

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan de Voorzitter van de  
Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
Directoraat-Generaal Wonen,  
Bouwen en Integratie

Rijnstraat 8  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2012-0000394205

**Uw kenmerk**  
2012Z10738

Datum 10 juli 2012  
Betreft Beantwoording Kamervragen (2012-0000394205) van de kamerleden Van Bochove (CDA)  
en Monasch (PvdA) over de ontwikkeling van Lelystad

Hiermee bied ik u de beantwoording aan van de vragen van de Kamerleden Van Bochove (CDA) en  
Monasch (PvdA) over de ontwikkeling van Lelystad.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies

**2012Z10738**

Vragen van de leden Van Bochove (CDA) en Monasch (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de ontwikkeling van Lelystad (ingezonden 30 mei 2012).

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Bouwen en  
Integratie**  
Directie Woningmarkt  
Cluster Corporaties

Vraag 1

Kent u de afspraken van de 'Lelystadtafel'?

**Kenmerk**  
2012-0000361554

Antwoord op vraag 1

Ja. De Lelystadtafel is een vervolg op een rapport van de Interdepartementale Commissie Lelystad (ICL). De Lelystadtafel is in 1997 afgerond.

Vraag 2

Deelt u de opvatting dat deze afspraken waren bedoeld om Lelystad de noodzakelijke groei en ontwikkelingsmogelijkheden te geven?

Antwoord op vraag 2

De aanbevelingen van de Lelystadtafel waren gericht op de verdere groei van de stad. Op basis van deze aanbevelingen heeft het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) toegezegd een drietal door de gemeente ontwikkelde plannen voor de drie meest cruciale geachte projecten (herinrichting centrum, ontwikkeling van de kust en herstructurering van het bedrijventerrein Noordersluis) ca. 34 mln euro beschikbaar te stellen. Deze middelen zijn toegevoegd aan het budget voor stedelijke vernieuwing voor de gemeente Lelystad en zijn in dat kader ook door de gemeente besteed en verantwoord.

Vraag 3

Hoe ziet u de ontwikkeling van Lelystad sindsdien?

Antwoord op vraag 3

In het kader van de ICL is begin jaren negentig een extra bijdrage aan de gemeente ingesteld. Deze bijdrage, welke thans circa € 15 miljoen op jaarbasis bedraagt, is bedoeld om te voorzien in het achterblijven van de bewonersgroei bij de door het Rijk indertijd bedachte omvang en infrastructuur. Daarbij is afgesproken dat de evaluatie van de bijdrage niet vóór het bereiken van de 70.000 inwoners en uiterlijk 3 jaar voor het geplande bereiken van de 80.000 inwoners zou plaatsvinden. De verwachting is dat die grens in 2018 wordt gehaald. Overigens hebben ook de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de Lelystadtafel bijgedragen aan de ontwikkeling van de gemeente. De onevenwichtigheid in de ontwikkeling van de gemeente is overigens nog steeds een aandachtspunt.

Vraag 4

Kent u de afspraken, die zijn gemaakt bij de sanering van de in 1997 als gevolg van een fusie ontstane woningcorporatie Centrada, over woningverkoop als bijdrage in die sanering?

Antwoord op vraag 4

In verband met de fusie tussen de Christelijke woningstichting De Opracht en Woningbouwstichting Lelystad is op 25 augustus 1999 een steunbedrag van € 30,5 miljoen toegekend, waarin een taakstellende verkoop van € 27,9 miljoen is opgenomen. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft geen eisen aan de invulling van de taakstellende verkoop gesteld. Die invulling naar aantallen, wijken en complexen en dergelijke was de verantwoordelijkheid van de gefuseerde corporatie Centrada.

Vraag 5

Deelt u de opvatting dat als gevolg van de noodzakelijke uitvoering van die gemaakte afspraken een versnipperd bezit is ontstaan en dat als gevolg daarvan beheer en onderhoud (waaronder

gevelvernieuwing) een moeizaam proces is omdat particuliere eigenaren vaak niet het geld hebben om te participeren?

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Bouwen en  
Integratie**  
Directie Woningmarkt  
Cluster Corporaties

Antwoord op vraag 5

Ik deel de opvatting dat beheer en onderhoud van gesnipperd bezit een moeizaam proces kan zijn. Het in vraag 10 genoemde rapport 'Evaluatierapport Afsprakenkader herstructurering Lelystad Noordoost' geeft de situatie in mijn ogen goed weer. In de situatie van Lelystad is pas gaandeweg de aanpak gebleken dat, onder andere vanwege het aangaan van te hoge hypothecaire verplichtingen, de financiële draagkracht van veel particuliere huishoudens in de Zuiderzeewijk en Atolwijk beperkt is. In het rapport is het volgende opgenomen: "Het is dan ook niet verwonderlijk dat wanneer we spreken over een breed scala van maatschappelijke vraagstukken er gedacht moet worden aan een geheel ander instrument. Een instrument dat meer (gemeentelijke) taken omvat zoals maatschappelijke dienstverlening, schuldsanering, re-integratie trajecten naar werk e.d. Pas daarna kan wellicht ook een element als particuliere woningverbetering een rol gaan spelen."

**Kenmerk**  
2012-0000361554

Vraag 6

Is de toezegging van (cumulatief) € 3,5 miljoen voor de jaren 2007 tot en met 2009 voor particuliere woningverbetering niet een erkenning van de problemen die zijn ontstaan door de gedwongen verkoop van woningen en het versnipperd bezit dat als gevolg daarvan is ontstaan?

Antwoord op vraag 6

De gemeente Lelystad heeft, net zoals andere gemeenten, een beroep gedaan op de subsidieregeling "impulsbudget stedelijke vernieuwing". In het kader van deze regeling was in totaal €100 miljoen beschikbaar voor het oplossen van onvoorziene knelpunten of het versnellen van de stedelijke vernieuwing. De gemeente Lelystad heeft voor de aanpak van Atolwijk en Zuiderzeewijk in 2007 een bedrag van €3,5 miljoen ontvangen.

Vraag 7

Bent u zich bewust van het feit dat de herstructurering en ontwikkeling van meerdere wijken in Lelystad als gevolg van de hiervoor aangegeven problematiek ernstig wordt gefrustreerd?

Antwoord op vraag 7

De aanpak is inderdaad complex en vraagt om een specifieke aanpak op lokaal niveau. In het in vraag 10 genoemde rapport 'Evaluatierapport Afsprakenkader Lelystad Noordoost' wordt gewezen op het belang van de samenhang tussen de fysieke kant van de particuliere woningverbetering en de aanwezige sociaal maatschappelijke vraagstukken en de geringe behoefte (urgentie) in de beleving van vrijwel alle eigenaren.

Vraag 8

Deelt u de opvatting dat problemen, die mede zijn ontstaan als gevolg van afspraken die door verschillende partijen zijn gemaakt, onder verantwoordelijkheid van diezelfde partijen moeten worden opgelost?

Antwoord op vraag 8

Nee. Voor een omschrijving van de problematiek verwijs ik u naar het antwoord op vraag 5. Volledigheidshalve wijs ik erop dat de verkoop van de huurwoningen heeft plaatsgevonden op basis van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Voor de financiering van de woningen moest voldaan worden aan de indertijd gebruikelijke regels en inkomensnormen. De woningen zijn indertijd op basis van de marktwaarde verkocht, waarbij rekening is gehouden met de onderhoudstoestand van de woning. De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het noodzakelijke onderhoud aan de woning en zorgt daarvoor de nodige middelen te reserveren.

Vraag 9

Moet de meer dan noodzakelijke aanpak van de particuliere woningverbetering, in het licht van de enorme investeringen die de 'armlastige' woningcorporatie doet, niet gelijk oplopen met de aanpak van de woningcorporatie omdat er anders toch sprake is van een feitelijke desinvestering?

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Bouwen en  
Integratie**  
Directie Woningmarkt  
Cluster Corporaties

Antwoord op vraag 9

Het is belangrijk dat bij versnipperd bezit de aanpak van de woningen van corporaties en particulieren wordt afgestemd. In het in vraag 10 genoemde rapport "Evaluatierapport Afsprakenkader" is een aantal specifieke aanbevelingen voor de case Lelystad gedaan die ook voor andere gemeenten relevant kunnen zijn. Ik zal samen met de gemeente Lelystad bezien hoe de concrete uitwerking van deze aanbevelingen een plaats kunnen krijgen in de kenniskring particuliere woningverbetering die door het kenniscentrum stedelijke vernieuwing (KEI) wordt gefaciliteerd.

**Kenmerk**  
2012-0000361554

Vraag 10

Kent u het 'Evaluatierapport Afsprakenkader, voor de jaren 2005 – 2010 voor de herstructurering Lelystad Noordoost' van Ecorys uit oktober van 2009?

Antwoord op vraag 10

Ja, ik heb het rapport van de gemeente ter kennisneming ontvangen.

Vraag 11

Kunt in relatie tot de voorgaande vragen en het genoemde evaluatierapport uiteenzetten hoe u aankijkt tegen het ondernemen van een gezamenlijke poging de problematiek van woningverbetering van gemengd bezit van woningcorporaties en particulieren aan te pakken?

Vraag 12

Bent u bereid sturing te geven aan een proces waarbij in samenspraak met alle relevante partijen wordt gezocht naar mogelijkheden om dit probleem aan te pakken?

Antwoord op vragen 11 en 12

De gemeente heeft mijn ministerie uitgenodigd voor een overleg over mogelijke oplossingsrichtingen. Door het ministerie is het initiatief genomen om een rondetafelgesprek te organiseren met woningbouwcorporatie Centrada, het Centraal Fonds Volkshuisvesting en marktpartijen (waaronder banken en makelaars). Een dergelijke rondetafel biedt mijns inziens de kans om een aantal concrete vervolgspraken te maken over de aanpak van de geschetste problematiek in Lelystad. Het genoemde evaluatierapport kan hierbij een goede rol vervullen.

Vraag 13

Is de (ernstig negatieve) ervaring die in Lelystad is en wordt opgedaan als gevolg van gedwongen verkoop van corporatiebezit, niet een belangrijk leermoment voor particulieren, woningcorporatie en gemeente bij voorstellen van het kabinet tot gedwongen verkoop van corporatiebezit aan huurders.

Antwoord op vraag 13

Zoals blijkt uit bovenstaande antwoorden kent de situatie in Lelystad specifieke oorzaken. De ervaringen in Lelystad zijn niet vergelijkbaar met de algemene ervaringen met de verkoop van corporatiewoningen aan zittende huurders. Bij het maken van het wetsvoorstel tot invoering van een kooprecht voor huurders van woningen van toegelaten instellingen is het voorkomen van problemen ten aanzien van onderhoud bij de verkoop van woningen overigens een belangrijk aandachtspunt.