



RAADSMEMO

Aan
De gemeenteraad van Vlaardingen

Portefeuillehouder
I.M. Somers-Gardenier

Onderwerp
Lokale evaluatie Wbmgp/Rotterdamwet t.b.v. Rijksevaluatie

Datum	Registratienummer	Aantal bijlagen
1 juli 2020	1794595	1

Geachte leden van de raad,

Begin dit jaar hebben wij met u de verlengingsaanvraag voor de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp/Rotterdamwet) artikel 9 (voorrangartikel) in de Westwijk besproken, deze is door u vastgesteld en vervolgens door de Minister goedgekeurd. Wij hebben toen ook afgesproken om een extra informatieavond te organiseren waarbij wij ingaan op de verschillende mogelijkheden die de Wbmgp Vlaardingen kan bieden en wat dit van Vlaardingen en partners (corporatie, politie etc.) vraagt. Deze avond zal na de zomer georganiseerd worden en alle relevante stukken – inclusief de evaluatie die u nu bij deze memo ontvangt – zullen hierbij betrokken worden.

Op verzoek van het Rijk hebben wij een lokale evaluatie opgesteld en toegestuurd. Deze delen wij uiteraard ook graag met u als raad. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) zendt iedere vijf jaar na de inwerkingtreding van de Wbmgp aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk. In 2020 zal er daarom een Rijksevaluatie van de Wbmgp plaatsvinden die vervolgens aan de Tweede Kamer wordt aangeboden. De lokale evaluaties van de gemeenten die de Wet toepassen dienen als basis voor de Rijksevaluatie, welke uiterlijk in de tweede helft van 2020 aangeleverd dienen te worden door de gemeenten. Door het onderzoek van het ministerie wordt er tevens inzicht verkregen in de resultaten in verschillende (regio)gemeenten.

De minister heeft 22 mei 2020 een brief aan het college gestuurd met het verzoek uiterlijk 30 juni 2020 op basis van het meegestuurde format een lokale evaluatie aan het ministerie van BZK toe te sturen. De evaluatie bestaat uit drie hoofdonderdelen:

1. Het brede strategische verhaal
2. Inhoudelijke doelstellingen
3. Operationele knelpunten

Leeswijzer

Bij het opstellen van de lokale evaluatie wordt zowel naar kwantitatieve als kwalitatieve data gevraagd. Zoals u weet heeft de gemeente Vlaardingen eerder dit jaar al kwantitatief geëvalueerd over de uitvoering van Wbmgp artikel 9 in de Westwijk i.v.m. de benodigde verlengingsaanvraag. Deze cijfers zijn opnieuw gebruikt. De Wbmgp-gemeenten hebben vanuit het Rijk ondersteuning gekregen om een aantal interviews af te nemen en op die manier ook kwalitatieve data op te halen. In Vlaardingen zijn begin mei een aantal digitale interviews met bewoners en professionals in de Westwijk afgenomen om de kwalitatieve ervaringen met leefbaarheid in de wijk en de Wbmgp op te halen. De informatie die uit de

interviews naar voren komt geeft aanvullende inzichten over de beleving en gevoelens van bewoners en professionals in de wijk. Gezamenlijk vormen deze twee bronnen - zowel daadwerkelijke cijfers als belevingen - de input voor de lokale evaluatie van de toepassing van de Wbmgp in de gemeente Vlaardingen.

Aanvullend hierop willen wij aangeven dat het onderzoek naar mogelijke uitbreiding van artikel 9 en 10 – zoals genoemd in de raadcommissie begin dit jaar en opgenomen in herstelplan – op korte termijn zal gaan starten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

Lokale evaluatie toepassing Wbmgp gemeente Vlaardingen

11 juni 2020

Inhoudsopgave

De gemeentelijke rapportage over de evaluatie van de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp art. 9) bestaat op basis van het geleverde format en naast de achtergrondinformatie uit drie hoofdonderdelen:

1. Achtergrondinformatie blz. 3
2. Het brede, strategische verhaal blz. 3 t/m 5
Dit deel geeft inzicht in de realisatie van de veranderprocessen over een langere termijn als gevolg van de Wbmgp;
3. Inhoudelijke doelstellingen blz. 6 t/m 14
Dit deel geeft aan in welke mate de doelstellingen zijn bereikt (zoals die in de gemeentelijke aanvragen vermeld staan); het gaat zowel om kwantitatieve als kwalitatieve informatie over de doelbereiking;
4. Operationele knelpunten blz. 14
Dit deel bevat de ervaren knelpunten en aandachtspunten bij de uitvoering van de Wbmgp.

1. Achtergrond

De gemeente Vlaardingen past sinds 8 april 2016 (met verlenging op 6 april 2020) ongewijzigd artikel 9 (voorrangartikel) van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek toe op 650 corporatiewoningen in drie buurten van de Westwijk. De uitvoering van de Wbmgp ligt geheel in handen van de woningcorporatie Waterweg Wonen.

De kwantitatieve data die eind 2019/begin 2020 is verzameld voor de verlengingsaanvraag is hier opnieuw gebruikt voor de lokale evaluatie. Aanvullend is de kwalitatieve data van de interviews toegevoegd (in kaders) en zijn relevante ontwikkelingen benoemd (o.a. financiële positie gemeente).

2. Strategisch verhaal

A. Wbmgp als onderdeel van gebiedsaanpak

Een voorwaarde voor het toepassen van de Wbmgp is dat het onderdeel uitmaakt van een leefbaarheidsprogramma. De aanvraag in 2016 maakte deel uit van een integrale gebiedsaanpak die was vastgelegd in de Gebiedsanalyse West 2014 en het gebiedsprogramma. In vervolg hierop is het Projectplan Sociale Aanpak Westwijk in de Raad van 15 oktober 2015 vastgesteld.

Inmiddels zijn we 4 jaar verder en daarmee hebben we ook te maken met resultaten van de integrale gebiedsaanpak, nieuwe inzichten en meer focus op de aanpak van aandachtsgebieden in Vlaardingen. Hierbij wordt een groot deel van de Westwijk aangemerkt als aandachtsgebied en in zijn geheel onderdeel van deze (gefaseerde) aanpak.

Een aantal belangrijke factoren maakt dat het continueren van de Wbmgp van groot belang is en opgenomen wordt in de aanpak Aandachtsgebied West. Deze aanpak is een doorontwikkeling van de integrale aanpak Westwijk, waarbij meer focus is aangebracht in maatwerk van de verschillende gebieden en waar nog steeds integraal samenwerken zeer belangrijk is. Want de problematiek is hardnekkig.

Ondanks de investeringen, de goede samenwerking tussen de professionele kernpartners, de inbreng van bewoners (duurzame klankbordgroep), ondernemers en andere instellingen heeft dit nog niet tot de gewenste verbetering van de leefbaarheid geleid. Een dergelijke aanpak vergt een lange adem.

Er zijn en worden tal van acties ondernomen en projecten uitgevoerd die mee moeten helpen om de Westwijk weer 'overeind te helpen', naast het toepassen van de Wbmgp om de balans terug te krijgen. Dit zijn met name:

- Opstellen nieuwe visie voor de Westwijk. De doelstellingen daarin zijn:
 1. Meer evenwicht in de bevolkingssamenstelling;
 2. Sociale stijging bevorderen;
 3. Leefbaarheid verbeteren.
- Continueren aanpak sociale huismeesters door woningbouwcorporatie Waterweg Wonen;
- Ondersteunen van projecten van bewoners en vrijwilligers zoals: samen eten, afvalchallenge en stimuleren van ontmoetingen en opbouw bewonersnetwerken;
- Fysieke aanpak, o.a. (woning)bouwprojecten;
- Op verantwoorde manier huisvesting van arbeidsmigranten;
- Uitvoering aandachtsgebied Zuidbuurt (onderdeel Westwijk);

In november 2015 is het project 'Aanpak schulden in de wijk' gestart. Het gaat hierbij om extra inzet op schuldhelpverlening met als doel de leefbaarheid in de Westwijk te vergroten. Deze inzet, Sociale aanpak Westwijk, bestaat uit het project Samen Buurten (voorheen Achter de Voordeur), waarbij gemeente via het wijkteam bewoners met (schuld)problemen en problemen ten aanzien van leefbaarheid benadert voor eventuele ondersteuning bij deze problemen. In 2017 zijn circa 150 Westwijk-cliënten in begeleiding bij Stroomopwaarts in het kader van de Schuldhelpverlening. Direct en indirect werden door dit project circa 175-200 cliënten in West bereikt.

Ondanks dat de samenwerking tussen alle partijen Stroomopwaarts, incl. in een later stadium de Formulierenbrigade, Minters (wijkteams), Humanitas Thuisadministratie en Schuldhelpmaatje en gemeente sterk is verbeterd en er eens per 6 weken in de stuurgroep terugkoppeling en zo nodig bijstelling van de werkwijze plaatsvond, zijn in afgelopen jaar minder mensen bereikt.

Er rust een taboe op het zoeken van hulp bij schulden. Dit ondanks de extra aandacht, extra communicatie en extra inzet van personeel. De insteek voor 2020 wordt om meer aandacht te besteden aan vroegsignalering en preventie. Hiertoe heeft het eerste oriënterend gesprek met o.a. Waterweg Wonen, gemeente en Stroomopwaarts in november 2019 plaatsgevonden. Ook landelijk is gebleken dat er een taboe rust op het zoeken van hulp bij schulden. In de Westwijk zijn er een aantal activiteiten in de Westwijk ontplooid om de leefbaarheid te verbeteren.

Een ander project is de "Yets Foundation" actief (opgericht door de bekende Vlaardingse basketballer Peter Ottens). Hierbij wordt sport gebruikt als middel om kwetsbare jongeren met een verhoogd risico op maatschappelijke uitval in hun kracht te zetten en door pedagogisch sterke coaches in te zetten als rolmodel voor jongeren.

Het Wijkcentrum West speelt een belangrijke rol als ontmoetingsplek in de wijk en biedt kansen voor nieuwe groepen en projecten. Er zijn een aantal bewonersinitiatieven, zoals: Repaircafé, Schoonmaak challenge, Samen eten en de Vriendentuin bevorderen de leefbaarheid en de sociale samenhang in de wijk, kinderactiviteiten wijkcentrum West, zaalvoetbal, Time to talk, meidenavond, Girlstalk (met een gezinsspecialist). Deze activiteiten worden ondersteund door Minters (dienstverleners in Welzijn). Er is een stichting opgericht die op dit moment bezig is met het heropstarten van een kledingbank in Vlaardingen. Er is al een locatie gevonden in de Westwijk.

Meer recent – na de verlengingsaanvraag begin 2020 - is er voor gekozen om vanuit het sociaal domein de aanpak te veranderen en meer op preventie te richten. Er zijn ook veel nieuwe voorzieningen in de wijk gekomen (o.a. sporthal) en daarnaast is er een ontwerp paraplubestemmingsplan Wonen vastgesteld door het college van B&W. Die maakt het mogelijk om op te treden tegen het verkameren (omzetten) van woningen of het huisvesten van meer dan twee personen die niet tot een huishouden behoren. Tot slot doet de Westwijk mee aan Panorama Lokaal – een ontwerprijvraag om woonwijken klaar te maken voor de toekomst – en dit biedt een grote kans voor de wijk.

Conclusie

De Raad van de gemeente Vlaardingen vindt, gegeven het feit dat de reeds ingezette programma's en projecten tot nu toe onvoldoende hebben geleid tot verbeteringen van de leefbaarheid in de hierboven genoemde complexen in de Westwijk, dat het toepassen van artikel 9 Wbmgp voldoet aan de eisen van subsidiariteit. Daarom heeft de Raad begin 2020 een verlenging van selectieve woningtoewijzing op basis van artikel 9 Wbmgp aangevraagd voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de toegewezen complexen in de Westwijk.

B. Onverwachte ontwikkelingen en (gewenste en ongewenste) neveneffecten

Gemeente

Op zich is 'Rotterdamwet' of 'Wbmgp' niet uitgedragen. dat geeft een verkeerd imago en we zien Westwijk liever betiteld als 'Krachtwijk'. De bewoners zelf hebben geen slecht beeld van de wijk en willen liever niet als slechte wijk bekend staan. Ze zijn ook trots op de wijk.

Corporatie

Uit de instroom blijkt dat het vooral mensen zijn die een overbruggingswoning zoeken. Dit geeft geen binding met de wijk, terwijl dat wel gewenst is.

C. Concrete voorbeelden en verzamelde reacties uit de praktijk met betrekking tot de doeltreffendheid en de effecten van de Wbmgp in de praktijk

Gemeente + Minters

- De wijk staat zwaar onder druk en de gemeente en andere partijen proberen daar met alle middelen wat aan te doen. Maar het probleem is heel hardnekkig. Je moet alles aangrijpen om de wijk te verbeteren.
- De mensen verhuizen niet veel, maar alle kleine beetjes helpen.
- De gemeente probeert balans in de wijk te houden, dat niet iedereen hulpbehoevend is. De Rotterdamwet helpt daarbij. Maar de leefbaarheid staat zwaar onder druk.
- Door de lage mutatiegraad zet dat nu nog te weinig zoden aan de dijk. Het is nu nog een kruimeltje, maar je hebt hem nodig. Je ziet ermee mensen in de wijk komen wonen die meer kansrijk zijn. Er lijkt nu geen enkele sociale cohesie in de portiek te zijn.

- De Rotterdamwet werkt ook gevoelsmatig goed voor de huidige bewoners, die hebben het gevoel er alleen voor te staan, maar merken hiermee dat er alles aan wordt gedaan om de wijk te verbeteren. De Rotterdamwet is door de media-aandacht best wel bekend bij de bewoners.
- Minters weet dat artikel 9 wordt toegepast, maar ziet niet dat er wat veranderd is.
- De gemeente zou het liefst de Rotterdamwet op heel de Zuidbuurt toepassen. Daar moeten we het van andere maatregelen hebben dan sloop-nieuwbouw. Maar is ook voor artikel 9 in de hele stad (aandachtsgebieden) en het toevoegen van artikel 10. Door grootschalig toepassen ga je de effecten wel zien. "Je hebt niet zoveel mensen met een positieve leefstijl nodig om de situatie ten goede te keren." Daarbij wordt opgemerkt dat er ook weinig mensen nodig zijn om de situatie te verslechteren.

Corporatie

- Het is toch wel verrassend dat mensen met een hoger inkomen geïnteresseerd zijn in goedkope woningen. En je krijgt mensen die naar hun werk gaan en dan dus geen overlast kunnen veroorzaken (dat wil niet zeggen dat deze mensen niet kwetsbaar zijn). Op gevoel af heeft dat een positief effect. Je krijgt spreiding van de problematiek, minder clustering.
- Je ziet het bij de intake, een andere mentaliteit bij de mensen. Bij 'Rotterdamwet-woningen' zijn minder 'plus'-contracten¹. "Een minder kwetsbare instroom."

Bewoners

- Door de Rotterdamwet worden de woningen nu toegewezen aan mensen met inkomen uit werk. Dat heeft wel een verandering gegeven. Niet echt een grote verbetering, maar er is wel een bepaald soort rust gekomen. Grote overlastgevers zijn er niet meer. Er is meer beschaving voor teruggekomen.
- Bewoner A is een enorme voorstander van de Rotterdamwet. Juist omdat ze er middenin woont, ziet wat er gaande is en welk effect het heeft. Sinds de Rotterdamwet ziet zij verbetering, ondanks dat er niet veel verhuisbewegingen zijn (in haar flat ca. 7). Je moet ermee doorgaan, er is langer tijd nodig om de leefbaarheid nog beter te krijgen.
- Op overleggen heeft bewoner B gehoord dat er tegenwoordig goed gekeken wordt dat er niet teveel probleemgevallen bij elkaar gezet worden en dat als die mensen hier mogen komen wonen, zij ook begeleid worden bij hun problemen. Zij merkt hier helemaal niets van. Er moet een gezond evenwicht komen om de wijk leefbaar te houden.

D. Het proces van samenwerking en afstemming met partijen die betrokken zijn (geweest) bij de toepassing van de Wbmgp (en draagvlak daarvoor).

Gemeente

De woningcorporatie voelt het zich opgedrongen. Ze hebben het er liever niet over en willen meer inzet op de sociale problematiek als laaggeletterdheid, in combinatie met discussie over sloop. Daarvoor zijn we samen bezig met een herijking gebiedsvisie Westwijk. Maar de gemeente wil art.9 wel, vindt het belangrijk en wil de toepassing ook uitbreiden. Het contact met de corporatie mag op dit punt wel verbeteren.'

Corporatie

De corporatie staat inmiddels minder sceptisch tegenover art.9. Eerst was ze bang voor het etiket 'Rotterdamwet' op de wijk, en dat dit voor een negatief imago van de wijk zou zorgen. En dit is een gevoelig punt als je wilt starten met een transformatie van een wijk waarbij je ook mensen met wat meer inkomen wilt aantrekken. Het is toch wel verrassend dat mensen met een hoger inkomen geïnteresseerd zijn in goedkope woningen.

Toch vraagt de corporatie zich af of het middel niet te zwaar is voor het doel. Het vraagt veel werk. Er is een zeer stevige procedure voor nodig met BZK terwijl in de praktijk voorrang wordt gegeven aan mensen met een (iets) hoger inkomen. Het proces is wel heel zwaar in verhouding tot het middel. Lokaal meer ruimte om te sturen op leefbaarheid verdient de voorkeur.

¹ Potentiële huurders in een lastige financiële situatie krijgen een jaarcontract met voorwaarden, een 'plus'-contract. En krijgen begeleiding met mentors van het sociaal wijkteam voor budgethulp en schuldhulpverlening.

3. Inhoudelijke doelstellingen

A. Inhoudelijke doelstellingen (bij aanvraag)

De Raad heeft er in 2016 bij de oorspronkelijke aanvraag voor gekozen om de leefbaarheid te verbeteren door op grond van artikel 9 van de Wbmgp voorrang te verlenen aan woningzoekenden die aan specifieke sociaaleconomische kenmerken voldoen, te weten:

- Omvang huishouden (aantal kamers = maximaal aantal personen), plus de voorwaarde,
- Niet-huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tot de inkomensgrens middeninkomens (thans €43.574, peiljaar 2020).

Een optionele uitzondering van de inkomensvoorwaarde wordt gemaakt voor studenten (MBO, HBO of universiteit). Deze criteria zijn vastgelegd in de Verordening Toegang tot Woningmarkt Vlaardingen (datum inwerkingtreding 20 juli 2016; Gemeenteblad 2016, 97731).

Met deze maatregel heeft de gemeente willen bewerkstelligen dat de samenstelling van de huishoudens beter wordt afgestemd op de grootte van de woning en er meer differentiatie is in de inkomensverdeling van de bewoners (grotere instroom van niet-huurtoeslaggerechtigde huishoudens). Het kan bijvoorbeeld wenselijk zijn dat een vrijkomende portiek- of galerijwoning vanwege leefbaarheid niet aan gezinnen met kinderen wordt verhuurd, maar aan 1- en 2 persoonshuishouden.

B. Waarom is voor art. 9 gekozen?

Op grond van verzamelde informatie bleek dat de leefbaarheidsproblemen zich concentreerden in enkele complexen in met name de Zuidbuurt en in de Wetering in de Westwijk. Er zijn toen een viertal scenario's uitgewerkt: 'niets extra doen' (nulvariant), artikel 8 (uitsluitingsartikel), artikel 9 (voorrang aan woningzoekenden met bepaalde sociale economische kenmerken) of variant 9+ (artikel 9 + aanpak woonoverlast). De voorkeur ging uit naar artikel 9+. Voorrang geven op grond van sociaal economische kenmerken gecombineerd met de aanpak van notoire overlastgevers zodra dit mogelijk was op grond van de uitbreiding van de Wbmgp en indien de situatie in de aan te wijzen gebieden daartoe aanleiding zou geven.

Voor artikel 8 was er geen (politiek) draagvlak en ook de woningcorporatie wilde hier niet aan mee werken. De uitbreiding van de Wbmgp met artikel 10 was toen nog niet aan de orde. In overleg met de woningcorporatie is er toen voor gekozen om te sturen op sociaaleconomische kenmerken: omvang van de huishoudens gerelateerd aan het aantal kamers en hoger inkomen.

Uitbreiding van het aantal toegewezen woningen/complexen en het toepassen van artikel 10 zal in 2020 nog onderzocht worden, zie hiervoor ook hoofdstuk 3H.

C. Aangewezen complexen in de Westwijk

De toepassing omvat een aantal complexen in de Westwijk, waarbij het in de Zuidbuurt en de buurten de Wetering en Lage Weide gaat om de volgende 650 woningen:

Zuidbuurt

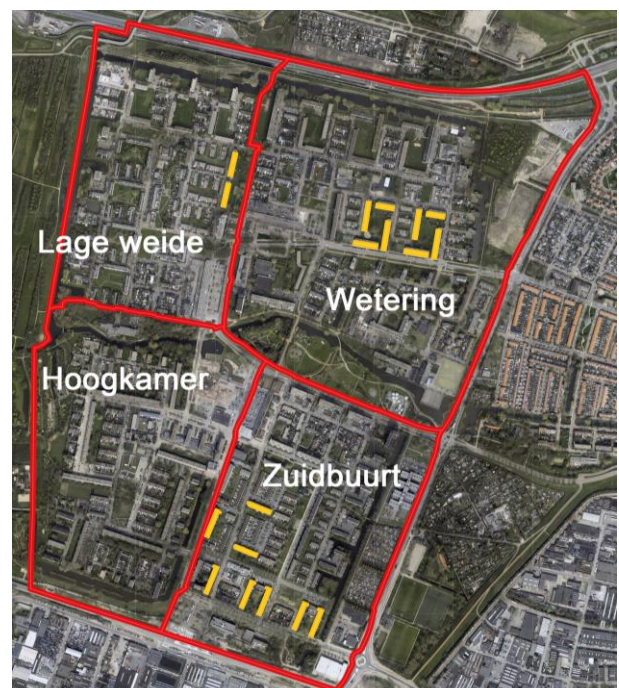
- Complex 3104 (270 galerijflatwoningen)
- Complex 3105 (72 galerijflatwoningen)

Buurten Wetering en Lage Weide

- Complex 3109 (244 portiekflatwoningen)
- Complex 3113 (64 portiekflatwoningen)

De complexen waar op dit moment selectieve woningtoewijzing wordt toegepast op grond van artikel 9 van de Wbmgp, staan op de luchtfoto hiernaast (geel gemarkeerd).

Deze woningen zijn in bezit van de woningcorporatie Waterweg Wonen.



D. Instroom via de Wbmgp en mutatiegraad

Vanaf 2016 tot en met september 2019 zijn er 104 woningen (16%) vrijgekomen en verhuurd onder het regime van de Wbmgp. Hiervan zijn er 75 woningen (72% van de vrijgekomen woningen) verhuurd aan personen/huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens.

Het betreft 45 verhuringen (60%) aan niet-huurtoeslaggerechtigde één-persoonshuishoudens en 30 verhuringen (40%) aan niet-huurtoeslaggerechtigde 3+-persoonshuishoudens. Deze resultaten hebben de woningcorporatie Waterweg Wonen positief verrast. De verwachting was dat er minder mensen met een 'hoger' inkomen geïnteresseerd zouden zijn in 'goedkope' woningen.

De overige 29 woningen (28% van de vrijgekomen woningen) zijn passend verhuurd aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens, omdat kandidaten met een niet-huurtoeslaggerechtigd inkomen niet hebben gereageerd op de advertentie of niet geïnteresseerd waren in de woning.

Dat er in de afgelopen periode relatief meer aan één-persoonshuishoudens is verhuurd blijkt ook uit onderstaande tabel, waarbij een uitsplitsing is gemaakt naar de aangewezen buurten.

Alle buurten laten een significante stijging van het aantal alleenstaande huishoudens zien. Dit kan betekenen dat er een toename is van passende huishoudens in de beschikbare (kleine) woningen. Dit is een van de doelstellingen van de toepassing van artikel 9 van de Wbmgp in de Westwijk om de samenstelling van de huishoudens beter aan te laten sluiten op de grootte van de woning. Ook blijkt dat het aandeel één-persoonshuishoudens sterker is gestegen dan gemeentegemiddeld.

Bevolkingsgegevens per aangewezen buurt in Westwijk

Bevolkingsgegevens (per 1 januari)	Zuidbuurt		Wetering		Lage Weide		Westwijk		Vlaardingen	
	2015	2019	2015	2019	2015	2019	2015	2019	2015	2019
Aantal inwoners	3.417	3.542	3.726	3.334	2.835	2.768	12.745	12.425	71.643	72.388
% alleenstaand *	21%	33%	21%	37%	21%	35%	21%	35%	22%	32%
% 65+	18%	18%	20%	20%	16%	15%	17%	17%	22%	22%
% inwoners met migratieachtergrond	50%	54%	39%	41%	37%	42%	41%	45%	28%	31%

Bron: BRP, peildatum 1 januari 2015 en 2019, bewerking gemeente Vlaardingen (Business Intelligence)

* alleenstaand omvat de volgende groepen: alleenstaand, ouder in eenouder gezin of niet in gezinsverband levende personen.

Verder blijkt in alle buurten waarin de aangewezen complexen liggen dat het percentage inwoners met een migratieachtergrond van 2015 tot 2019 is toegenomen. In de Zuidbuurt wonen de meeste mensen met een migratieachtergrond (54%). Hiervan heeft 45% een niet-westerse en 9% een westerse migratieachtergrond.

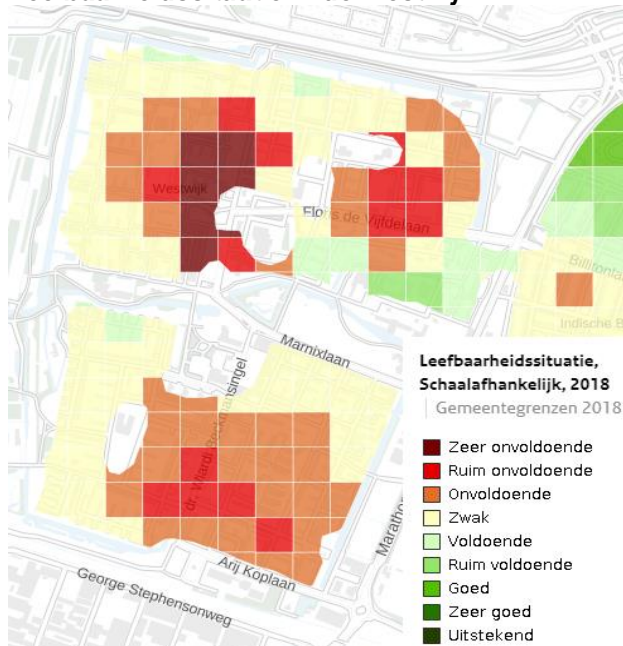
Over de doelstelling om te komen tot meer differentiatie in de inkomensverdeling van de bewoners door een grotere instroom van niet-huurtoeslaggerechtigde huishoudens, valt nog weinig te zeggen. De reden is dat er geen recente cijfers beschikbaar waren ten tijde van het verzamelen van deze gegevens (eind 2019). Het gaat dan met name om de cijfers inzake sociaaleconomische aspecten.

E. Zijn er waarneembare (kwantitatieve & kwalitatieve) effecten in de aangewezen gebieden?

I. Noodzakelijkheid

Uit de Gebiedsanalyse West 2014 bleek dat de problematiek van de Westwijk om maatregelen vroeg. De problemen concentreerden zich toen ook al vooral in de aangewezen complexen die in de Westwijk zijn gelegen. Deze complexen scoren volgens de recente landelijke Leefbaarometer (zeer) onvoldoende voor wat betreft de leefbaarheidssituatie. Zie de afbeeldingen en bijbehorende toelichting hieronder.

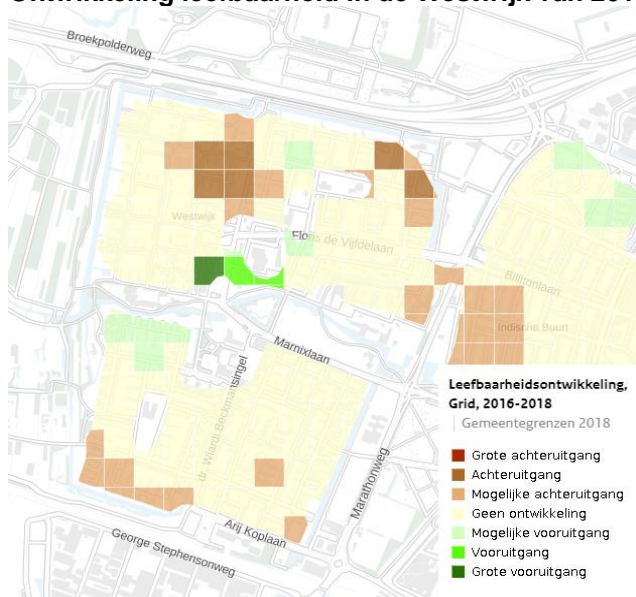
Leefbaarheidssituatie in de Westwijk



Bron: Leefbaarometer 2018, Ministerie van BZK

Als gekeken worden naar de ontwikkeling van de leefbaarheid van 2016 tot 2018, dan is de leefbaarheid in de Westwijk achteruitgegaan (met name in de Lage Weide en een deel van de Wetering).

Ontwikkeling leefbaarheid in de Westwijk van 2016 tot 2018



Bron: Leefbaarometer 2018, Ministerie van BZK

Als we inzoomen op de situatie in de Westwijk dan scoren de buurten vooral slecht op de thema's Veiligheid, Bewoners en Woningen. Dit resulteert voor alle buurten in de Westwijk in een onvoldoende Leefbaarometer score.

De vijf gemeenten met de laagste score op de Leefbaarometer zijn Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Tiel en Maassluis.² De Westwijk laat de laatste drie achtereenvolgende metingen (tweejaarlijks) en volgens de prognose een negatief beeld zien en behoort tot de kwetsbare wijken³.

² Analyserapport 'Leefbaarheid in Nederland 2018', blz. 15; Bijlage bij brief 'Gebiedsgerichte aanpak leefbaarheid en veiligheid' d.d. 28 oktober 2019, Kamerstukken II, 2019/20, 30 995, nr. 97.

³ Idem, blz. 34.

Gebiedsanalyse West 2019

Zie voor de Sociale Index (2018) van Vlaardingen onderstaande tabel. De scores van alle wijken in Vlaardingen en van de gemeente Vlaardingen als geheel zijn hierop aangegeven. De scores zijn rapportcijfers op een schaal van 1 tot en met 10. Op deze Sociale Index scoort de Westwijk met een rapportcijfer van 5,7 het laagst van de stad. Dit cijfer wordt onder andere veroorzaakt door slechte scores op het thema's sociale stijging/persoonlijke kansen.

VLAARDINGEN SOCIALE INDEX	Centrum	Westwijk	Oostwijk	Vl. Ambacht	Holy-Zuid	Holy-Noord	Vlaardingen
RAPPORTCIJFERS	6,3	5,7	6,8	6,7	6,1	7,1	6,4
SOCIALE STIJGING/PERSOONLIJKE KANSEN	6,2	5,1	6,8	6,6	5,4	6,9	6,1
Goede (basis) opleiding	4,8	3,8	7,0	6,3	5,1	6,3	5,4
Schooldadvies basisonderwijs	5,9	5,6	8,4	7,1	7,3	7,7	6,9
Opleidingsniveau bevolking	4,8	3,8	7,0	6,3	5,1	6,3	5,4
Volgende inkomen	6,7	4,8	6,1	6,9	4,8	7,5	6,1
Aandeel huishoudens met inkomen < 110% van sociaal minimum	6,5	5,0	6,0	6,5	5,5	7,5	6,0
Aandeel ontvangers van bijstandsuitkering in % bevolking 15 t/m 64 jaar	6,8	4,5	6,2	7,3	4,0	7,5	6,2

Bron: Kenniscentrum MVS (Maassluis, Vlaardingen en Schiedam) 2019

Op het thema 'sociale stijging' scoort de Westwijk een 5,1. Dit is het laagste van de stad. Dit wordt veroorzaakt door het jonge profiel van de wijk (veel jongeren onder de 15 jaar, weinig ouderen), de gemengde samenstelling van bevolkingsgroepen in combinatie met extreem lage scores voor het aandeel voortijdige schoolverlaters en het aandeel huishoudens met een inkomen onder 110% van het sociaal minimum (5,0). De score voor het gemiddeld opleidingsniveau van de bevolking in Westwijk is ook erg laag (3,8).

Het lage rapportcijfer van de Westwijk wordt behalve door slechte scores op het thema sociale stijging/persoonlijke kansen ook veroorzaakt door slechte scores op de thema's participatie (eenzaamheid, mantelzorg), sociale cohesie, leefomgeving (schoon, heel en veilig) en de omgang tussen inwoners met een migratieachtergrond en autochtone bewoners.

Uit de Grote Woontest (2018) komt naar voren dat zowel bewoners als niet-bewoners positief zijn over: "groen, rustig, winkels, ruimtelijk, natuur". Negatieve associaties van bewoners zijn: "parkeren, rommel, criminaliteit, hangjongeren, veel buitenlanders, onveilig, zwerfvuil". Negatieve associaties van niet-bewoners zijn: "Blankenburgtunnel, wateroverlast, in die buurt wil ik niet wonen, achterstandswijk". Verder scoort de Westwijk in de Woontest laag voor wat betreft positieve buurtontwikkeling.

De uitdagingen zijn niet alleen fysiek, maar ook sociaal van aard. De Westwijk kampt met: werkloosheid, onderwijsachterstand en voortijdig schoolverlaten, armoede, burenruzies, criminaliteit en onenigheid door het samenwonen van mensen met verschillende achtergronden en conflicterende leefstijlen.

Leefbaarheid in Nederland 2018

Op 28 oktober 2019 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een brief aan de Tweede Kamer gestuurd over de 'Gebiedsgerichte aanpak leefbaarheid en veiligheid'.⁴ Bij de brief is als bijlage het analyserapport 'Leefbaarheid in Nederland 2018' van RIGO Research en Advies en Atlas voor gemeenten gevoegd.

Op bladzijde 35 van het rapport wordt het volgende gemeld:

"Naast de bekende kwetsbare wijken in de G4 is het opvallend dat een viertal andere gemeenten ook in deze lijst terugkomt. De schaal en ernst van de problematiek, alsmede de ontwikkelingen in de genoemde buurten/wijken in Schiedam, Tilburg, Vlaardingen en Zaandam blijken zodanig dat hier van kwetsbare wijken kan worden gesproken. Dat geldt temeer als de omvang van die gebieden wordt afgezet tegen de relatief beperkte grootte van die steden in vergelijking tot de G4".

Conclusie

Gezien de bovenstaande data heeft de Raad van de gemeente Vlaardingen begin 2020 een verlenging van selectieve woningtoewijzing op basis van artikel 9 Wbmgp aangevraagd en beschouwd deze als noodzakelijk voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de hierboven toegewezen complexen in de Westwijk.

⁴ Kamerstukken II, 2019/20, 30 995, nr. 97.

II. Geschiktheid

De Wbmgp geeft in artikel 6, eerste lid, onder a, aan dat de gemeenteraad voldoende aannemelijk moet maken dat de beoogde aanwijzing van de in de aanvraag genoemde gebieden geschikt is voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de gemeenten.

Sociaaleconomische aspecten Westwijk

Op sociaaleconomisch vlak scoort de Westwijk heel matig.

Inkomensgegevens 2017	Westwijk	Vlaardingen	MRDH	prov. ZH	Nederland
Aantal inkomensontvangers	9.700	56.600	1.965.300	2.791.000	13.383.300
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger	€ 26.700	€ 30.200	€ 32.900	€ 33.100	€ 32.000
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 20.700	€ 24.100	€ 25.900	€ 26.100	€ 25.600
40% personen met laagste inkomen	44%	40%	41%	40%	40%
20% personen met hoogste inkomen	14%	18%	21%	22%	20%
40% huishoudens met laagste inkomen	51%	46%	44%	42%	20%
20% huishoudens met hoogste inkomen	10%	15%	19%	20%	8%
Huishoudens onder of rond sociaal minimum	12%	9%	10%	9%	7%

Bron: CBS statline, Kerncijfers wijken en buurten 2017 en Woningmarktmonitor, peiljaar 2017

Het gemiddeld inkomen (zowel per inkomensontvanger als per inwoner) ligt in Vlaardingen lager dan in de Metropool Rotterdam-Den Haag (MRDH), provincie Zuid Holland en Nederland.

In de Westwijk waren er in 2017 9.700 inkomensontvangers. Het gemiddeld inkomen per ontvanger is bijna € 27.000. Als de inkomens worden uitgedrukt in een bedrag per inwoner is het bijna € 21.000 per inwoner. Dit is het laagste ten opzichte van andere Vlaardingse wijken.

De Westwijk telt 44% personen en 51% huishoudens die behoren tot de landelijke 40% personen of 40% huishoudens met het laagste besteedbare inkomen. Het percentage huishoudens onder of rond sociaal minimum ligt hoger dan gemiddeld in Vlaardingen en vergelijkingsgebieden.

Het aantal huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum is in de Westwijk het hoogst, namelijk ruim 20% (1 op de 5 huishoudens) ten opzichte van 17% in Vlaardingen.

Het aandeel bijstandsccliënten in de Westwijk is hoger dan in Vlaardingen, namelijk 46 op de 1000 inwoners ten opzichte van 33 op de 1000 inwoners in Vlaardingen; 570 bijstandsccliënten in de Westwijk en 2.428 bijstandsccliënten in Vlaardingen

Het aandeel personen met een WW uitkering is in de Westwijk het hoogste van Vlaardingen (26 respectievelijk 21 op de 1.000 inwoners). Ook het aandeel niet werkende werkzoekenden is het hoogste in de Westwijk.

(Bron: SOW, bewerking gemeente Vlaardingen (sept 2019), CBS(2017) en UWV (1-1-2018))

Sociaaleconomische aspecten per buurt

In onderstaande tabel staan de inkomensgegevens per buurt in vergelijking met de Westwijk en Vlaardingen (peiljaar 2017)

Inkomensgegevens 2013 en 2017	Zuidbuurt		Wetering		Lage Weide		Westwijk		Vlaardingen	
	2013	2017	2013	2017	2013	2017	2013	2017	2013	2017
Aantal inkomensontvangers	2.100	2.600	2.500	2.800	2.000	2.200	8.500	9.700	50.900	56.600
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger	€ 24.200	€ 24.000	€ 28.600	€ 28.100	€ 26.900		€ 27.100	€ 26.700	€ 29.900	€ 30.200
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 16.200	€ 18.100	€ 20.700	€ 22.700	€ 19.500	€ 21.200	€ 19.100	€ 20.700	€ 22.000	€ 24.100
40% personen met laagste inkomen	52%	52%	40%	41%	43%	42%	43%	44%	40%	40%
20% personen met hoogste inkomen	10%	11%	17%	16%	13%	13%	14%	14%	19%	18%
40% huishoudens met laagste inkomen	61%	62%	48%	45%	51%	50%	53%	51%	45%	46%
20% huishoudens met hoogste inkomen	9%	8%	11%	12%	10%	10%	10%	10%	16%	15%
Huishoudens onder of rond sociaal minimum	17%	16%	10%	8%	12%	11%	13%	12%	11%	9%

Bron: Kerncijfers Wijken en Buurten 2017

In de Westwijk is het aantal inkomensontvangers in de periode van 2013 tot 2017 in totaal met 1.200 personen gestegen. Het gemiddelde netto besteedbaar inkomen (per inkomensontvanger en per inwoner) ligt onder het Vlaardingse gemiddelde. Het inkomen per inkomensontvanger is in de periode van 2013 tot 2017 gedaald. Het inkomen per inwoner gestegen.

De inkomens in de buurten Wetering en Lage Weide zullen iets hoger uitvallen dan voor de complexen, omdat de aangewezen 308 woningen maar 9% van het totaal aantal woningen (3.250 woningen) uitmaakt.

In de buurten waarin de kwetsbare complexen liggen is het aandeel niet-werkenden die naar werk zoeken hoger dan in Vlaardingen. Dit aandeel zal in de buurten lager zijn dan in de aangewezen complexen.

Gebied	Aandeel niet-werkende werkzoekenden in % van de bevolking 15-64 jaar
CBS buurt 22: Zuidbuurt	16,9%
CBS buurt 23: Wetering	15,0%
CBS buurt 24: Lage Weide	14,2%
Westwijk totaal	14,8%
Vlaardingen	11,6%

Bron: UWV, mvs.incijfers.nl (peiljaar 2016)

Ook het aantal huishoudens dat een inkomen heeft tot 120% van het sociaal minimum ligt in de Zuidbuurt en Lage Weide hoger dan gemiddeld in Vlaardingen. Dit aandeel zal in de buurten ook lager zijn dan in de aangewezen complexen.

Gebied	Huishoudens < 120% sociaal minimum
CBS buurt 22: Zuidbuurt	30,8%
CBS buurt 23: Wetering	14,8%
CBS buurt 24: Lage Weide	18,4%
Westwijk totaal	20,7%
Vlaardingen	16,8%

Bron: CBS-RIO 2017

In de aangewezen complexen is het aandeel bijstandsontvangers hoog in vergelijking met de Westwijk en Vlaardingen.

Bijstandsgerechtigden per complex	aantal bijstandscliënten		cliënten in % aantal woningen	
	4-9- 2015	1-7-2019	4-9-2015	1-7-2019
Complex 3104 (270 galerijflatwoningen)	68	71	25,2%	26,3%
Complex 3105 (72 galerijflatwoningen)	15	20	20,8%	27,8%
Complex 3109 (244 portiekflatwoningen)	65	65	26,6%	26,6%
Complex 3113 (64 portiekflatwoningen)	16	18	25,0%	28,1%
Westwijk (wijk-totaal)	510	570	8,4%	9,3%
Vlaardingen (gemeente-totaal)	2.217	2.428	6,3%	6,9%

Bron: Stroomopwaarts, bewerking gemeente (peiljaar 2015 en 2019)

Het percentage bijstandscliënten in de aangewezen woningcomplexen ligt beduidend hoger dan in de Westwijk. Als gekeken wordt naar de ontwikkeling van het aantal bijstandscliënten tussen 2015 en 2018 dan is het percentage bijstandsgerechtigden alleen voor complex 3109 gelijk gebleven en in de overige complexen gestegen. In totaal is het aantal bijstandsgerechtigden in de aangewezen complexen gestegen van 25,2% naar 26,8%.

Conclusie

Gezien de bovenstaande data heeft de Raad van de gemeente Vlaardingen begin 2020 een verlenging van selectieve woningtoewijzing op basis van artikel 9 Wbmgp aangevraagd en beschouwd deze als geschikt voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de toegewezen complexen in de Westwijk.

III. Ervaringen

Gemeente + Minters

- "Iedereen wil er wat van maken: een leefbaarheidsplatform van 50-60 mensen hadden elkaar op een gegeven moment niks meer te vertellen, ze waren allemaal bezig, ze deden gewoon."
- De bijdrage van de bewoners om het leefbaar te houden is best groot. Ze hebben een positief beeld van de wijk. De mensen die er wonen willen er blijven wonen.
- Je probeert met allerlei factoren de wijk te verbeteren. Met elk op zich bereik je te weinig, maar als je ze niet zou doen, zou de wijk veel harder achteruit gaan.

Je bent op zoek naar de variabelen die het meeste effect hebben, maar ook de kleinere moet je blijven doen, van alles bij elkaar. De Rotterdamwet is daar één van.

- Het is een typische jaren-50-wijk. Bij de oudere bewoners is die in hun beeld afgegleden, maar de mensen die er later zijn geboren hebben het beeld van nu en zijn daar best positief over en over wat er allemaal gebeurt.
- Actieve vrijwilligers die de wijk uit zijn gegaan blijven wel actief voor de wijk. Er is een grote betrokkenheid, ze willen erbij blijven horen. Er zit veel potentie in de wijk, bij de mensen zelf. "Zonder te willen bagatelliseren wat er aan de hand is."
- De macro-economische effecten kan je niet veranderen, maar de leefbaarheid wel.

Corporatie

- Zelf zien ze ook geen stijgende lijn, omdat de verbeteringen worden overschaduwd door toename van 'bepaalde problematiek' (armoede en criminaliteit). De wijk scoort slecht: thema Leefbaarheid wordt weggedrukt door thema Veiligheid. Die criminaliteit zit niet specifiek in de wijk. Vlaardingen lijkt een gunstige plek te zijn voor drugsdealers. Twee opgepakte 'grote jongens' kwamen uit Limburg.
- Er wordt goed samengewerkt met de politie, maar deze geeft aan te weinig capaciteit te hebben om verschil te kunnen maken. Door de hoge werkdruk moeten ze prioriteiten stellen.
- Door de goedkope huur heb je te maken met kwetsbare mensen. Daardoor is de wijk gevoelig voor drugs (dealers, gebruikers, wietplantages) en prostitutie. Het zijn geen incidenten, het komt geregeld voor.
- Toewijzing lukt (dus) in 2/3 van de gevallen. Toch draagt deze ontwikkeling niet zichtbaar bij aan verbetering van de leefbaarheid. Maar de wijk glijd ook niet verder af.

Bewoners

- Door de Rotterdamwet worden de woningen nu toegewezen aan mensen met inkomen uit werk. Dat heeft wel een verandering gegeven. Niet echt een grote verbetering, maar er is wel een bepaald soort rust gekomen. Grote overlastgevers zijn er niet meer. Er is meer beschaving voor teruggekomen. Wat nu op een woning reageert zijn jonge stellen, starters. Als ze kinderen krijgen gaan ze uitverhuizen. De kleine woningen zijn echt doorstroomwoningen geworden.
- Niet alle problemen zijn opgelost. Bepaalde groepen klonteren samen en blijven overlast geven.
- De Westwijk is een buurt met veel problemen en krijgt daardoor veel aandacht van instanties/hulpdiensten. Er is een groep bewoners actief om de leefbaarheid op te krikken. Er is een goede samenwerking. De overlast (drugs-gerelateerd) gaat daarmee niet weg, maar er wordt op gelet. Het wordt daarmee stiekemer, minder zichtbaar.
- Deze wijk is na de oorlog opgebouwd. In het begin kwamen er veel arbeiders van de zeepfabriek (Sunlight, nu Unilever) wonen. Dit is hun 'wijkkie'. De generatie daarna is er ook blijven wonen. Door de achteruitgang in de wijk willen die wel weg, maar dat gaat ze ook aan het hart.
- Door de jeugdwerker wordt hard gewerkt aan het tuig in de buurt. Dat gaat langzaam, maar het heeft wel effect. Er is tijd nodig en een lange adem.
- Wat erg achteruit gegaan is, is hoe de buurt eruit ziet: de hoeveelheid zwerfvuil op straat en in de bosjes/plantsoenen is gewoon abnormaal! En bij de containers wordt alles gewoon maar neergegooid ... het is echt een zootje! Vandaar dat wij ook met de Vlaardingen Schoon Challenge begonnen zijn. Er zijn al veel bewoners die regelmatig hun stukje van de straat opruimen, anders zouden wij inmiddels op een regelrechte vuilnisbelt wonen!
- Ook bij de winkelcentra ziet het er uit alsof wij in een achterbuurt wonen: Plein West vooral, maar ook de Dirk de Dordelaan en de van Baerlestraat. Soms schaam ik mij wel eens voor visite die van buiten de Westwijk komt ...
- Ja, het is veel vuiler geworden en sinds de Gemeente gemeend heeft heel veel vuilnisbakken op straat weg te moeten halen, is het alleen maar nóg erger geworden. Iedereen klaagt daar ook over. Als een buurt er asociaal uitziet, hebben sommige mensen de neiging om er ook geen moeite meer voor te doen en zo ontstaat er een neerwaartse spiraal.

F. Verandering in veiligheidscijfers

Ontwikkeling aantal delicten in de periode van 2015-2018

Het aantal delicten wordt voor de buurten vermeld waar de aangewezen complexen in liggen. De delicten kunnen niet op complexniveau worden weer gegeven, omdat deze cijfers niet op complexniveau beschikbaar zijn. Zie onderstaand overzicht voor het aantal en soort delicten voor het peiljaar 2015.

Met name in de Zuidbuurt vinden veel delicten plaats ten opzichte van het Vlaardings gemiddelde.

Veiligheidscijfers (per 1.000 woningen) in 2015

Soort delicten	Zuidbuurt	Wetering Lage Weide	Westwijk	Vlaardingen
Totaal aantal delicten	149,4	113,7	102,1	122,1
Aantal woninginbraken	29,0	22,9	26,3	23,7
Aantal mishandeling	11,6	6,4	6,6	8,5
Aantal vernieling	15,5	12,8	18,2	15,8
Aantal winkeldiefstal	13,5	1,1	2,2	5,1
Aantal bedreiging	8,4	3,7	3,6	5,8
Aantal straatroof	0,0	0,5	0,0	0,3
Aantal overval	0,0	0,5	0,0	0,2

Bron: Politie en BAG (gemeente Vlaardingen, bewerking Business Intelligence), peiljaar 2015

Uit onderstaand overzicht voor het aantal en soort delicten voor het peiljaar 2018 blijkt dat het aantal misdrijven in 2018 ten opzichte van 2015 is afgenomen. In 2015 waren er 112,1 misdrijven per 1.000 woningen en in 2018 zijn er 94,4 misdrijven gepleegd.

Veiligheidscijfers (per 1.000 woningen) voor het jaar 2018

Soort delicten	Zuidbuurt	Wetering Lage Weide	Westwijk	Vlaardingen
Totaal aantal delicten	112,1	73,1	82,5	94,4
Aantal woninginbraken	14,0	4,3	11,7	9,3
Aantal mishandeling	9,6	3,7	5,1	7,5
Aantal vernieling	7,0	8,5	10,9	10,4
Aantal winkeldiefstal	5,7	0,5	0,0	2,8
Aantal bedreiging	6,4	2,7	2,2	4,1
Aantal straatroof	1,3	1,1	1,5	1,1
Aantal overval	0,0	0,5	0,7	0,3

Bron: Politie en BAG (gemeente Vlaardingen, bewerking Business Intelligence), peiljaar 2018

De objectieve veiligheid is in de aangewezen buurten verbeterd. Wel is het aantal straatroven en overvallen in 2018 ten opzichte van 2015 gestegen ('high impact crimes').

G. Inzicht in beëindiging van de toepassing van de Wbmgp

In november 2018 heeft de raad een motie aangenomen om 'onderzoek te doen naar de vraag in welke delen van de stad (complexen, straten, buurten of wijken) invoering van verschillende varianten van de Rotterdamwet een kans maakt op de goedkeuring door de minister.' Het vertrekpunt van dit onderzoek zijn de 38 aandachtsgedebieden met zogeheten multiproblematiek geweest. Met de Leefbaarometer is binnen deze aandachtsgedebieden een verfijning aan te brengen tot een aantal buurten binnen de Westwijk, Oostwijk. Holy, Ambacht Centrum/VOP met 4500 huizen.

Recent heeft de gemeente Vlaardingen een verlengingsaanvraag voor de toepassing van de Wbmgp ingediend. Deze is in april van 2020 goedgekeurd door de minister. Bij het behandelen van de verlengingsaanvraag in de gemeenteraad – en bij het aannemen van een motie in 2018 – is er grote belangstelling geuit voor het uitbreiden van de Wbmgp (aantal woningen) en met name om artikel 10 toe te gaan passen. In het herstelplan⁵ van de gemeente Vlaardingen staat hierover de volgende passage opgenomen:

⁵ De gemeente Vlaardingen staat sinds 19 december 2019 onder preventief toezicht van de Provincie Zuid-Holland i.v.m. een niet-sluitende begroting voor 2020. Op 24 april 2020 heeft de gemeente een herstelplan ingediend.

'Onderzoeken naar uitbreiding van de Rotterdamwet (artikel 9 en 10) waarbij we nadrukkelijk het vervallen van de inkomensstoets uit artikel 9 betrekken. Op basis van deze onderzoeken gaan we maatregelen en acties inzetten die ervoor zorgen dat het inzetten van de wet na vier jaar niet meer nodig is'.

4. Operationele knelpunten en verbeterpunten

Corporatie

Met artikel 9 wordt voorrang gegeven aan mensen met een hoger inkomen. Dit zijn vooral mensen van niet-westerse afkomst. Zij hebben een te laag inkomen om te kunnen kopen. Met hun inkomen vallen ze tussen de wal en het schip. Door goedkoop te huren, kunnen ze sparen en later verhuizen naar koop of duurdere huur. Door toepassing van art.9 heeft 2/3 van de instroom nu een hoger inkomen (modaal, € 35.000, tussen huurtoeslaggrens en de bovengrens van € 40.000). Mogelijk komt het door de hoge woondruk in de regio dat men (toch ook) voor deze wijk kiest.

Verbeterpunten

- Uit de instroom blijkt dat het vooral mensen zijn die een overbruggingswoning zoeken. Dit geeft geen binding met de wijk, terwijl dat wel gewenst is. De corporatie vindt dat er meer kan gebeuren om de mensen meer bij de wijk te betrekken, door ze direct te benaderen voor een tegenprestatie. Want ze krijgen een relatief goede woning voor een relatief lage huur. Daar mag wat tegenover staan met een actieve rol in de wijk. "Het is een wens, maar of het mogelijk is ...". Door bijv. de aanstaande sloop van een aantal complexen wonen de mensen er tijdelijk. Dat geeft geen binding.
- De corporatie zou meer willen toewijzen aan Vlaardingers en jongeren, zodat die gebonden blijven aan Vlaardingen.
- Toch vraagt de corporatie zich af of het middel niet te zwaar is voor het doel. Het vraagt veel werk. Er is een zeer stevige procedure voor nodig met BZK terwijl in de praktijk voorrang wordt gegeven aan mensen met een (iets) hoger inkomen. Het proces is wel heel zwaar in verhouding tot het middel. Lokaal meer ruimte om te sturen op leefbaarheid verdient de voorkeur.
- In (sub)regionaal verband kan er afgesproken worden om de toegewezen Wbmgp-gebieden/complexen buiten de telling van regionale afspraken over beschikbaarheid⁶ te laten vallen. Dit geeft meer ruimte voor instroom van niet-huurtoeslaggerechtigden en meer differentiatie in de inkomensverdeling van huishoudens.

⁶ Beschikbaarheid: op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). Dit is o.a. in het Regioakkoord afgesproken.