
Vragen van het lid Jansen aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over **het mislukken van de wijkaanpak**.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. In het dagblad Trouw stond afgelopen vrijdag een rapportage over de verloedering van de "gespikkelde wijk", de Zuiderzeewijk in Lelystad. Het is een 40 jaar oude wijk met 4000 woningen: grotendeels laagbouw en vroeger bijna alleen huur. De afgelopen tien jaar is bijna de helft van die huurwoningen verkocht. Kamerbreed, minus de SP, riep iedereen dat eigenwoningbezit bijdraagt aan betere buurten. Is dat ook zo? In Lelystad allerm minst. Veel verkochte woningen zijn inmiddels de rotte kiezen in de wijk. De woningcorporatie die wil renoveren, zit met de handen in het haar door de verspreide kopers, van wie nog geen 5% wil meedoen met de renovatie. Dit beeld past naadloos in onze eigen observaties tijdens werkbezoeken aan onder meer Parkstad Limburg, Eindhoven, Groningen en Zeeland. Verkoop van sociale huurwoningen aan mensen die het net wel of net niet kunnen betalen, blijkt een hoogst riskante strategie. Die kan juist leiden tot verloedering en tot hoge kosten bij de toekomstige wijkaanpak, waarvan de rekening straks terecht komt bij de belastingbetaler.

Vindt de minister voor Wonen, evenals de SP, dat corporaties selectiever te werk moeten gaan bij de verkoop van hun bezit?

Is de minister het eens met de directeur van het kenniscentrum stedelijke vernieuwing, de heer Van de Wal, die vindt dat ook de rijksoverheid een taak heeft om verloedering aan de onderkant van de koopmarkt tegen te gaan?

De heer Van de Wal pleit voor een wettelijk verplichte apk voor woningen en sluit daarbij aan bij een eerder voorstel van de SP voor een apk voor woninginstallaties. Is de minister bereid, dit voorstel te onderzoeken?

De heer Van de Wal pleit ook voor verenigingen van eigenaren op buurtniveau, zoals voor laagbouw woningen. Is de minister bereid om dat voorstel te bezien?

Ten slotte de hamvraag: moeten wij er niet stante pede mee stoppen om mensen met een laag inkomen ertoe te verleiden om over te stappen van huur naar koop?

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Als ik iedere keer dat een krantenbericht met de kop "Wijkaanpak mislukt" verschijnt hier in de Kamer moest komen, kon ik hier beter een slaapzak neerleggen. Het wordt heel snel verbonden met dingen die op zichzelf wel aandacht verdienen, maar niets met mislukken te maken hebben.

Ik begin met de positieve ontwikkeling die er toch voor de overgrote meerderheid in de Kamer is, namelijk dat huishoudens in de buurt ook een nieuwe woning kunnen kopen en een wooncarrière kunnen maken. Het gaat om 15.000 corporatiewoningen die jaarlijks verkocht worden op een totaal van 2,3 miljoen. Dat is ver onder 1% en dan zou het hier gaan om 50%.

Ik ben het met de heer Jansen eens dat versnipperd bezit een probleem kan vormen voor de gemeente die dat wil aanpakken en voor de woningcorporatie zelf. Op

de vraag of corporaties daar selectief en bewust mee moeten omgaan, antwoord ik "ja". Er zijn gelukkig slimme financieringsconstructies om bewoners op een verantwoorde manier te verleiden om mee te doen. De heer Jansen kent ze. Ik wijs in dit verband op de fairvalueregeling, het opleggen van onderhoudscontracten bij de verkoop en/of financiering door de gemeente vanuit ISV-gelden, zoals ook hier is gebeurd. In extreme gevallen, dus als bewoners echt pech hebben en de woning weer kwijt moeten, zijn er meestal ook terugkoopregelingen. Zoals ook al naar aanleiding van de vraag van de heer Depla in de begrotingsbehandeling aan de orde is gekomen, herhaal ik dat ik geen aanwijzingen heb dat het stelselmatig verkeerd gaat, maar dat ik bereid ben om dat in de gaten te houden. Nu wordt daaraan invulling gegeven.

Heel concreet over de Zuiderzeewijk kan ik melden dat mijn ambtenaren nauw overleg met de gemeente en met de lokale corporatie Centrada hebben gehad. Wij waren er op tijd bij. Uit kostenoverwegingen is door de gemeente Lelystad en de woningbouwcorporatie Centrada afgezien van de constructies die ik zojuist noemde. Inmiddels is 3 mln. vanuit het ISV beschikbaar gesteld om de eigenaren te helpen en de particuliere woningbezitters de kans te geven met subsidie stukken renovatie te gaan doen. Ik wijs de heer Jansen erop dat de kredietcrisis ons hier natuurlijk allemaal tegenzit.

Een apk voor woningen is al in 2004 overwogen. Vanwege de onevenredige toename van de administratieve lasten is daarvan afgezien. Ik wil dat niet opnieuw onderzoeken. We doen het nu wel met het energielabel, maar dat vind ik nog steeds geen verstandige oplossingsrichting. Wel vind ik het verstandig wat de heer Jansen vraagt, namelijk om de andere suggestie van de directeur van KEI voor een vereniging van eigenaren op buurtniveau op te pakken en te onderzoeken. In Rotterdam Zuid is heel veel particuliere eigendom en daar heb ik een fantastisch initiatief gezien, genaamd VVE-010 en in Den Haag Otterrade, waar de corporaties, de gemeente en particuliere eigenaren elkaar ronduit gelukkig maken.

De conclusie is dus dat er geen aanleiding is om de wijkaanpak ter discussie te stellen. Ik wijs er nog op dat in deze wijken de leefbarometer volgens de bewoners een cijfer van vier tot vijf wordt gegeven op een schaal van één tot zeven, van zeer negatief tot uiterst positief. Dat gaat daar dus helemaal niet de verkeerde kant op. Ik zeg de heer Jansen toe dat het een kans is voor de corporaties om de handschoen op te pakken. Naar aanleiding van de vraag van de heer Depla bij de begrotingsbehandeling wil ik in overleg met Aedes kijken hoe wij de vve op buurtniveau op een slimme manier van de grond kunnen tillen, met de voorbeelden uit Rotterdam en Den Haag voor ogen.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. De minister geeft zelf toe dat in Lelystad de corporatie en de gemeente vooral voor de inkomsten gingen en daardoor eigenlijk een volkshuisvestingsbesluit hebben genomen dat achteraf slecht uitpakte. Dat geeft ook aan dat hij op dit punt wat meer moet doen als toezichthouder, zodat gemeenten en corporaties niet in de fout gaan. Ik wil hem erop wijzen dat bij laagbouw woningen een vereniging van eigenaren op dit moment natuurlijk geen alternatief is, omdat zij niet verplicht is in deze wijk in de gemeente Lelystad. Daar zit dus echt een groot probleem.

Van der Laan

Wat betreft de apk meen ik dat de voorganger van deze minister nog gezegd heeft een afgeslankte apk voor woninginstallaties – gevaarlijke gasinstallaties, cv-ketels waar koolmonoxide vrijkomt – wel te zullen bekijken. Ik wil de minister toch nog vragen daar toch nog eens naar te kijken naar aanleiding van het feit dat praktijkmensen hier zelf ook mee komen. Dat doen zij niet voor niets. De minister is iemand die graag de wijk in gaat, zo zegt hij zelf. Hij zal deze verhalen ook daar horen en ik hoop dat hij daar gebruik van maakt.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Ik heb niet toegegeven dat de gemeente Lelystad en Centrada hier voor het geld zijn gegaan. Ik heb gezegd dat er keuzes zijn gemaakt die hebben geleid tot in dit geval een problematische situatie dan ik inderdaad in al die andere 42 wijken heb gezien.

Ik noteer wat de heer Jansen zegt dat je bij laagbouw natuurlijk geen verenigingen van eigenaren hebt en dat dit hier lastig is. Daarom is de gedachte interessant van de directeur die de heer Jansen nu naar voren brengt, om te zoeken naar mogelijkheden om de bewoners door verleiding in zo'n vereniging te krijgen. Corporaties hebben gewoon heel veel te bieden aan particuliere eigenaren.

Ten slotte wat de apk betreft, het volgende. Ik ben hier nog geen jaar of veertig minister, dus ik heb alleen uit de geschiedenis meegekregen dat daar te veel administratieve lasten uit zouden voortvloeien. Ik ben natuurlijk altijd bereid om nog eens in de stukken na te gaan wat precies de plusjes en de minnetjes van het idee zijn, zonder dat ik op dit moment meer dan dit toezeg.

De heer **Fritsma** (PVV): De PVV blijft de minister oproepen om onmiddellijk te stoppen met het verkwesten van belastinggeld aan de linkse hobby van Vogelaarwijken. Wij hebben verleden week gezien wat er met dat belastinggeld gebeurt: Marokkaanse reljeugd wordt gratis op vakantie gestuurd naar New York met dat Vogelaarwijkengeld. Zelfs deze minister moet toch inzien dat dit waanzin is; daar moet onmiddellijk een einde aan komen.

Minister **Van der Laan**: Mevrouw de voorzitter. De zeer geachte heer Fritsma kan echt in een zin vijf dingen noemen waartegen ik zou moeten optreden. Ik kies er nu twee uit. Het is natuurlijk geen linkse hobby; het betreft een aanpak van het kabinet, breed gesteund door een dikke meerderheid van de Kamer, om extra aandacht te besteden aan wijken die achterliggen qua kwaliteit van woningen en van woonomgeving, schoolresultaten, armoede, veiligheid en overlast, mijnheer Fritsma, alsook integratie. Dat is geen hobby, dat is onze taak. Dat gaat ook de goede kant op. Graag wil ik daarover elke week met u discussiëren.

U hebt het over Marokkaanse reljeugd die een gratis reisje naar New York krijgt. Net als iedereen heb ik een beetje, althans een beetje veel mijn wenkbrauwen gefronst, toen ik dat bericht vernam. Volgens mij waren verleden week hierover mondelinge vragen ingediend ten behoeve van het vragenuurtje, maar die gingen niet door. Ik kon mijn wenkbrauwen minder fronsen, toen ik las dat het hierbij helemaal niet om reljeugd ging, zoals in de berichten stond. Het ging juist om jongeren die goede prestaties voor hun buurt geleverd hadden. Om die reden werden zij beloond, naar mijn mening nog

steeds te royaal, met een soort stage in New York op een nagebouwde klassieke boot. Ik vind ook dat die jongeren beter in de Kostverlorenvaart een boot kunnen opknappen dan in New York, maar laten wij wel dit soort precisering in acht nemen.

De **voorzitter**: Dank u wel. Ik dank de minister voor zijn antwoorden. Ah, mijnheer Depla, ik had u over het hoofd gezien. Het woord is aan de heer Depla.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Dat kan de beste overkomen. Het eerste wat mij opvalt, is dat de PVV nu negatief praat over de wijkaanpak, en wel over het verkopen van huurwoningen. Zijn voorganger, de heer Madlener, stond altijd met ons zij aan zij als wij zeiden dat bewoners het recht zouden moeten hebben om hun woning te kopen. Dat terzijde.

Ik ben blij met de toezegging van de minister om een vereniging van eigenaren niet alleen in gestapelde bouw, maar ook bij rijtjeswoningen te stimuleren. Ik heb daar nog wel een vraag over. Het komt voor dat corporaties die onvoldoende reserves hebben, woningen verkopen. Daardoor ontstaan financiële problemen. Kan de minister toezeggen om bij het toezicht dat wij nu langzaam gaan optuigen, dus bij de visitatie te regelen dat ook wordt nagegaan of woningbouwcorporaties woningen op een verantwoorde manier verkopen? De corporaties moeten dus niet alleen hun slechte voorraad verkopen, maar ook wat mensen uit volkshuisvestelijke opvatting willen kopen. Het is dus zaak dat de corporaties geen slechte woningen verkopen, terwijl die corporaties te lage reserves hebben.

Minister **Van der Laan**: Ik snap de zorg van de heer Depla. Ik zat even na te denken of ik dit wel zo expliciet zou kunnen toezeggen. Er is namelijk sprake van een spanning: de corporaties met de slechtste financiële reserves hebben in hun ogen de grootste noodzaak om te verkopen. Bovendien weten zij er altijd wel achteraan te vertellen, voor een deel terecht, dat wij ze in die positie brengen met onze vennootschapsbelasting, de Vogelaarheffing en andere zaken. Ik wil daar dus voorzichtig mee omgaan.

Ik wil de heer Depla nu wel toezeggen dat ik eerst het verband zal bekijken. Daarna zal ik met hem bespreken hoe wij daarmee moeten optreden ten opzichte van de woningcorporaties. In het weer gelukkig nieuw ontstane partnerschap is het immers beter om geen fouten te maken.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter. Het ontstaan van rotte kiezen in op zichzelf mooie buurten of straten is een algemeen fenomeen en doet zich niet alleen in Lelystad voor. Ik zie het ook in andere wijken waar ik vaak kom.

De minister spreekt over subsidie bij renovatie. Mijn vraag gaat over het volgende. Hier is ooit besloten dat corporaties, als zij corporatiewoningen verkopen, alleen goede woningen verkopen. Is dat nog steeds zo? Dat is de eerste vraag.

Nu de tweede vraag. Het gaat niet om renovatie, maar om jaarlijks onderhoud van de woningen. De mensen die met een wurghypotheek een huis hebben gekocht, kunnen dat vaak niet betalen. Ook al worden zij lid van woningeigenaarvereniging, dan nog komen er geen centen bij. Is de minister bereid om op zijn minst na te denken over de mogelijkheid om corporaties bij verkoop

Van der Laan

van sociale huurwoningen te dwingen dat zij er ook een onderhoudscontract bij doen?

Minister **Van der Laan**: Een onderhoudscontract in de zin dat zij zelf het onderhoud verrichten? Ik weet niet of dat per se nodig is, als er maar goed onderhoud komt. Maar ik denk wel dat er grond is voor wat de heer Poppe zegt. Sterker – ik ga even iets heel positiefs zeggen – ik denk dat een onderdeel van de toekomst van de woningcorporaties is dat zij hun beheersdiensten, waaronder onderhoudsdiensten waaraan de heer Poppe refereert, uitventen over heel veel van de particuliere woningeigenaren, die daar vaak bij gebaat zijn, omdat het beter en goedkoper kan door een corporatie, omdat het hun sores uit handen neemt en omdat de buurt en de gemeente er in de regel ook baat bij zullen hebben. Dus ik zeg graag toe dat ik graag het gesprek aanga over het feit dat het onderhoud minimaal op orde is, goed doorgerekend wordt, financieel haalbaar gebeurt en geen wurgsituatie oplevert, en dat ik graag terugkom op de actieve rol, ook als kans voor woningcorporaties om zich verder te ontwikkelen met die opbrengst.

De **voorzitter**: Ik dank de minister voor de beantwoording van deze vragen. Hiermee zijn wij gekomen aan het einde van het mondelinge vragenuur.

Ik deel aan de Kamer mee dat de volgende leden zich hebben afgemeld:

Luijben, Gill'ard en Bashir;

Leijten, ook morgen;

Jonker, de gehele week.

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

De **voorzitter**: Op de tafel van de Griffier ligt een lijst van ingekomen stukken. Op die lijst staan voorstellen voor de behandeling van deze stukken. Als voor het einde van de vergadering daartegen geen bezwaar is gemaakt, neem ik aan dat daarmee wordt ingestemd.