

Aanvraag Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

december 2021

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Beschrijving van de wijk, aanwijzing woongebied	1
1.3	Aanvraag Wbmgp	1
1.4	Termijn en afstemming	8
1.5	Noodzaak, geschiktheid, subsidiariteit en proportionaliteit	8
1.6	Leeswijzer aanvraag Wbmgp	8
2	Noodzaak.....	9
2.1	Poelenburg en Peldersveld; wat speelt er?	9
2.2	Monitorinstrumenten en uitkomsten	9
2.3	Evaluatie	16
2.4	Conclusie	17
3	Geschiktheid	18
3.1	Artikel 8 en 9: Het verlenen van voorrang op basis van sociaaleconomische kenmerken	19
3.2	Artikel 10: Selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlast en criminaliteit	20
3.3	Conclusie	20
4	Subsidiariteit	21
4.1	Welke maatregelen zijn al ingezet?	21
4.2	Conclusie	24
5	Proportionaliteit.....	24
5.1	Woningvoorraad gemeente Zaanstad	24
5.2	Woningvoorraad woningmarktregio	25
5.3	Conclusie	26
6	Monitoring en evaluatie.....	27
6.1	Te verwachten effect	27
6.2	Monitoring en evaluatie	27
6.3	Beëindiging maatregelen	1
	Bijlage I	1
	Bijlage II Evaluatie Wbmgp 2021	
	Bijlage III Voortgangsrapportage Pact 2020 Deel I en II	

1 Inleiding

Voor u ligt een vervolgaanvraag van de gemeenteraad van Zaanstad tot aanwijzing van de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld voor toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Poelenburg en Peldersveld zijn in meerdere opzichten een kwetsbare wijk en buurt door een combinatie van een eenzijdige bevolkingssamenstelling, aanhoudende cumulatie van sociaal en economische problematiek, (ondermijnende) criminaliteit en verstoring van de leefbaarheid. De afgelopen 4 jaar is de wet actief toegepast. De wet is hierin onderdeel van een breder pakket aan maatregelen bedoeld om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Op basis van een evaluatie blijkt dat een periode van 4 jaar niet genoeg is gebleken. Wij concluderen dat het belangrijk is om te blijven sturen op de instroom.

1.1 Aanleiding en doelstelling

Zomer 2016

In de zomer van 2016 is de wijk Poelenburg van de gemeente Zaanstad negatief in het landelijke nieuws gekomen door de voor overlast zorgende jongeren rond de supermarkt Vomar. Dit werd nog eens aangewakkerd door dagelijkse vlogs, waarop onder meer beelden waren te zien van politie treiterende jongeren. Mede naar aanleiding van deze gebeurtenissen heeft de Raad een motie aangenomen, waarin het college van B&W is gevraagd *“zo snel mogelijk met een plan te komen om Poelenburg constructief en duurzaam te verbeteren en dit plan zo spoedig als mogelijk met de Raad te bespreken”*. Het College is daarin ook opgeroepen om met alle betrokkenen in de wijk in gesprek te gaan, zodat het plan wordt gedragen door bewoners, organisaties en gemeente. Deze motie is unaniem aangenomen.

Uit de motie is het Actieplan Poelenburg en Peldersveld voortgevloeid, welke op 28 februari 2017 is vastgesteld. Zoals de naam aangeeft is het plan breder dan alleen de wijk Poelenburg. Tijdens het spreken met bewoners en professionals is gebleken dat in Peldersveld de problematiek vrijwel identiek is. Formeel is Peldersveld onderdeel van de wijk Pelders- en Hoornseveld, maar de buurt Peldersveld grenst aan de wijk Poelenburg. Als vervolg op het Actieplan is in februari 2020 met 24 partners, inmiddels 27, het Pact Poelenburg en Peldersveld gesloten voor een periode van 20 jaar.

Pact Poelenburg en Peldersveld 2020-2040

De wijken Poelenburg en Peldersveld kennen een lange geschiedenis als het gaat om wijkaanpakken. Ze hebben het predicaat van Krachtwijken, Prachtwijken, Aandachtswijken, Vogelaarwijken in het verleden allemaal gehad. Helaas moeten we constateren dat de sociaal-economische positie van de wijkbewoners en de leefbaarheid in deze wijken er niet op vooruit is gegaan. Integendeel. Data laat zien dat de sociaal-economische situatie verder verslechterd is en de verhalen van bewoners bevestigen dat de wijken verder achterop raken.

Om dit patroon te doorbreken hebben in 2020 24 (inmiddels 27) partners (waaronder het ministerie van Binnenlandse Zaken) onder leiding van de burgemeester een coalitie gevormd die met elkaar het Pact Poelenburg en Peldersveld 2020-2040 (Pact) hebben gesloten. Andere voorbeelden van partners zijn: het Sociaal Wijkteam, Centrum Jong, de GGD, de politie, woningbouwcorporaties, schoolbesturen, de lokale moskee, een wijk-inloophuis, Albert Heijn, Rabobank. Het Pact heeft als hoofddoel het creëren van gelijke kansen voor kinderen op een goede toekomst (onderwijs en participatie). Daarvoor geldt dat we maximaal moeten investeren op het gebied van taal, onderwijs, talentontwikkeling, armoedebestrijding en wijkbewoners (de ouders van) intensief begeleiden naar werk. Kortom; kinderen alle kansen

bieden op een goed toekomstperspectief. Tegelijkertijd is in het Pact vastgelegd dat we hierin alleen succesvol kunnen zijn als we voldoen aan twee cruciale randvoorwaarden. Namelijk **(1) een andere bevolkingssamenstelling in de wijken (in sociaal economische zin)** en **(2) het vergroten van de leefbaarheid en het aanpakken van ondermijnende criminaliteit**. Zie voor de volledige tekst [Kansen pakken, Pact Poelenburg Peldersveld 2020-2040 \(pactpp.nl\)](#)

Binnen het Pact wordt gewerkt aan drie opgaven:

- Jeugd(12- en 12+)
- Participatie en Armoede
- Fijn en Veilig Wonen

Binnen de verschillende opgaven lopen er in samenwerking met Pact partners al vele projecten. Een overzicht van de voortgang in het jaar 2020 is te raadplegen via [Rapportage Pact Poelenburg en Peldersveld 2020 Deel 1pdf.pdf \(pactpp.nl\)](#). Deze voegen we eveneens toe als bijlage bij de aanvraag. Per opgave willen we graag een aantal projecten benoemen om een beeld te schetsen van de inzet vanuit het Pact.

Jeugd

- Kansrijke start: inzetten op de eerste 1000 dagen van kinderen
- Verlengde leertijd: meer onderwijstijd op het primair onderwijs
- Studiezalen: huiswerkbegeleiding en lifecoaching voor schoolgaande jongeren op het middelbaar onderwijs
- Brugfunctionarissen: een schakel tussen de school- en thuiscultuur op alle zeven basisscholen
- Jongerenwinkel: een fysieke plek in de wijk voor talentontwikkeling en ondersteuning op levensgebieden als wonen en werken

Participatie en Armoede

- Participeren met perspectief; meer dan 300 bewoners uit de bijstandsuitkering, onder andere door intensieve begeleiding
- Pilot oplossen schrijnende gevallen kostendelersnorm
- Integraal project begeleiding huurders met langlopende schulden
- Techgrounds: gratis omscholing naar de IT met baangarantie

Fijn en Veilig Wonen

- Toepassing Wbmgp
- Poelenburg Beach als concrete wens van bewoners
- Sloop-nieuwbouw Spaghetti-flat en komst van Huis van de Wijk
- Aanpak woonfraude met Team wijkgerichte overlast
- Aanstelling Veiligheidsregisseur voor aanpak op verkeersgedrag, belasting-, uitkerings-, zorg- en woonfraude, patseraanpak en huiselijk geweld
- Opzet Interventieteam voor verstoring criminele netwerken en verdienmodellen

Om de drie genoemde opgaven en bijbehorende projecten een kans van slagen te geven, zijn zoals hiervoor reeds aangegeven twee essentiële randvoorwaarden benoemd: **zorgen voor meer diversiteit in de bevolkingsopbouw** en het zichtbaar aanpakken van de ondermijnende criminaliteit.

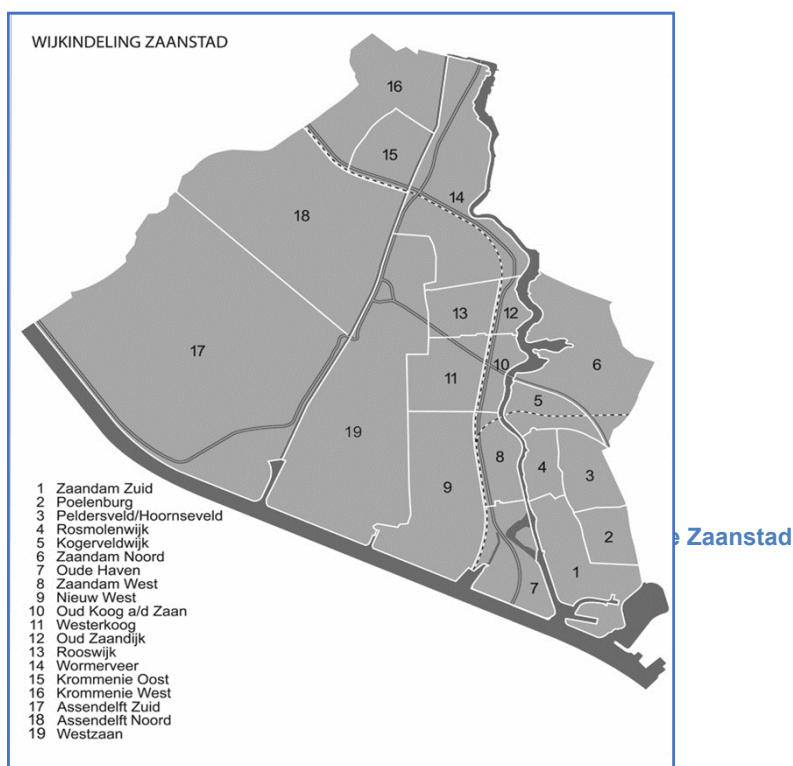
Het doel van de aanwijzing is om met toepassing van de artikelen 8 (particuliere woningmarkt), 9 en 10 Wbmgp in Poelenburg en Peldersveld het aantal huishoudens in de wijken met inkomen uit werk te laten toenemen, het aantal inwoners met startkwalificatie te vergroten, en overlast gevend en crimineel gedrag te beperken.

1.2 Beschrijving van de wijk, aanwijzing woongebied

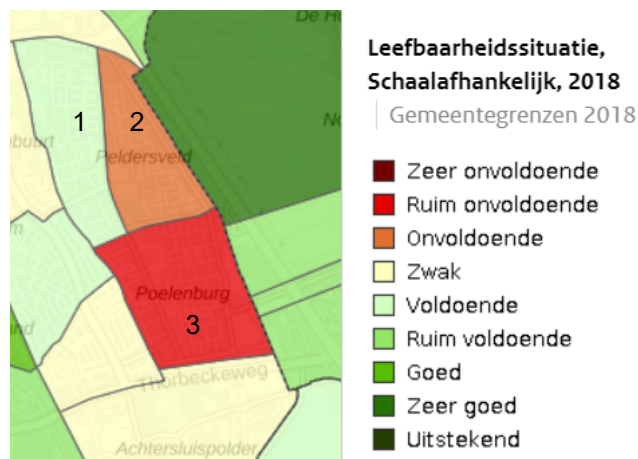
Poelenburg is in termen van bewonersaantallen een middelgrote wijk in vergelijking met de andere 19 wijken van de gemeente Zaanstad. Zie voor de wijkindeling van Zaanstad figuur 1. In Poelenburg wonen ca. 8.750 mensen en in Peldersveld 5.800. De wijk Poelenburg is ontstaan eind jaren '50, begin jaren '60. De gebouwde woningen waren bedoeld voor de gastarbeiders die door de opkomende Zaanse industrie naar Nederland werden gehaald.

In het oosten van de wijk staan hoogbouwflats, meer westwaarts is de bebouwing lager (portiekflats en ééngesinswoningen). De opzet van de wijk is ruim; tussen de bebouwing is veel groen en aan de westkant ligt een park. De keerzijde is dat ruimtes tussen flats veelal worden afgeschermd door garages wat onveiligheid en criminaliteit in de hand werkt.

De wijk Pelders- en Hoornseveld bestaat uit twee buurten. Hoornseveld is een nieuwbouwwijk uit de jaren '60 en '70. De buurt bestaat uit twee delen die sterk van elkaar verschillen. De laagbouw telt voornamelijk koopwoningen. De hoogbouw bestaat voornamelijk uit sociale huurwoningen. Peldersveld is tegelijkertijd gebouwd met Hoornseveld en de buurt ligt ten noorden van Poelenburg, met aan de oostzijde de A8 en de westzijde het Darwinpark. De woningbouw in het uiterste noorden en langs de westzijde bestaat uit vier grote flats met circa 1.000 inwoners per flat.



Het verschil in de twee buurten is duidelijk te zien op de kaart van de Leefbaarometer. Zie hiervoor figuur 2. De buurt Peldersveld (nr. 2 in figuur 2) komt daarin als 'Onvoldoende' naar voren en het gedeelte het dichtst bij de wijk Poelenburg als 'Ruim onvoldoende'. In dat deel staan ook de hoogbouwflats met corporatiewoningen. Hoornseveld (nr. 1 in figuur 2) scoort gemiddeld 'Voldoende'.



Figuur 2 Leefbaarometer 2018 op buurtniveau

1: de buurt Hoornseveld, 2: de buurt Peldersveld (1 & 2 vormen samen de wijk Pelders/Hoornseveld) 3: de wijk/buurt Poelenburg

Gekozen is in de aanvraag voor het aanwijzen van de volledige wijk Poelenburg en buurt Peldersveld en niet voor specifieke flats of postcodes (zie bijlage I). De reden hiervoor is dat de problematiek zich niet beperkt tot enkele flats. Daarbij kan het sturen op instroom van nieuwe bewoners pas effectief zijn, wanneer er sprake is van een substantieel percentage. Een meer divers samengestelde bevolking heeft op alle plaatsen in de wijken effect: op straat, in de winkels en op de scholen.

1.3 Aanvraag Wbmgp

In de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld spelen verschillende soorten ruimtelijke en sociale problematiek, die de leefbaarheid van de wijk en buurt negatief beïnvloeden. De sociaal economische samenstelling is homogeen (veel minima, veel inwoners met een bijstandsuitkering), het taal- en schoolniveau van een groot deel van de kinderen is laag, leefbaarheid scoort beneden gemiddeld en de aanwezigheid van ondermijnende criminaliteit is zichtbaar aanwezig. Zaanstad heeft er voor gekozen fors te investeren in eerdergenoemde drie maatschappelijke opgaven, maar heeft daarnaast geconstateerd dat kansrijke, succesvolle inwoners de wijken verlaten, waar weer kansarme inwoners voor terugkeren. Daarom heeft Zaanstad in haar Actieplan in 2017 al aangegeven dat het kunnen sturen op de bevolkingssamenstelling een randvoorwaarde is. De gemeente heeft als instrumenten om te sturen op woonruimteverdeling de Huisvestingsverordening en de Huisvestingswet 2014. Op grond van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeente invloed uitoefenen op de verdeling van schaarste van de woonruimte, onder andere door het benoemen van doelgroepen voor wie bepaalde woningen bedoeld zijn. De enige manier om te kunnen sturen op woonruimtetoeiding om de leefbaarheid in Poelenburg en Peldersveld te verbeteren, is door gebruik te maken van een gebiedsaanwijzing op grond van de Wbmgp. Zaanstad wil daarbij gebruik maken van artikelen 8 en 10 voor de particuliere woningmarkt en artikel 9 en 10 van de Wbmgp voor de sociale woningmarkt.

Artikel 8:

Het stellen van eisen aan de aard van het inkomen bij (kamer)verhuur in particuliere woningen.

De afgelopen 3,5 jaar is in de praktijk gebleken dat de voorrangsregel van artikel 9 in de particuliere sector niet te toetsen valt. Het is immers niet te bewijzen of de eigenaar op hetzelfde moment verschillende kandidaten had en of - conform artikel 9 van de wet - aan de juiste woningzoekende voorrang is gegeven. Omdat we juist in de particuliere markt een instroom zien van kwetsbare arbeidsmigranten, kiezen we ervoor om artikel 8 toe te passen voor de particuliere woningmarkt. En daarmee de eis te stellen aan woningzoekenden in de particuliere huurmarkt, dat zij beschikken over:

- a) een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
- b) een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
- c) een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
- d) een ouderdomspensioen als bedoeld in de [Algemene Ouderdomswet](#);
- e) een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de [Wet op de loonbelasting 1964](#), of
- f) een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de [Wet studiefinanciering 2000](#).

Artikel 9:

Het voorrang geven aan woningzoekenden die beschikken over:

- a) een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
- b) een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
- c) een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
- d) een ouderdomspensioen als bedoeld in de [Algemene Ouderdomswet](#);
- e) een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de [Wet op de loonbelasting 1964](#), of;
- f) studiefinanciering als bedoeld in de [Wet studiefinanciering 2000](#); en

met daarbinnen voorrang;

- (i) aan woningzoekenden met inkomen uit non-commerciële dienstverlening (conform de definitie van het CBS);
- (ii) voorrang aan woningzoekenden met een startkwalificatie, (conform artikel 1 van de Leerplichtwet)2,

Artikel 10:

Het weren van woningzoekenden op basis van overlastgevend en crimineel gedrag. We willen de woningtoewijzing aan kandidaten met een verleden van overlastgevend en crimineel gedrag beperken, opdat:

- een concentratie van overlastgevend en crimineel gedrag wordt tegengegaan;
- de leefbaarheid van de wijken verbetert;
- crimineel gedrag minder normaal wordt als carrièreperspectief voor jongeren die in de wijk opgroeien.

1.4 Termijn en afstemming

Termijn

De gemeenteraad van Zaanstad vraagt de Wbmgp aan voor vier jaar. De Wbmgp is bedoeld als instrument om één van de randvoorwaarden te vervullen om de thema's en doelen van het Pact te laten slagen. Het hoofddoel is het creëren van gelijke kansen voor kinderen op een goede toekomst.

Afstemming

Corporaties

In de wijken Poelenburg en Peldersveld hebben drie woningcorporaties woningbezit: Rochdale, Parteon en ZVH. Deze corporaties hebben zich gecommitteerd aan het Pact en zijn nauw betrokken bij de toepassing van de Wbmgp. Daarnaast steunen overige partners uit het Dagelijks Bestuur van het Pact een vervolg op toepassing van de Wbmgp.

Bewoners

Veel bewoners in Poelenburg en Peldersveld staan achter de Wbmgp en pleiten ervoor om die in ieder geval nog vier jaar door te zetten. Ze geven aan dat 'we er nog niet zijn' en om het effect van deze maatregel zichtbaar te maken in de wijken dat ze graag zien dat er een verlenging komt. Als er geen verlenging komt, "zijn we weer terug bij af".

Een recente enquête onder bewoners naar de gebiedsontwikkeling in de toekomst van de wijk blijkt dat bewoners graag een meer diverse samenstelling van de wijken willen.

Tijdens een recente bijeenkomst over veiligheid in Poelenburg was er veel steun van de aanwezige bewoners voor het doorzetten van de Wbmgp.

1.5 Noodzaak, geschiktheid, subsidiariteit en proportionaliteit

In artikel 6 van de Wbmgp worden de volgende punten genoemd die de gemeenteraad bij de aanvraag tot aanwijzing van gebieden bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voldoende aannemelijk moet maken:

- De aanwijzing is noodzakelijk en geschikt om grootstedelijke problemen te bestrijden.
- De aanwijzing voldoet aan de eisen van subsidiariteit en proportionaliteit.
- Er zijn voldoende alternatieven om passende huisvesting in de regio te vinden voor woningzoekenden die als gevolg van de aanwijzing geen huisvestingsvergunning kunnen krijgen in het gebied waarvoor de aanwijzing geldt.
- Of het onderzoek op basis van politiegegevens of een Verklaring omtrent het gedrag, is het meest geschikte instrument voor het bestrijden van overlast en criminaliteit in het aan te wijzen gebied.

Het stellen van aanvullende eisen bij woningtoewijzing zien wij als een noodzakelijk instrument voor de buurten waar sprake is van grootstedelijke problematiek. In de hoofdstukken 2 tot en met 5 wordt dit nader toegelicht en onderbouwd.

1.6 Leeswijzer aanvraag Wbmgp

Artikel 6 Wbmgp beschrijft op welke gronden de gemeente aannemelijk moet maken waarom een gebiedsaanwijzing op grond van de Wbmgp nodig is. Hoofdstuk twee toont de noodzakelijkheid van de gebiedstoewijzing op grond van de Wbmgp. Hoofdstuk drie laat de geschiktheid van de twee aangevraagde artikelen zien. De volgende twee hoofdstukken beschrijven respectievelijk de subsidiariteit en de proportionaliteit van de gebiedstoewijzing. In het laatste hoofdstuk wordt nader ingegaan op de manier waarop de resultaten worden

gemonitord en waarop geëvalueerd wordt.

2 Noodzaak

In dit hoofdstuk wordt de noodzakelijkheid van de inzet van artikelen 8 (particuliere woningmarkt), 9 en 10 van de Wbmgp voor de wijken Poelenburg en Peldersveld aangetoond.

2.1 Poelenburg en Peldersveld; wat speelt er?

Poelenburg is een relatief jonge wijk, gebouwd aan het eind van de jaren 50, begin jaren 60. De wijk was bestemd voor de gastarbeiders, die door de opkomende Zaanse industrie naar Nederland werden gehaald. De hoogbouwflats, gecentreerd langs de straat Poelenburg in Poelenburg Oost, waren voor de fabrieksarbeiders bedoeld. De steeds lager wordende woningen westwaarts zijn bedoeld voor respectievelijk middenkader en directie. Peldersveld is in de jaren 60 gebouwd en bestaat uit hoogbouwflats langs de A8 en kleine eensgezinswoningen.

Wanneer we het over Poelenburg hebben, waar de sociaal economische achterstanden het grootst zijn, dan praten we in feite over Poelenburg Oost met een hoge bevolkingsdichtheid. En over een deel van Peldersveld waar met name in de hoogbouwflats grote sociale problematiek speelt. Voor beide gebieden geldt dat de eensgezinswoningen inmiddels grotendeels in particulier eigendom zijn. In Poelenburg gaat het in totaal om ca. 8.750 bewoners. Peldersveld heeft 5.800 inwoners. Het gaat in deze wijken om betrekkelijk lage bewoners aantallen.

Poelenburg en Peldersveld kregen al snel een slechte reputatie door een concentratie van armoede, vervuiling en slechte integratie. Poelenburg maakte daarom deel uit van de zogenaamde landelijke wijkenaanpak. De toenmalige plannen kenmerkten zich door samenhangende maatregelen op sociaal, economisch en fysiek gebied. Vooral de voorgenomen fysieke ingrepen – sloop van verloederde flats en bouw van duurdere woningen en de vervanging van de twee “armzalige” winkelcentra door één nieuw winkelcentrum - waren cruciaal om de ambitie om van Poelenburg een gemiddelde Zaanse wijk te maken, te kunnen realiseren.

Mede door de economische crisis kwam van deze plannen uiteindelijk minder terecht en is met het uitvoeringsplan 2012-2015 een pragmatische weg ingeslagen met kleinere haalbare doelen voor de kortere termijn. Voor enkele voorbeelden van investeringen in deze periode, zie Hoofdstuk 4 Subsidiariteit).

2.2 Monitorinstrumenten en uitkomsten

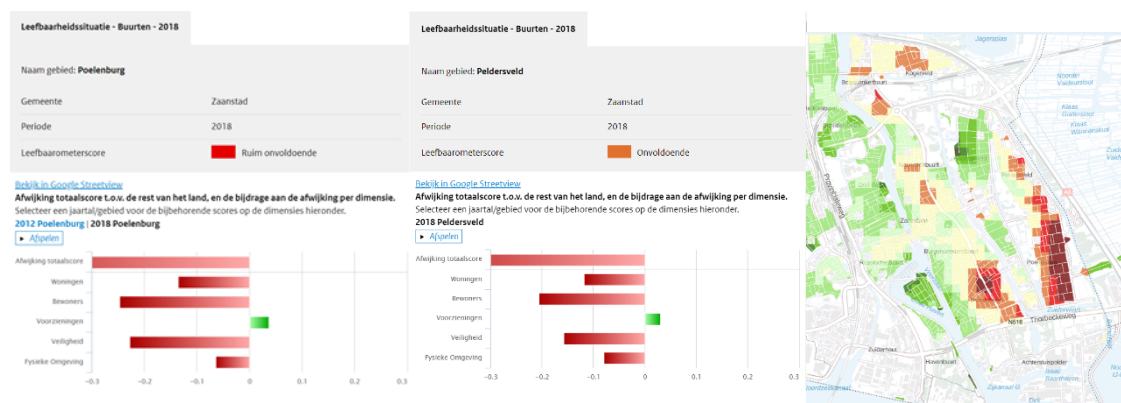
Gemeente Zaanstad gebruikt verschillende monitorinstrumenten:

Leefbaarometer

Dit is een landelijk instrument, waarvan de laatste versie uit 2018 dateert. Op basis daarvan is in onderstaande figuur 3 te zien dat Poelenburg en Peldersveld respectievelijk ‘Ruim onvoldoende’ en ‘Onvoldoende’ scores. Ook op een lager schaalniveau (grids van 100x100m) is volgens de Leefbaarometer van 2018 de leefbaarheid in deze gebieden ‘zwak’ (geel) tot ‘zeer onvoldoende’ (donkerbruin). Zie figuur 4.

Met name de scores op de dimensie Bewoners (bevolkingsamenstelling) en de dimensie Veiligheid dragen er aan bij dat de leefbaarheid zwaar onder druk staat in Poelenburg en Peldersveld:

De Leefbaarometer verandert dit jaar nog zijn definities waardoor veel ter discussie staande indicatoren (zoals aantal inwoners met een migrantie-achtergrond) uit de Leefbaarometer gaan verdwijnen. Deze nieuwe monitor is nu nog niet beschikbaar en wordt daarom voor deze aanvraag nog niet gebruikt.



Figuur 4 Bron: Leefbaarometer 2018. Links Poelenburg rechts Peldersveld

Figuur 3 Bron: Leefbaarometer 2018 Zaanstad Oost incl Poelenburg en Peldersveld

Wijkenmonitor

De Wijkenmonitor geeft in één oogopslag de – vooral sociale – kwaliteit van de Zaanse wijken weer. We weten al veel van onze wijken, de wijkenmonitor voegt daar in- en overzicht aan toe: inzicht in welke aspecten in welke onderlinge verhouding van belang zijn voor de kwaliteit van de wijken, en overzicht van de scores van de verschillende wijken op die aspecten. De wijkenmonitor geeft daarmee vooral weer hoe de Zaanse wijken zich op vier dimensies (leefomgeving, capaciteiten, meedoen en sociale binding) ontwikkelen door de tijd heen. De wijkenmonitor wordt om het jaar geüpdatet. De laatste versie van de wijkenmonitor is 2021.

De uitkomsten van de wijkmonitor voor de wijken Poelenburg en Pelders- en Hoornseveld worden hieronder in twee wieldiagrammen weergegeven (figuur 5 en 6). Een groene score is een gemiddelde of bovengemiddelde score en een oranje of rode is een (sterk) onder gemiddelde score ten opzichte van het Zaanse gemiddelde.



Figuur 5 Wijkenmonitor score Poelenburg. Bron: Wijkenmonitor 2021

Poelenburg scoort onder gemiddeld op *alle* factoren behalve op de deelgebieden vertrouwen, maatschappelijke inzet en milieu.

Poelenburg scoort *sterk* onder gemiddeld op

- Contacten (mate van contact hebben met anderen).
- Taalbeheersing (door eerste generatie bewoners met een niet-westerse achtergrond)
- Inkomen (oa aantal bijstandsgerechtigden)
- Sociale samenhang en gehechtheid



Figuur 6: Wijkenmonitor score Pelders/Hoornseveld. Bron: Wijkenmonitor 2021

De wijkmonitor richt zich op wijken, hierboven de monitor voor de *wijk* Pelders- en Hoornseveld. Pelders/Hoornseveld scoort als wijk onder gemiddeld op de dimensie 'Capaciteiten'. Met name taalbeheersing scoort sterk onder gemiddeld. Het gaat hier om wijkgemiddelden: deze monitor is (net als veel andere cijfers) niet *buurniveau* beschikbaar voor alleen Peldersveld. We weten dat de buurt Hoornseveld vanwege de samenstelling van de buurt aanzienlijk beter scoort dan de buurt Peldersveld waardoor de cijfers t.o.v. het Zaans gemiddelde beter uitvallen.

**Thema's
Wonen**

De gemiddelde WOZ-waarde in Poelenburg en Peldersveld blijven achter bij het gemiddelde in Zaanstad.

Gemiddelde WOZ-waarde [euro]

Poelenburg	202.000
Peldersveld	208.000
Gemeente Zaanstad	256.000

Tabel 1 Bron: Allecijfers.nl WOZ 2020

Ook het percentage corporatiehuur ligt in Poelenburg (62%) en Pelders/Hoornseveld (55%) hoog (bron: CBS 2020). In Zaanstad gemiddeld is dit percentage 34% (bron: Wimra Zaanstad 2019).

Veiligheid

Politiecijfers voor Poelenburg en Pelders/Hoornseveld geven een wisselend beeld. Als we kijken naar het aantal gemelde misdrijven per 1.000 inwoners dan scoren Poelenburg en Pelders/Hoornseveld slechter als het gaat om 'inbraak en diefstal', 'geweld', 'vandalisme' en 'verkeersmisdrijven' (Bron: Data politie, bewerking O&S Zaanstad tbv de Veiligheidsindex 2020). Op de gebieden 'overlast', 'ondermijning' en 'cybercrime' scoren de wijken gemiddeld of beter dan andere wijken in Zaanstad.

De ervaren veiligheid is in Poelenburg het laagst van heel Zaanstad. Gemiddeld voelt in Zaanstad 78% zich veilig in de eigen buurt. In Poelenburg is dat slechts 57%. Ook de bewoners van Pelders/Hoornseveld voelen zich gemiddeld minder veilig in de eigen buurt dan Zaanstad gemiddeld (68%) (Bron: Zaanpeiling 2020).

Onderwijs

Het percentage voorschoolse opvang ligt in Poelenburg en Peldersveld 3 tot 4 keer zo hoog als in Zaanstad gemiddeld. Dit kan verklaard worden door een hoge mate van vve-indicaties in deze buurten. Ook ligt de gemiddeld CITO-score in de buurten lager dan Zaanstad gemiddeld. Het aandeel 18-30 jarigen met een startkwalificatie blijft ook achter bij Zaanstad en het % hoogopgeleiden tussen 18-30 jaar is een stuk lager.

Onderwijs	Poelenburg	Peldersveld	Zaanstad
Percentage met voerschoolse of voorschoolse opvang (%) *	24,1	32,4	7,9
Gemiddelde CITO-toetsscore (score) **	530,1	530,2	533,1
Percentage voortijdige schoolverlaters (%) **	3,4	4,3	3
Percentage 18 t/m 30 jarigen met startkwalificatie (%) **	77,2	77,5	85,7
Percentage hoogopgeleide 18 t/m 30 jarigen (%) **	14,1	11,7	22,2

Tabel 2 Onderwijscijfers uit de KIS-wijkmonitor, rood: sterk ondergemiddeld, oranje: ondergemiddeld

* cijfers uit 2020 ** cijfers uit 2019

Participatie en inkomen

Als we kijken naar cijfers rond arbeid en inkomen dan blijven de buurten Poelenbuurt en Peldersveld op alle vlakken (sterk) achter op het Zaans gemiddelde. Het percentage 15-64 jarigen met inkomen uit werk is lager; het aandeel werkzoekende hoger. Het aandeel van de beroepsbevolking dat een bijstandsuitkering heeft is (ruim) twee keer zo hoog in Poelenburg en Peldersveld dan in Zaanstad gemiddeld. Datzelfde geldt voor het aandeel huishoudens dat rond moet komen van een laag inkomen. Het aantal personen dat een betalingsachterstand heeft op het betalen van de zorgpremie in de buurten stukken hoger dan Zaanstad gemiddeld. Ten slotte is het gemiddelde inkomen in de buurten Poelenburg en Peldersveld al jarenlang (tussen 2013-2019) het laagst van alle buurten in Zaanstad.

Arbeid & Inkomen	Poelenburg	Peldersveld	Zaanstad
Percentage 15 t/m 64 jarigen met inkomsten uit arbeid (%) **	54,5	55,4	67,8
Percentage 15 t/m 64 jarigen niet-werkende werkzoekenden (%) **	12,6	12,8	7
Percentage 15 t/m 64 jarigen met bijstandsuitkering (%) *	8	7,4	3,6
Percentage huishoudens met laag inkomen (%) ***	18,3	15,3	8,1
Aantal met schuldsanering (aantal per 1.000 personen) ****	5	3	3

Aantal met betalingsachterstand op de zorgpremie (aantal per 1.000 personen) ***	47	37	22
Gemiddelde inkomen per inwoner*****	€18.200	€19.000	€25.600

Tabel 3 Arbeid & Inkomenscijfers uit de KIS-wijkmonitor, rood: sterk ondergemiddeld, oranje: ondergemiddeld

* cijfers uit 2020 ** 2019 *** 2018 **** 2017 ***** Allecijfers.nl cijfers uit 2019

Kinderen in armoede

Het aandeel kinderen dat opgroeit in armoede is in Poelenburg en Pelders/Hoornseveld is een stuk hoger dan (in Zaanstad) gemiddeld. In 2019 groeide landelijk ongeveer 1 op de 10 kinderen op in armoede. In Zaanstad ligt dat hoger met ongeveer 1 op de 8 kinderen (bron: CBS microdata, bewerking Ned. Jeugd instituut). In Poelenburg groeit 1 op de 4 (24%) kinderen op in een minimahuishouden. In Pelders/Hoornseveld is dat 1 op de 6 kinderen (17%) (bron CBS microdata, bewerking O&S Zaanstad). Tussen 2017 en 2019 is het aandeel kinderen dat opgroeit in armoede landelijk, in Zaanstad en in Poelenburg en Pelders/Hoornseveld gedaald. In vergelijking met andere wijken in Zaanstad is de armoede onder kinderen in deze wijken het sterkst gedaald met ongeveer 4%. Ondanks deze flinke daling is het aandeel kinderen dat in deze wijken opgroeit in armoede dus nog steeds ver boven gemiddeld.

Ondermijning

Onderzoek van Tops en Van der Torre (2015), het onderzoek *Glashelder* (Een verkennend onderzoek naar de problematiek in de glazenwassersbranche van Zaanstad. Uitgevoerd vanuit het Programma Schoonmaak van de ISZW in 2019), het onderzoek van Rambam (tv uitzending over de glazenwassersmaffia), gesprekken met bewoners en professionals en bestaande informatie bij de partners van het Regionale Informatie- en Expertise Centra (Riec) wijzen in de richting van verstorende en invloedrijke criminele netwerken en verdienmodellen in de wijken Poelenburg en Peldersveld. Denk onder andere aan witwassen (via vastgoed), drugshandel, uitbuiting en illegale arbeid.

Op basis van de onderzoeken, signalen en meldingen hebben we het volgende beeld:

1. Er is sprake ZZZP-constructies (schijnconstructies) met voornamelijk Bulgaarse en Turkse 'ondernemers' die hier illegaal of zwart arbeid verrichten
2. Er zijn sterke signalen van uitbuiting en onderbetaling van deze mensen; zichtbaar in contante opnames voor verschillende opdrachten
3. Ook zijn er veel contante betalingen en geldstromen via moneytransferkantoor Western Union (waaronder contante stortingen, zwarte geldstromen en signalen van witwassen)
4. Uitbuiting geschiedt mogelijk via kostenpost voor huur van woningen en faciliteiten aan malafide huisjesmelkers die deel uitmaken van het georganiseerde verband
5. Mogelijk is sprake van criminele investeringen in vastgoed dat zichtbaar wordt in vastgoedtransacties met moeilijk te herleiden herkomst van geld (soms internationaal)
6. De glazenwassers werken landelijk en er is sprake van malafide wijkverdeling tussen ondernemingen die tot een kartel behoren.
7. Daarbij is sprake van bedreiging van concurrenten (landelijk) die daar niet toebehoren
8. Uit signalen en opsporingsonderzoek blijkt dat malafide facilitators in die regio op illegale wijze administratie en vergunningen regelen voor Turkse en Bulgaarse vreemdelingen (oa verblijfsvergunningen)

9. Aanvullend zijn sterke signalen van uitkeringsfraude en fraude met regelingen door ZZP'ers die deels hun geld moeten afstaan aan het kartel
10. Er wordt veel overlast in de wijken/flats ervaren waar de ZZP'ers wonen

Daarnaast bestaan sterke vermoedens dat crimineel verkregen (zwart) geld wordt geïnvesteerd in andere vormen van misdaad, zoals de verdovende middelenhandel en vice versa.

De problemen hebben integraal grote negatieve gevolgen.

Deze fenomenen hebben de volgende ondermijnende effecten op de preventieve aanpak van het Pact:

1. De onderwijskwaliteit staat onder druk door instroom van (Bulgaarse) leerlingen die de taal slecht spreken en sterk achterlopen qua sociale ontwikkeling;
2. Systematische woonoverlast;
3. Slachtofferschap onder afhankelijke huurders/bewoners, met name arbeidsuitbuiting, maar b.v. ook seksuele uitbuiting
4. Een versterkte invloedspositie voor criminele kopstukken en netwerken door vastgoedbezit en witwaspraktijken
5. Criminele bezittingen versterken de aantrekkingskracht van de criminele wereld op met name jongeren/jongvolwassenen,
6. Aantasting van 'positief' beleid in het kader van het Pact.

Naast het ondermijnende effect hiervan, heeft het nog een ondermijnend effect. Er zijn sterke signalen dat bankensystemen worden misbruikt en via banken vermoedelijk grote hoeveelheden geld wordt witgewassen. De integriteit van de financiële sector is hier in het geding. Arbeiders die hier als slachtoffer uitgebuit en onder slechte omstandigheden tewerk worden gesteld zijn daarbij afhankelijk van criminele facilitators (huisvesting, valse identiteit of verblijfsrechtelijke positie en administratie). Er is sprake van forse benadeling van de staat door belastingontduiking en witwassen en bonafide bedrijven worden geconfronteerd met valse concurrentie en bedreiging van kartels die extreem ondermijnend zijn.

Signalen via bewoners, werkgroepen en Dagelijks Bestuur Pact (kwalitatief)

Er zijn vele plekken in het Pact om signalen met elkaar te delen en te bespreken. Per thema is een groep bewoners betrokken, om er zo voor te zorgen dat de logica van de wijk zo centraal mogelijk kan worden gesteld. De input en behoeften van bewoners zijn uiteraard tevens cruciaal voor het slagen van projecten en interventies. Per opgave is er een stuurgroep en een werkgroep actief. In een stuurgroep nemen bestuurders van deelnemende partners deel. Een werkgroep is een mix bewoners en professionals van verschillende partijen die vraagstukken met elkaar beetpakken. Het Dagelijks Bestuur van het Pact is het orgaan dat formeel besluitvormend is. Binnen deze overlegstructuren en ook erbuiten, bijvoorbeeld via het Sociaal Wijkteam, worden actief signalen met elkaar gedeeld. Iets verder terug in de tijd, bij de voorbereiding van het actieplan eind 2016 is in korte tijd met veel bewoners en professionals in de wijk gesproken. Deze informatie is gebruikt voor een eerste analyse. Dit is in het kort wat uit deze gesprekken naar boven kwam:

- Een mooie groene wijk, ruim opgezet, Poelenburg West en Goudkust in Oost nette buurtjes;
- De hoogbouwflats zijn gerenoveerd;
- Er is een behoorlijk voorzieningenniveau, vooral voor kinderen;
- Buren kennen elkaar en houden elkaar in de gaten;
- Er is veel te doen in De Poelenburcht.

Maar ...

- De problematiek achter de voordeur is niet veranderd, maar eerder erger geworden;

- Sociaal zwakke wijk, veel één-ouder gezinnen, armoede, hoog op de verkeerde lijstjes;
- Grote groepen arbeidsmigranten uit Oost-Europa in kwetsbare omstandigheden met gevolgen voor de leefbaarheid in de wijken;
- In verhouding veel mensen die sociaal economisch kwetsbaar zijn
- Het % kinderen op de basisscholen dat risico loopt op onderwijsachterstanden ligt boven de 50%

De uitvoering van het Pact, als vervolg op het eerdere Actieplan, is inmiddels bijna twee jaar bezig. In de voortgangsrapportage van de uitvoering van het Pact over de periode van februari 2020 tot februari 2021 zegt burgemeester Jan Hamming, vanuit zijn rol als onafhankelijk voorzitter van het Pact het volgende: 'Corona heeft het werk niet makkelijker gemaakt. Sterker: corona heeft als contrastvloeistof gewerkt in deze wijken. De bestaande verschillen in kansen voor onze inwoners zijn verder uitvergroet. Daar heb ik mijn zorg, samen met 15 andere burgemeesters, ook in Den Haag kenbaar voor gemaakt. Met het manifest 'Kom op voor onze kwetsbare wijken' hebben we de behoefte aan middelen en steun vanuit het Rijk duidelijk onder de aandacht gebracht'.

Nog altijd is de urgentie in deze wijken groot. Ingrijpen in de huidige instroom van bewoners in achterstandspositie is nodig. Schoolbesturen geven aan dat de druk op het onderwijs enorm is. De kwetsbaarheid stapelt zich in de wijken en dat is in het klaslokaal te zien. In verhouding met de rest van de stad en Nederland groeit een groot deel (20%) van de kinderen op in armoede. Het komen tot een minder eenzijdige samenstelling van de populatie in de wijken is een belangrijk onderdeel van het Pact. Dit willen wij bewerkstelligen door artikelen 8, 9 en 10 Wbmgp toe te passen.

2.3 Evaluatie

Hieronder volgt een korte samenvatting van de evaluatie WBMGP die in 2021 is uitgevoerd. Voor de evaluatie is gekeken naar drie onderzoeksvragen:

1. *Wat is het effect van de Wbmgp op instroom in sociale huurwoningen in Poelenburg en Peldersveld?*

De effecten van de Wbmgp lijken op de instroom een positief verschil te maken in de buurten Poelenburg en Peldersveld: we zien dat het grootste deel (ruim 95%) van de vrijgekomen sociale huurwoningen wordt toegewezen aan instromers met inkomen uit niet-commercieel werk. Het lijkt er op dat mede hierdoor het aantal minimahuishoudens en inwoners met een bijstandsuitkering afneemt. Deze afname is ook in andere wijken van Zaandam Oost te zien maar de daling is het grootst in Poelenburg.

Tabel 4 Overzicht gevolgen Wbmgp Zaanstad Bron: Evaluatie Wbmgp 2021 O&S Zaanstad

Middel Wbmgp:

	Instream inwoners met inkomen uit werk	Instream urgenten afgenomen	Minima-huishoudens afgenomen	Bijstandsuitkeringen afgenomen
Poelenburg	+	+	++	++
Pelders- en Hoornseveld	+	+	+	+
Zaandam Zuid		-	+	+
Rosmolenwijk		-	+	+
Kogerveldwijk		-	+/-	+
Zaanstad			+	+

2. Wat zijn mogelijke effecten van de Wbmgp op de leefbaarheid en veiligheid in Poelenburg en Peldersveld?

Een direct verband tussen ontwikkelingen in de buurt op het gebied van leefbaarheid en veiligheid en de toepassing van de Wbmgp is niet vast te stellen. Daarnaast zijn de ontwikkelingen minder eenduidig: zo zien we in Poelenburg een afname van de gerapporteerde sociale cohesie terwijl deze door de professionals in de buurt juist positiever wordt beoordeeld, een toename van het aandeel inwoners met een startkwalificatie, maar ook een toename van de gemelde criminaliteit en overlast van groepen jongeren en een gelijkblijvende ervaren veiligheid.

In Peldersveld zijn de ontwikkelingen nog lastiger te duiden omdat veel cijfers alleen op wijkniveau beschikbaar zijn. We zien in Pelders-/Hoorneveld een positieve ontwikkeling bij de ervaren sociale cohesie, geen duidelijk verschil bij het aandeel bewoners met een startkwalificatie, een toename van de gemelde criminaliteit,

Tabel 5 Overzicht effecten Wbmgp Bron: Evaluatie WMBGP 2021 O&S Zaanstad

Effecten Wbmgp:

	Leefbaarheid		Veiligheid		
	Sociale cohesie	Startkwalificatie onderwijs	Criminaliteit	Ervaren veiligheid	Overlast groepen jongeren
Poelenburg	-/+	+	-	+/-	-
Pelders- en Hoorneveld	+	+/-	-	+	+/-
Zaandam Zuid	+		-	+/-	+/-
Rosmolenwijk	+		-	+/-	-
Kogerveldwijk	-		+	+	+/-
Zaanstad	+	+/-	+/-	+/-	-

3. Wat zijn mogelijke gevolgen van een waterbedeffect in de omliggende wijken: Zaandam Zuid, Rosmolenwijk, Kogerveldwijk?

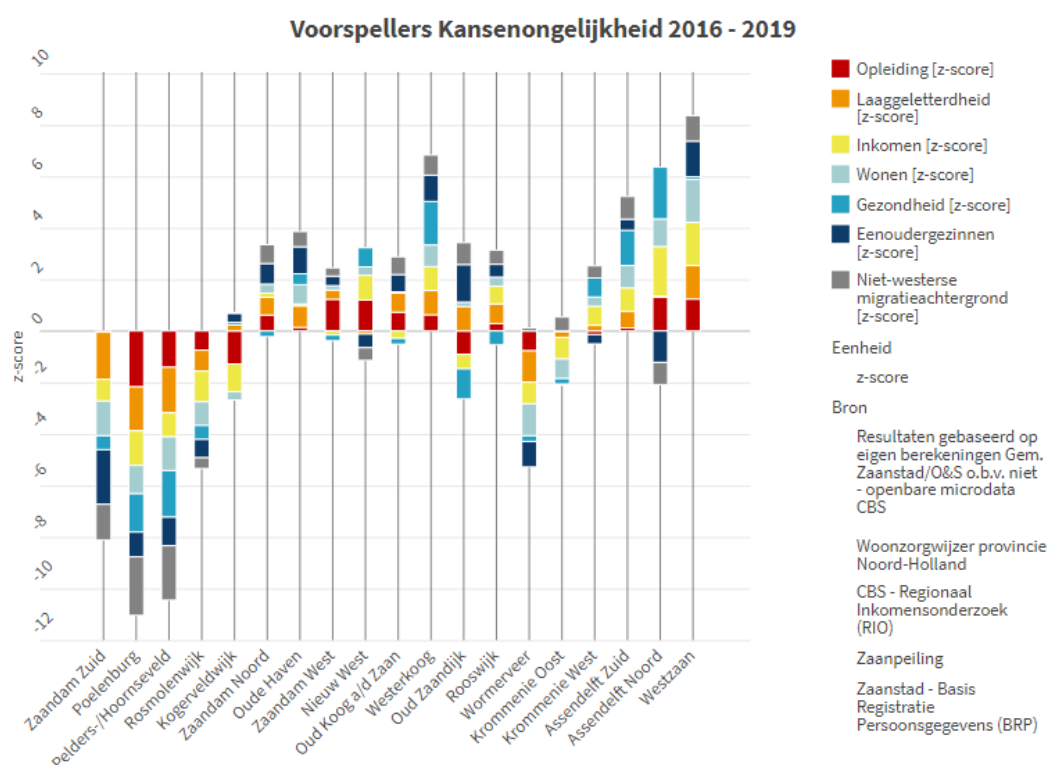
In andere wijken van Zaanstad is het aandeel minima en het aantal bijstandsuitkeringen ook gedaald ondanks de toename van het aantal geplaatste urgenten. Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid zijn de uitkomsten per wijk en thema wisselend, waardoor niet is vast te stellen dat er sprake is van een duidelijk waterbedeffect in de omliggende wijken. Als we kijken naar de gerealiseerde instroom betreft dit na ruim 3 jaar een klein deel (4%) van de totale woningvoorraad in de buurten, er is dus wellicht meer tijd nodig om daarvan de effecten op leefbaarheid en veiligheid terug te zien. Voor het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de wijk is en blijft een *brede aanpak over een langere periode* nodig. De gereguleerde woningtoewijzing van de afgelopen 3 jaar draagt daaraan bij, maar er is meer tijd nodig om duidelijke effecten te kunnen zien.

2.4 Conclusie

De Raad van de gemeente Zaanstad vindt op basis van bovenstaande kwantitatieve en kwalitatieve gegevens, dat er sprake is van grootstedelijke problematiek en dat selectieve woningtoewijzing op basis van de artikelen 8, 9 en 10 Wbmgp voor Poelenburg en Peldersveld voor het bestrijden daarvan noodzakelijk is.

3 Geschiktheid

Kansengelijkheid



Waar je wieg staat en wie er aan je wieg staat doet er toe

Het vergroten van kansengelijkheid is het centrale doel van het Pact. Als je in de Vinex-locatie Assendelft geboren bent, heeft dat waarschijnlijk veel meer positieve invloed dan wanneer dit in Poelenburg en Peldersveld zou zijn. Het verkleinen van deze verschillen en het garanderen van perspectief en kansen voor de jeugd is het voornaamste, beoogde doel. De opgave vertaalt zich o.a. door naar het Pact Poelenburg en Peldersveld, als gebiedsgerichte, programmatische aanpak. De wijken Poelenburg en Peldersveld, maar ook de omliggende wijken, tezamen Zaandam Oost vormen een bovengemiddeld kwetsbaar gebied. Dit heeft o.a. te maken met stapeling van factoren die ongelijke kansen voorspellen. Deze factoren gaan veelal in op de sociaaleconomische kenmerken/omstandigheden van bewoners. Het belang van het bevorderen van deze sociaal-economische omstandigheden in deze wijken is daarmee groot. Er lopen meerdere interventies vanuit de verschillende opgaven, om hier gericht op in te zetten, bijvoorbeeld door al vroeg te investeren in de jeugd, maar ook om de leefomgeving op korte termijn met woonprojecten te verbeteren. Maar er is meer nodig en middels de toepassing van deze wet hopen we, in combinatie met de andere interventies, voor deze doorbraak te realiseren. Voor gelijke kansen voor alle kinderen in Zaanstad.

De aanvraag van de gebiedsaanwijzing wordt gedaan op basis van artikelen 8, 9 en 10 van de Wbmgp. In dit hoofdstuk wordt de geschiktheid van de twee artikelen aangetoond voor de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld.

3.1 Artikel 8 en 9: Het verlenen van voorrang op basis van sociaaleconomische kenmerken

In de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld is het percentage van mensen met een bijstandsuitkering aanzienlijk hoger dan in Zaanstad als geheel. Daarnaast wonen er veel mensen die een minimahuishouden vormen. Dat betekent dat ook veel kinderen in een minima huishouden leven en in armoede opgroeien. In Poelenburg en Peldersveld halen kinderen lagere Cito-resultaten en taal is een hardnekkig probleem. Het aantal mensen in Poelenburg en Peldersveld met een startkwalificatie ligt onder het gemiddelde van Zaanstad. Gemiddeld is de sociale cohesie minder dan het Zaans gemiddelde.

	Poelenburg	Peldersveld	Zaanstad
% 15-64 jarigen met bijstandsuitkering [2020]*	8%	7,4%	3,6%
% huishoudens met een laag inkomen* [2018]	18,3%	15,3%	8,1%
% kinderen in minimahuishouden [2019]**	23,8%	16,7%****	12,5%
Citoscore kinderen eind groep 8 [2019]*	530,1	530,2	533,1
% 18 t/m 30 jarigen met startkwalificatie [2019]*	77,2%	77,5%	85,7%
Schaalscore sociale cohesie [2020]***	5	5,4****	5,9

* KIS wijkenmonitor

** o.b.v. CBS microdata, bewerking O&S Zaanstad

*** Zaanpeiling, bewerking O&S Zaanstad

**** Cijfers alleen beschikbaar op wijkniveau (Pelders/Hoornseveld)

Bewoners en professionals van Poelenburg en Peldersveld hebben zelf aangegeven dat er veel mensen met sociaal-economische problemen in de wijken wonen. Ze willen dat dit verandert. Door artikel 8 en 9 in te zetten willen wij meer sociaaleconomisch krachtigere mensen in Poelenburg en Peldersveld laten wonen. Dit willen we bewerkstellingen door onderstaande criteria toe te passen als het gaat om artikel 8 (particuliere woningmarkt):

- a) een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
- b) een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
- c) een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
- d) een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
- e) een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de Wet op de loonbelasting 1964;
- f) of een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.

En dit willen we bewerkstellingen door onderstaande criteria toe te passen als het gaat om artikel 9 (sociale woningbouw):

- Het voorrang geven aan woningzoekenden met inkomen,
- Voorkeur voor mensen met minimaal een startkwalificatie (conform artikel 1 van de Leerplichtwet).

Met sociaal-economisch krachtiger mensen willen we een verandering in de wijk teweegbrengen. Een verandering qua buurtbetrokkenheid, ouderbetrokkenheid, toekomstperspectief en een andere norm voor wat betreft werken en uitkering.

3.2 Artikel 10: Selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlast en criminaliteit

In de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld is sprake van ondermijnende criminaliteit (zie hierboven), deels verborgen. Bewoners geven aan dat in veel woningen overbewoning is. Daarnaast verhuren veel mensen illegaal onder en is er sprake van woonfraude. Poelenburg en Peldersveld scoren erg laag op de dimensie Veiligheid van de Leefbaarometer ten opzichte van Zaanstad.

	Poelenburg	Peldersveld	Zaanstad
Score Leefbaarometer Veiligheid (2018)*	-0,23	-0,16	-0,07
Aantal verdachten per 1000 inwoners (2019)**	12	8	9
Aantal 13 t/m 17-jarigen met een verwijzing naar HALT, per 1000 inwoners (2015)**	20	29	13
Meldingen inbraak en diefstal per 1.000 inwoners (2020)***	17,4	18,6****	12,3
Meldingen geweld per 1.000 inwoners (2020)***	6,6	6,7 ****	5,2

Tabel 3: Gegevens onderbouwing artikel 10. Bronnen: *Leefbaarometer, **KIS-wijkenmonitor, *** Data Politie **** data alleen bekend op wijkniveau Pelders/Hoornseveld

Door gebruik te maken van artikel 10 willen wij personen werven die overlastgevend en/of crimineel gedrag vertonen. Het is voor de bewoners in Poelenburg en Peldersveld belangrijk dat er minder vaak het verkeerde (criminele) voorbeeld wordt gegeven, waarbij het verkeerde pad met snel geld verdienen een lonkend perspectief is.

Als instrument voor het toepassen van artikel 10 Wbmgp willen we gebruik maken van politiegegevens. Dit heeft de voorkeur boven een VOG (Verklaring omtrent het gedrag).

- Een VOG wordt landelijk afgegeven en gaat alleen over gedragingen die geleid hebben tot een sanctie of straf (met als bron het justitiële documentatiesysteem); dit vormt daarmee een beperkt beeld;
- gedragingen over woonoverlast komen in beperkte mate in strafrecht terecht. Informatie op basis van politiegegevens (zoals uit proces verbaal) geeft een breder beeld en meer mogelijkheden voor het geven van duiding richting burgemeester over overlastgevend en crimineel gedrag;
- op basis van politiegegevens zijn ook voorschriften aan de vergunning te verbinden (gedragsaanwijzing); bij screening op de VOG kan dat niet;
- extra kosten voor VOG-aanvraag, per te screenen gezinslid.

Wij willen gebruik maken van alle gedragsbepalingen uit artikel 10 van de WBMGP. We willen van die mogelijkheid ook gebruik maken om eventueel een huisvestingsvergunning onder voorwaarden af te geven aan de woningzoekende.

3.3 Conclusie

Gezien het bovenstaande en het gegeven dat ruim 95% van de nieuwe instroom in sociale huurwoningen (zie hoofdstuk 2.3) voldoet aan de strengste voorrangscriteria is ons gebleken

dat de Wbmgp op een positieve wijze bijdraagt om de balans meer in verhouding te krijgen. In de zin van de verhouding tussen werken en niet-werkenden, het aantal mensen met sociale problematiek in verhouding tot mensen die veerkrachtig en weerbaar aan de samenleving deelnemen, kinderen met en zonder risico op onderwijsachterstanden en bewoners met of zonder crimineel verleden. Om die reden vindt de Raad van Zaanstad het toepassen van artikelen 8, 9 en 10 Wbmgp geschikte maatregelen om de leefbaarheid (samenstelling van de wijken) en veiligheid in Poelenburg en Peldersveld te verbeteren. Het gaat daarbij om een integrale aanpak met een wisselwerking van investeringen in de maatschappelijke opgaven, bestrijding van ondermijnende criminaliteit en toepassing van de Wbmgp.

4 Subsidiariteit

Het komen tot een aanvraag van een gebiedsaanwijzing op grond van de Wbmgp gebeurt niet van de ene op andere dag. Poelenburg en Peldersveld zijn al vanaf hun ontstaansgeschiedenis gebieden met forse leefbaarheidsproblematiek. De WBMGP is inmiddels 4 jaar toegepast. Vanaf februari 2020 is de gemeente Zaanstad aan de slag gegaan met de uitvoering van het Pact. Hieronder wordt ingegaan op de maatregelen die naast de toepassing van deze wet worden ingezet in de twee gebieden.

4.1 Welke maatregelen zijn al ingezet?

Met het Pact Poelenburg Peldersveld 2020-2040 is gekozen voor een programmatische aanpak met 27 partners, die heeft geresulteerd in een aantal maatregelen die in de afgelopen twee jaar zijn ingezet, gericht op het versterken van bewoners om zo duurzaam het perspectief voor bewoners te vergroten. Zie voor een bredere verantwoording de Voortgangsrapportage Pact Poelenburg Peldersveld 2020. Hieronder een aantal interventies ter illustratie:

- De aanpak Participeren met Perspectief: het oproepen en intensief begeleiden van inwoners met een grote afstand tot de arbeidsmarkt. Sinds 2018 worden jaarlijks 250 bewoners opgeroepen. Door Corona is dat in 2020 en 2021 is dat minder geweest. Desondanks heeft de extra inzet op begeleiding en rechtmatigheid zich uitbetaald. Er zijn al meer dan 300 inwoners uit de bijstandsuitkering gestroomd.
- De start van Studiezalen in Poelenburg: een combinatie van huiswerkbegeleiding en lifecoaching door pedagogisch onderlegde professionals en vrijwilligers helpt jongeren om met school- en levensvragen. Studiezalen is nu nog voor een beperkte groep jongeren bereikbaar. De Jongerenwinkel in Poelenburg wordt door veel jongeren bezocht. Jongeren kunnen hier terecht voor talentontwikkeling, vrije tijdsbesteding, maar ook voor ondersteuning op leefgebieden zoals werk en wonen.
- In september 2020 is gestart met een aanpak/team woonfraude, onder leiding van een veiligheidsregisseur. Het team is actief in de wijken Poelenburg, Peldersveld en Zaandam Zuid. Zij onderzoeken datagegevens, woningen en bellen aan bij mensen om binnen te mogen kijken. Hier is mee gestart vanwege de vele verontrustende signalen van bewoners en pact partners. Het team zorgt hiermee ook voor zichtbare acties in de wijken;
- Extra inzet op het ophalen van afval, waardoor er nu vijf keer per week grof afval wordt opgehaald, in plaats van 1 keer per week, gecombineerd met extra handhaving op dumpingen.
- Zoals in heel Zaanstad heeft Poelenburg een Centrum Jong, Sociaal Wijkteam, en Jeugdteam. De laatste twee zijn gehuisvest in het buurthuis De Poelenburcht. Iedere bewoner met een vraag of probleem met schulden, werk, opvoeding, zorg kan nu met zijn/haar vraag in de wijk terecht;

- Het Jeugdteam investeert in een breed netwerk in de wijk en ondersteunt individuele kinderen en hun gezinnen bij hun problematiek;
- Het Sociaal Wijkteam en Jeugdteam organiseren tal van activiteiten op gebied van sport, cultuur, stimuleren gezond gedrag (voeding, bewegen), leren Nederlandse taal, voorkomen schooluitval, opvoedingsondersteuning. Het gaat daarbij zowel om stedelijke acties als plaatselijke initiatieven;
- De gemeenteraad heeft eind 2020 nieuwe regels vastgesteld in de Huisvestingsverordening, waardoor kamerverhuur in Zaanstad alleen nog onder voorwaarden mogelijk is. Voor Poelenburg/ Peldersveld worden géén vergunningen afgegeven voor kamerverhuur aan drie of meer personen. Voor bestaande eigenaren geldt een overgangssituatie. In de nieuwe Huisvestingsverordening is nu ook een boetebepaling opgenomen. Wie geen noodzakelijke vergunning heeft, kan daarom een geldstraf tegemoet zien.

Woningbouw

- In Poelenburg Oost komen nieuwe woningen, waarbij wordt ingezet op een mix van huur- en koopwoningen in het middensegment. Op deze manier ontstaat een betere balans tussen sociale huur en andere type woningen.
- De Spaghettiflat wordt gesloopt. Sloop van deze flat is om het eenzijdige karakter van woningtypen in de wijk te veranderen. Er komen 320 appartementen voor terug in een 'iconisch' woon- en voorzieningengebouw. Het aantal sociale huurwoningen wordt beperkt;

2. Tegengaan van ondermijnende criminaliteit

Veiligheid

- De politie en straattoezicht (gemeente) hebben de afgelopen tijd extra ingezet op toezicht op straat, onder meer door extra controles door politie en jeugdboa's. De jeugdboa's hebben contact gelegd met groepen jongeren om te proberen hun gedrag te veranderen. Ze hebben jongeren die vaker voor overlast zorgen thuis opgezocht om met de ouders te praten;
- Vorig jaar zijn een aantal instrumenten ingezet om de overlast te verminderen. Voorbeelden zijn cameratoezicht, optreden tegen samenscholingen, mogelijke gebiedsverboden en extra surveilleren;
- Vanuit de politie zijn er drie wijkagenten in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld ingezet, waar dat voorheen één wijkagent was;
- De aanpak van georganiseerde criminaliteit en ondermijning is een van de vier prioriteiten uit het Integraal Veiligheidsplan 2015 – 2018. De aanpak van ondermijning werd meermalen door bewoners genoemd bij de gesprekken over het Actieplan Poelenburg en Peldersveld. Als randvoorwaarde voor het actieplan is gesteld dat de criminaliteit en ondermijnende netwerken aangepakt moeten worden, om de leefbaarheid te kunnen verbeteren en de positieve verandering te kunnen realiseren. Door de verleiding van snel geld en status uit criminele activiteiten te verminderen, zijn professionals en bewoners beter in staat om een verandering in de wijk te realiseren. Dit laatste geldt niet alleen voor Poelenburg en Peldersveld, maar ook voor andere delen van Zaanstad waar we zien dat ondermijnende criminele en malafide netwerken actief zijn.

Tenslotte

Er is veel om trots op te zijn. Ondanks dat 2020 geen makkelijk jaar was en veel activiteiten onder druk kwamen te staan, zijn er ook belangrijke stappen gezet. Heel belangrijk is dat de

samenwerking tussen de organisaties die actief zijn in beide gebieden, op veel terreinen geïntensiveerd is. We zien dat partners elkaar steeds beter weten te vinden. Zichtbaar voor bewoners is de Verlengde leertijd, de brugfunctionaris op iedere basisschool en de komst van Studiezalen op de middelbare scholen. Met Participeren met Perspectief begeleiden we bewoners intensief om te participeren en weten bewoners nu dat het ontvangen van een uitkering niet vrijblijvend is, er zijn in ruim twee jaar tijd ruim 400 mensen uit de uitkering. De eerste stappen zijn gezet naar een ruimtelijke visie op de beide wijken. Dit is gebeurd in een intensieve samenwerking tussen corporaties en gemeente. De lobby vanuit 15 gemeenten, onder aanvoering van burgemeester Jan Hamming heeft voor meer aandacht voor kwetsbare wijken geleid, wat concreet betekent dat er vanuit het Rijk voorbereid wordt op een stedelijk vernieuwingsprogramma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit biedt de kans om de aanpak te intensiveren en te verbreden naar andere kwetsbare gebieden in onze stad. Toch merken bewoners nog niet altijd wat er vanuit het Pact gebeurt. Deels komt dat doordat veel van de verbeteringen een lange adem vereisen. Deels komt het omdat niet altijd duidelijk wordt overgebracht wat er allemaal gebeurt. En deels komt dat ook doordat bewoners in het hier en nu veel overlast ervaren, zoals te hard rijden, illegale bewoning, parkeeroverlast en vuildumping. Zichtbare inzet hierop is cruciaal om het draagvlak voor de lange termijnplannen te behouden.

4.2 Conclusie

De Raad van Zaanstad vindt dat, gegeven het feit dat de reeds ingezette maatregelen en instrumenten tot nu toe onvoldoende hebben geleid tot verbeteringen van de leefbaarheid en veiligheid in Poelenburg en Peldersveld, selectieve woningtoewijzing op basis van de artikelen 9 en 10 Wbmgp voldoet aan de eisen van subsidiariteit.

5 Proportionaliteit

De gemeente kiest voor een integrale aanpak voor Poelenburg en Peldersveld. Deze integrale aanpak betekent dat we een brede blik hebben: het gaat niet alleen om bepaalde flats of straten. De wijken als geheel willen we sociaal en economisch krachtiger maken en we willen de kwaliteit van leven voor bewoners vergroten. In dit hoofdstuk gaan we in op de woningvoorraad van de corporaties waarop we de selectieve woningtoewijzing willen toepassen.

5.1 Woningvoorraad gemeente Zaanstad

De woningvoorraad in de gemeente Zaanstad telt 69.114 woningen. De wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld hebben respectievelijk 4,8% en 3,4% van deze woningvoorraad: 3.290 en 2.366 woningen. Het betreft hierbij alle woningen: koop, particulier huur en corporatiebezit. In de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad lager dan in Zaanstad: 202.000 euro in Poelenburg en 208.000 euro in Peldersveld versus 256.000 euro in heel Zaanstad. Zie ook onderstaande tabel 4.

	Zaanstad	Poelenburg	Peldersveld
Totaal aantal woningen [2021]	69.114	3.290	2.366
% tov Zaanstad		4,8%	3,4%
WOZ-waarde woningen [2020]	€ 256.000	€ 202.000	€ 208.000

Tabel 4: Overzicht aantal woningen en de WOZ-waarde ervan. Bron:

<https://allecijfers.nl/..gemeente/zaanstad;..buurt-poelenburg-zaanstad;.peldersveld-zaanstad>].

De woningen waarop de aanvraag voor de Wbmgp betrekking heeft zijn de huurwoningen in het bezit van de corporaties en huurwoningen in het bezit van particulieren in de twee aan te wijzen gebieden.

Het corporatiebezit bestaat uit sociale huurwoningen en woningen in de vrije sector. Het gaat hierbij om 2.040 woningen in corporatiebezit in de wijk Poelenburg en 1.443 in de buurt Peldersveld. In de wijk Poelenburg is 62%, en in Peldersveld 61%, van de woningvoorraad een corporatiewoning. Gemiddeld is in Zaanstad 37% van de woningvoorraad een corporatiewoning. De mutatiegraad van de woningen in de wijk Poelenburg is 3,1% en in de buurt Peldersveld 3,2%. In 2020 zijn in Poelenburg 64 woningen toegewezen en in Peldersveld 46.

Het aantal particuliere huurwoningen in Zaanstad is 5.516. Van de particuliere huurwoningen is geen mutatiegraad bekend. In Poelenburg zijn 132 huurwoningen in particulier bezit en in de buurt Peldersveld zijn er 118 particuliere huurwoningen. Zie voor een overzicht van alle percentages en aantallen onderstaande tabel 5.

	Zaanstad	Poelenburg	Peldersveld	Wbmgp
Aantal woningen totaal	69.114	3.290	2.366	5.656
Corporatiebezit [2020]	23.949 ***	2.040	1.443	3.483
% corporatiebezit	37% *	62% *	61% *	62%
Mutatiegraad [2020]	4,7%	3,1%	3,2%	3,2%
Aantal toewijzingen corporatiewoningen	1.128 **	64 **	46 **	110
Particuliere huurwoningen [2020]	5.516	132	118	250
% van Zaanse particuliere huurwoningen	-	2,4%	2,1%	4,5%
% particuliere huurwoningen	8% *	4% *	5% *	5%

* CBS

** Bron: Woningnet via Zaanse Corporaties

*** PNWR [PWNR jaarbericht2021_A4_interactief.pdf](#)

De rest op basis van eigen berekeningen O&S Zaanstad

Tabel 5: Overzicht verdeling woningbouwvoorraad.

Het corporatiebezit in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld is verdeeld over drie woningbouwcorporaties: Parteon, Rochdale en ZVH.

De in het kader van de aanvraag voor het toepassen van de Wbmgp (art. 9 en 10) aan te wijzen corporatiebezit in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld vallen in de postcodegebieden 1504 en 1503. Zie bijlage I voor een volledig overzicht van de postcodes van de aan te wijzen woningen.

De in het kader van de aanvraag voor het toepassen van de Wbmgp (art. 8 en 10) aan te wijzen particulier bezit in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld vallen in de postcodegebieden 1504 en 1503. Zie bijlage II voor een volledig overzicht van de postcodes van de aan te wijzen woningen

5.2 Woningvoorraad woningmarktregio

De gemeente Zaanstad maakt deel uit van de woningmarktregio Stadsregio Amsterdam: Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland. Het aantal woningen in bezit van woningbouwcorporaties in de Stadsregio is 255.000 woningen. Het corporatiebezit in Zaanstad is 23.949, wat betekent dat het corporatiebezit van Zaanstad 9,4% uitmaakt van het totale corporatiebezit in de stadsregio. In de wijk Poelenburg staat 0,8% van de corporatiewoningen van de regio, in de buurt Peldersveld betreft het 0,6%. Dit zijn aanvaardbare percentages, op basis waarvan wij niet verwachten dat de slaagkansen van woningzoekenden significant zullen afnemen.

Voor de corporatiewoningen betekent dit dat per jaar in totaal ongeveer 110 corporatiewoningen selectief kunnen worden toegewezen. In de stadsregio gaat het in totaal om 11.718 woningen die (op basis van de cijfers van 2020) vrijkomen. Het aantal toe te wijzen corporatiewoningen in Poelenburg en Peldersveld maken dus **minder dan 1%** uit van het totale aantal in de stadsregio.

	Stadregio Amsterdam	Zaanstad	Poelenburg	Peldersveld	Wbmgp
Aantal woningen in corporatiebezit [2020]	255.000**	23.949**	2.040*	1.443*	3.483
% tov regio		9,4%	0,8%	0,6%	1,4%
Aantal toewijzingen woningen [2020]	11.718**	1.128*	64*	46*	110
Toewijzingen tov de regio		9,6%	0,5%	0,4%	0,9%

Tabel 6: Overzicht van corporatiewoningen irt de Stadsregio.

** Bron: Woningnet via Zaanse Corporaties*

*** Bron: PNWR [PNWR jaarbericht2021 A4 interactief.pdf](#)*

De rest is op basis van eigen berekeningen O&S Zaanstad

Voor woningzoekenden aan wie als gevolg van de gebiedsaanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend, is voldoende passende huisvesting in de rest van de gemeente Zaanstad en in de regio.

5.3 Conclusie

De Raad van Zaanstad is op grond van bovenstaande analyse van mening dat hiermee voldaan wordt aan de eisen van proportionaliteit voor het toepassen van de Wbmgp (artikelen 8, 9 en 10) in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld.

6 Monitoring en evaluatie

De termijn waarvoor de gebiedsaanwijzing Wbmgp wordt aangevraagd is vier jaar. In deze vier jaar monitort de gemeente Zaanstad de effecten van de selectieve woningtoewijzing. Deze monitor hangt samen met de monitoring op de vijf opgaven uit het actieplan. Het is precies die samenhang tussen Wbmgp en het actieplan dat effect gaat hebben. In dit hoofdstuk is beschreven welk effect we verwachten in de wijk Poelenburg en in de buurt Peldersveld, hoe de monitoring en evaluatie gaat plaatsvinden en wanneer de maatregelen op grond van de Wbmgp worden stopgezet.

6.1 Te verwachten effect

Van Poelenburg en Peldersveld willen wij open, diverse en kansrijke wijken maken. Door het toepassen van de Wbmgp verwachten wij een betere kwaliteit van leven voor bewoners en sociaal en economisch sterkere wijken. Dit houdt in:

- minder financieel kwetsbare bewoners in het gebied;
- meer sociaaleconomisch sterkere bewoners;
- norm dat arbeid loont wordt versterkt.

6.2 Monitoring en evaluatie

De gemeente Zaanstad monitort met verschillende instrumenten de voortgang en de ontwikkeling van de wijken in haar gemeente.

De Zaanse Corporaties houdt maandelijks bij hoe de instroom in de Wbmgp gebieden verloopt. Hieruit kan worden gedestilleerd welk deel van de sociale huurwoningen wordt toegewezen op basis van de Wbmgp of op welke andere grond een woning is toegewezen. Om de effecten van de Wbmgp op de leefbaarheid en veiligheid te bepalen wordt ingezet op een zo duidelijk mogelijke evaluatie. Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat veel cijfers op buurtniveau beschikbaar zijn (met name als het registraties van de gemeente zelf betreft) maar dat een aantal cijfers rondom het gevoel van veiligheid of sociale cohesie in de buurt (o.b.v. de 2-jaarlijkse Zaanpeiling) alleen op wijkniveau beschikbaar zijn.

De wijkenmonitor is eerder al genoemd in hoofdstuk 2. Deze geeft aan hoe een wijk zich verhoudt tot het Zaanse gemiddelde op vier leefgebieden (leefomgeving, capaciteiten, meedoen en sociale binding) en wordt elke twee jaar geüpdatet. Hieronder wordt beschreven welke indicatoren voor de Wbmgp relevant zijn. Al deze indicatoren worden gevolgd ten behoeve van de evaluatie van de Wbmgp.

Voor artikel 8 en 9 gaat het om de volgende indicatoren:

- % bijstandsgerechtigden in de wijken
- Aandeel bijstandsgerechtigden in de wijken ten opzichte van Zaanstad
- % toe- of afname bijstandsgerechtigden in de wijken (afgezet tegen de veranderingen in Zaanstad)
- Aantal of aandeel huishoudens dat leeft op of onder het sociaal wettelijk minimum
- % 18 t/m 30-jarigen met een startkwalificatie

Voor artikel 10 gaat het om de volgende indicatoren:

- Aantal verdachten per 1000 inwoners (eventueel uitgesplitst of gegroepeerd naar type)

Door deze indicatoren te combineren met het beeld dat ontstaat uit de wijkenmonitor en de buurtmonitor, kan beoordeeld worden of de Wbmgp het gewenste effect heeft. Idealiter

worden de cijfers nog aangevuld met de ervaringen van bewoners en het oordeel van professionals in de wijken, om zo tot een volledig beeld te komen.

6.3 Beëindiging maatregelen

De toepassing van artikelen 8, 9 en 10 Wbmgp is één van de middelen die wordt ingezet om de wijken te versterken. Het doel van de Raad is om de Wbmgp tijdelijk toe te blijven passen in de wijk Poelenburg en in de buurt Peldersveld. Aan de hand van de monitoringsinstrumenten houdt de Raad in de gaten hoe deze gebieden zich ontwikkelen. Het streven is om – zoals hiervoor reeds aangegeven - de balans meer in verhouding te krijgen. In de zin van de verhouding tussen werken en niet-werkenden, het aantal mensen met sociale problematiek in verhouding tot mensen die veerkrachtig en weerbaar aan de samenleving deelnemen, kinderen met en zonder risico op onderwijsachterstanden en bewoners met of zonder crimineel verleden. Vergelijkbaar met het gemiddelde in Zaanstad. De verwachting is dat met de investeringen in de huidige bewoners en de plannen voor het toevoegen van woningen die een wat sterkere groep bewoners trekt, de wet op termijn niet meer nodig.

Bijlage I

Aan te wijzen postcodes in het kader van de aanvraag voor het toepassen van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek op grond van artikel 9 en 10, in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld. Sociale huurwoningen die gelabeld zijn als rolstoelwoning, GEB-woning of zorgwoning, of voor verblijf in beschermd wonen worden ingezet, zijn uitgesloten van de toepassing van de wet.

Artikelen 9 en 10 - Sociale huur- en vrije sector woningen corporaties					
Poelenburg			Peldersveld		
1503AC	1504EH	1504KD	1503AA	1503GB	
1503AD	1504EJ	1504KE	1503AK	1503GC	
1503AE					
1504 AC					
1504 AD					
1504 AE					
1504 AH	1504EK	1504KG	1503AL	1503GD	
1504AL	1504EL	1504KH	1503AP	1503GE	
1504AP					
1504 AR					
1504 AS	1504EN	1504KK	1503AR	1503TB	
1504BA	1504EP	1504KL	1503AS	1503TC	
1504BB	1504ER	1504KM	1503AT	1503TE	
1504BH	1504ES	1504KN	1503AV	1503TG	
1504BJ	1504ET	1504KP	1503AW	1503TH	
1504BK	1504GD	1504LB	1503AZ	1503TJ	
				1503TK	
				1503 TP	
				1503 TR	
1504BL	1504GE	1504LC	1503BA	1503 TS	
1504BM	1504GG	1504LD	1503BB	1503VA	
	1504GH				
1504BN	1504 GJ	1504LJ	1503BD	1503VB	
1504BP	1504GK	1504LK	1503BE	1503VH	
1504BR	1504GL	1504LL	1503BJ	1503VJ	
1504CA	1504HC	1504LM	1503BS	1503VK	
1504CB	1504HD	1504LN	1503BT	1503VL	
1504CC	1504HE	1504NA	1503BV	1503VM	
1504CD	1504HG	1504NC	1503BW	1503VN	
1504CE	1504HK	1504ND	1503BX	1503VP	
1504CG	1504HL	1504NE	1503BZ	1503VM	
1504CM	1504HM	1504NG	1503CA	1503VN	
1504CN	1504HN	1504NH	1503CB	1503VP	
1504CS	1504HP	1504NJ	1503CC		
1504CT	1504JC	1504NK	1503CD		
1504CV	1504JD	1504NL	1503CE		
1504CW	1504JE	1504NM	1503EA		
1504CX					
1504 DA	1504JG	1504NN	1503EB		

1504 DG			
1504DH	1504JH	1504NP	1503EC
1504DJ	1504JJ	1504NR	1503ED
1504EA	1504JK	1504NS	1503EE
1504EB	1504JL	1504NT	1503GA
		1505GJ	

Aan te wijzen postcodes voor zover deze in bezit zijn van de corporaties en particulieren en in de vrije sector vallen, in het kader van de aanvraag voor het toepassen van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek op grond van artikel 10, in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld.

Artikel 8 en 10 - Particuliere huurwoningen					
Poelenburg					
1503AC	Particulier	1504CR	Particulier	1504KN	Particulier
1503AE	Particulier	1504CS	Particulier	1504LB	Particulier
1503AG	Particulier	1504DA	Particulier	1504LC	Particulier
1503AH	Particulier	1504DE	Particulier	1504LD	Particulier
1503AJ	Particulier	1504DG	Particulier	1504LE	Particulier
1503KW	Particulier	1504EC	Particulier	1504LG	Particulier
1504AG	Particulier	1504EE	Particulier	1504LH	Particulier
1504AH	Particulier	1504EG	Particulier	1504LJ	Particulier
1504AL	Particulier	1504EJ	Particulier	1504LN	Particulier
1504AM	Particulier	1504EM	Particulier	1504NA	Particulier
1504AN	Particulier	1504GB	Particulier	1504NB	Particulier
1504AR	Particulier	1504GC	Particulier	1504ND	Particulier
1504AS	Particulier	1504GG	Particulier	1504NE	Particulier
1504AT	Particulier	1504HA	Particulier	1504NH	Particulier
1504AV	Particulier	1504HB	Particulier	1504NP	Particulier
1504AW	Particulier	1504HC	Particulier	1504NV	Particulier
1504BA	Particulier	1504HD	Particulier	1504NW	Particulier
1504BC	Particulier	1504HH	Particulier	1504NX	Particulier
1504BD	Particulier	1504HJ	Particulier	1504NZ	Particulier
1504BE	Particulier	1504HK	Particulier		
1504BG	Particulier	1504HN	Particulier		
1504BH	Particulier	1504JA	Particulier		
1504BN	Particulier	1504JB	Particulier		
1504BZ	Particulier	1504JC	Particulier		
1504CB	Particulier	1504JE	Particulier		
1504CC	Particulier	1504JJ	Particulier		
1504CH	Particulier	1504JM	Particulier		
1504CJ	Particulier	1504KA	Particulier		
1504CK	Particulier	1504KB	Particulier		

1504CL	Particulier	1504KC	Particulier		
1504CM	Particulier	1504KD	Particulier		
1504CP	Particulier	1504KJ	Particulier		
Peldersveld					
1503AA	Particulier	1503BL	Particulier	1503TA	Particulier
1503AB	Particulier	1503BM	Particulier	1503TB	Particulier
1503AK	Particulier	1503BN	Particulier	1503TC	Particulier
1503AL	Particulier	1503BP	Particulier	1503TD	Particulier
1503AM	Particulier	1503BS	Particulier	1503TE	Particulier
1503AN	Particulier	1503BW	Particulier	1503TG	Particulier
1503AP	Particulier	1503BX	Particulier	1503TH	Particulier
1503AR	Particulier	1503BZ	Particulier	1503TJ	Particulier
1503AS	Particulier	1503CA	Particulier	1503TK	Particulier
1503AV	Particulier	1503EA	Particulier	1503TM	Particulier
1503AW	Particulier	1503EB	Particulier	1503TN	Particulier
1503AX	Particulier	1503EC	Particulier	1503TP	Particulier
1503AZ	Particulier	1503ED	Particulier	1503TR	Particulier
1503BA	Particulier	1503EE	Particulier	1503TS	Particulier
1503BB	Particulier	1503GA	Particulier	1503VB	Particulier
1503BC	Particulier	1503GB	Particulier	1503VD	Particulier
1503BG	Particulier	1503GC	Particulier	1503VE	Particulier
1503BH	Particulier	1503GD	Particulier	1503VH	Particulier
1503BK	Particulier	1503GE	Particulier	1503VR	Particulier