aan de partijen. Er wordt veel gebruikt van gemaakt. Het Afsprakenkader heb ik laten evalueren. Het beeld, dat het Afsprakenkader in veel gevallen de partijen heeft

geholpen om het onderhandelingsproces te versnellen, wordt bevestigd door de VNG en Aedes.

Aedes signaleert dat er bij corporaties waardering is voor de helderheid van de handreiking. Het gebruik van het Afsprakenkader is divers. Dit werd bevestigd in gesprekken die zijn gevoerd in het kader van het gezamenlijk project van VNG en Aedes over het maken van prestatieafspraken. In sommige gemeenten heeft het Afsprakenkader een impasse doorbroken. In sommige gemeenten is letterlijk voor de voorgestelde verdeling gekozen, terwijl in andere gemeenten het vooral wordt gebruikt als checklist. De meerwaarde is dat de boodschap van het Afsprakenkader heeft geleid tot transparantie tussen corporaties en gemeenten. De kostenverdeling wordt dankzij dit model vrijwel overal gehanteerd. VNG en Aedes benadrukken dat het Afsprakenkader als instrument ten dienste van lokale partijen is opgesteld en niet als afrekenmiddel door VROM kan worden ingezet.

Mijn conclusie is dat het Afsprakenkader als instrument heeft geholpen en de verwachting is dat ze haar waarde als handreiking blijft behouden. Het Afsprakenkader versnelt het proces en biedt tegelijkertijd ruimte aan lokale partijen om andere keuzen te maken.

Deze ervaringen zijn voor mij aanleiding om ook een Afsprakenkader Sociaal Fysiek te laten ontwikkelen waarmee ik beoog om te komen tot het schetsen van een preferente handelwijze om te komen tot afspraken over de verdeling van de kosten voor de benodigde sociaal fysieke voorzieningen in de herstructureringswijken.

Op dit moment bestaat nog veel onduidelijkheid bij partijen over de verdeling van de verantwoordelijkheden en de kosten bij de realisatie, de exploitatie en het beheer en het gebruik van maatschappelijk vastgoed in een wijk. Dan hebben we het bijvoorbeeld over peuterspeelzalen, wijkcentra, brede scholen, zorgvoorzieningen, maar ook over kinderboerderijen, speelvoorzieningen en opvangmogelijkheden voor diverse groepen in de wijk en kleinschalige bedrijfsruimten. Dan gaat het niet alleen over nut en noodzaak van de voorziening, maar ook over de investering, de exploitatie en het beheer.

## **B2. De matching**

De door de partijen gemaakte afspraken hebben een solide financiële borging en partijen zeggen – ook na uitvoerige sondering door mijn accountmanagers – de opgave financieel aan te kunnen. En daar wil ik ze ook graag aan houden.

In een aantal gevallen hebben woningcorporaties onvoldoende liquide middelen om al direct te kunnen investeren in de herstructurering. Om die problemen op te lossen is een toegelaten instelling ingesteld (het WIF), die woningen aankoopt die woningcorporaties aan particulieren willen verkopen. De verkopende woningcorporatie kan daarmee direct over liquide middelen beschikken. Een belemmerende factor voor het Fonds was de 6% overdrachtsbelasting. Op advies van de Minister van VROM heeft het WIF onder strikte voorwaarden een vrijstelling hiervoor verkregen. Het WIF is sinds 31 oktober 2005 een toegelaten instelling.

Slechts in een geval heeft een corporatie aangegeven dat ze de opgave niet op eigen financiële kracht aan kan. Dat is de corporatie uit Lelystad: Centrada. De vraag van Centrada heb ik ondersteund door 20 rijke corporaties expliciet te vragen of ze een bijdrage kunnen leveren. Vijf corporaties hebben in september gemeld dat zij de nieuwbouwproductie van 1300 woningen voor hun rekening nemen. Hiermee heeft de sector haar verantwoordelijkheid genomen.

Samen met de, mede dankzij inspanningen van Aedes, reeds eerder gedane toezeggingen door andere corporaties kan de herstructurering daarmee ook in Lelystad volop worden ingezet.

### **B3. De fiscaliteit**

Ten aanzien van de bereikte resultaten op het terrein van de fiscaliteit teken ik aan dat er bij de start van de 56-wijkenaanpak mogelijk sprake was van (te) hoge verwachtingen (vooral ten aanzien van het verlaagd BTW-tarief). Fiscale vrijstellingen zijn in de praktijk maar gedeeltelijk ingevuld.

Bij de begrotingsbehandeling 2005 heeft mevr. Veenendaal een motie ingediend, waarin werd verzocht te onderzoeken welke mogelijkheden er waren voor fiscale faciliteiten (verlaagd BTW-tarief en algehele vrijstelling overdrachtsbelasting voor de WOM). Desnoods zou via een pilot ontdekt moeten worden wat de mogelijkheden zijn. De motie is aangehouden, omdat er nog overleg gaande was met het Ministerie van Financiën over de mogelijkheden voor fiscale faciliteiten. Bij brief van 18 oktober 2004 heeft Staatssecretaris Wijn van Financiën, met mijn instemming, uw kamer meegedeeld, dat een verlaagd BTW-tarief zoals voorgesteld niet aan de orde is. Zowel Europese als nationale wetgeving verzet zich daartegen.

Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM's) zijn voor de uitvoering van de herstructurering belangrijk. In een WOM kunnen partijen de samenwerking in een wijk op een niet al te moeilijke manier – juridisch – vorm geven.

Het heffen van overdrachtsbelasting bij inbreng en uitname van bezittingen in de WOM was een belemmerende factor voor partijen. Al eerder is, mede op verzoek van VROM, de inbreng in de WOM onder strikte voorwaarden vrijgesteld van overdrachtsbelasting. VROM heeft ook gepleit voor een vrijstelling voor de deelnemers in de WOM bij uitname van bezit uit de WOM. Mede dankzij die inspanningen is in het Belastingplan 2006 opgenomen dat uitname door de partners in de WOM naar rato van hun inbreng is vrijgesteld. Hierdoor zijn financiële belemmeringen voor het oprichten van een WOM grotendeels weggenomen.

### **B4. Het Impulsteam**

Ik heb de inzet van het impulsteam laten evalueren. Uit deze evaluatie blijkt dat een ruime meerderheid van gemeenten vindt dat de inzet van het impulsteam een effectieve bijdrage heeft geleverd aan het proces van stedelijke vernieuwing. Voortzetting van het instrument impulsteam wordt door de lokale partijen nuttig en noodzakelijk geacht maar dient te worden aangevuld en toegespitst op impulsteamleden met ervaring, kennis en expertise op het concrete uitvoeringniveau. Tot dusver zijn er nu in totaliteit 43 impulsadviezen uitgebracht in 29 wijken in 24 steden.

### **B5. Het impulsbudget**

Het Impulsbudget is een eenmalige subsidie voor het oplossen van knelpunten in de uitvoering van stedelijke vernieuwing of voor het benutten van versnellingsmogelijkheden daarin.

De gemeenten ervaren het Impulsbudget voor het oplossen van onvoorziene knelpunten als een goede aanvulling voor de uitvoering van de 56-wijkenaanpak. Minder positief zijn de vier grote steden over de door hen zo ervaren administratieve last.

«Het toekennen van een impulsbijdrage aan de aangedragen projecten kan bijdragen aan ons gezamenlijk doel om tempo in de uitvoering van de stedelijke vernieuwing te stimuleren. Wij gaan ervan uit dat met een lichte toets en snelle uitslag van de beoordeling, de gesignaleerde knelpunten spoedig kunnen worden opgelost. Het moge duidelijk zijn dat de aanvragen in belangrijke mate bijdragen aan en vaak cruciaal zijn voor het oplossen van de stedelijke vernieuwingsproblematiek in onze steden.»  
Bron: brief van de G4 over het Impulsbudget.

De inzet van het impulsbudget sluit direct aan op de geconstateerde knelpunten bij de uitvoering van de wijkenaanpak.

Een knelpunt dat in een groot aantal wijken in de G4 speelt, is dat de verkoop van nieuwbouwwoningen, door tegenvallende economisch ontwikkelingen, achter blijft bij het gewenste tempo. Dit kan het slagen van de herstructurering dwarsbomen en het proces van herstructurering vertragen. Per wijk kiezen gemeenten voor verschillende oplossingen om de verkoop van koopwoningen te stimuleren, variërend van het aantrekkelijker maken van de woonomgeving tot een rechtstreekse premie voor kopers van bepaalde woningen.

Andere (onvoorziene) knelpunten die de G4 met het impulsbudget wil aanpakken zijn het doorbreken van een negatieve bewonersspiraal, overlast, negatief wijkimago, stagnatie in uitvoeringsplannen, creëren van draagvlak bij bewoners. Om deze knelpunten op te lossen wordt over het algemeen gekozen voor maatregelen om de woonomgeving aantrekkelijker te maken: sociale voorzieningen, versnelde aanpak van «rotte kiezen» en achterstallig onderhoud, aanpak van winkelcentra, herinrichting openbare ruimte, gebouwde parkeervoorzieningen. Ook wordt er in drie wijken voor gekozen een programma manager aan te stellen. Het overall beeld van de aanvragen is, dat er een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het oplossen van een aantal belangrijke knelpunten en versnelling in prioritaire wijken in de G4.

## **B6. Het Kennisprogramma**

Door middel van kennis en informatie-uitwisseling en het bezoeken van wijken wil ik lokale partijen blijven stimuleren en inspireren om onderlinge ervaringen en best practices uit te wisselen. Een breed scala aan activiteiten staat voor het jaar 2006 op de agenda: een werkcongres gericht op de concrete uitvoering; een gezamenlijk uit te brengen katern over de 56 wijken (door de VNG, G4, G26, KEI en VROM), en twee film-documentaires in de wijken Oud Woensel (Eindhoven) en Holtenbroek (Zwolle). Deze documentaires zullen ook als basis dienen voor discussie en debat met bewoners en professionele betrokkenen in de betreffende wijken en in andere wijken. Voorts staat een gericht kennisprogramma in de steigers wat is gericht op het uitwisselen van goede voorbeelden, de verdere ontwikkeling en verbreding van de wijkaanpak en op de geconstateerde knelpunten. Excursies, themapublicaties en pilots in de wijken maken hiervan deel uit.