



Gemeenteraad Zaanstad  
Postbus 2000  
1500 GA Zaandam

**DG Bestuur, Ruimte en  
Wonen**  
Directie Democratie en  
Bestuur

**Datum**  
17 maart 2022

**Kenmerk**  
2022-0000083778

# besluit

In uw brief met bijbehorende aanvraag, door mij ontvangen op 20 januari 2022, heeft u verzocht om woningen in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld aan te wijzen op grond van artikel 5, eerste, tweede en derde lid van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (hierna: Wbmgp). Uw aanvraag betreft deels een verlenging van de gebiedsaanwijzing voor de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld voor het toepassen van selectieve woningtoewijzing op grond van artikel 9 en 10, en deels een nieuwe aanvraag voor gebiedsaanwijzing voor de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld voor het toepassen van selectieve woningtoewijzing op grond van artikel 8.

Aanwijzing op grond van artikel 5, eerste, tweede en derde lid van de Wbmgp, maakt het mogelijk om in uw huisvestingsverordening te bepalen dat:

- Een huisvestingsvergunning slechts wordt verleend wanneer sprake is van inkomen uit de in artikel 8, eerste lid, van de Wbmgp vermelde inkomensvormen;
- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die voldoen aan in die verordening vastgelegde sociaaleconomische kenmerken (artikel 9 Wbmgp);
- Een huisvestingsvergunning niet wordt verleend indien op basis van het instrument, bedoeld in artikel 5, derde lid onder b van de Wbmgp, blijkt dat er een gegrond vermoeden is dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in een woonruimte in dat complex, die straat of dat gebied willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in dat complex, die straat of dat gebied (artikel 10, eerste lid Wbmgp);
- Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning, bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Wbmgp, wil huisvesten over een huisvestingsvergunning dient te beschikken. Zulk een huisvestingsvergunning wordt niet verleend indien op basis van het instrument, bedoeld in artikel 5, derde lid onder b van de Wbmgp, blijkt dat er een gegrond vermoeden is dat het huisvesten van die persoon zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in dat complex, die straat of dat gebied waarin de woonruimte is gelegen (artikel 10, tweede lid Wbmgp).

Ik kom na beoordeling van uw aanvraag tot het onderstaande besluit.

## **Besluit**

Op grond van artikel 5, eerste, tweede en derde lid, van de Wbmgp besluit ik tot het aanwijzen van de in [bijlage 1](#) genoemde adressen waarin:

**Datum**

17 maart 202

**Kenmerk**

2022-0000083778

- Aan woningzoekenden op grond van artikel 8, eerste lid, van de Wbmgp eisen kunnen worden gesteld;
- Aan woningzoekenden die voldoen aan in de huisvestingsverordening vastgelegde sociaaleconomische kenmerken, op grond van artikel 9 van de Wbmgp voorrang wordt verleend voor in die verordening aangewezen categorieën van woonruimte;
- Aan personen op grond van artikel 10, eerste en tweede lid, van de Wbmgp geen huisvestingsvergunning voor in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën wordt verleend, indien op grond van het onderzoek, bedoeld in artikel 10a, eerste lid, van de wet blijkt dat er een gegrond vermoeden is dat hun huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in dat complex, die straat of dat gebied.

Op basis van artikel 5, vierde lid, van de Wbmgp betreft het hier de aanwijzing voor de duur van vier jaren. De aanwijzing gaat in na dagtekening van dit besluit. De termijn kan op aanvraag worden verlengd met vier jaren als ook op dat moment blijkt dat aan artikel 6, eerste, tweede en derde lid van de Wbmgp wordt voldaan.

**Beoordeling van de aanvraag**

Op grond van artikel 6, eerste, tweede en derde lid van de wet dient u het volgende aannemelijk te maken.

U dient bij uw aanvraag, bedoeld in artikel 5, eerste, tweede of derde lid, naar het oordeel van de minister, voldoende aannemelijk te maken dat de beoogde aanwijzing van de in de aanvraag genoemde complexen, straten of gebieden:

- a. noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de gemeente, en
- b. voldoet aan de eisen van subsidiariteit en proportionaliteit.

Daarnaast dient u voor de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, eerste en derde lid, voldoende aannemelijk te maken dat woningzoekenden, aan wie als gevolg van die aanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen complexen, straten of gebieden, voldoende mogelijkheden houden om binnen de regio waarin de gemeente is gelegen passende huisvesting te vinden. Op grond van het vierde lid kan ik gedeputeerde staten advies vragen over deze mogelijkheden.

Bij de aanvraag bedoeld in artikel 5, derde lid, dient u tevens voldoende aannemelijk te maken waarom de verklaring omtrent het gedrag, bedoeld in artikel 5, derde lid, onderdeel a, of het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 5, derde lid, onderdeel b, het meest geschikte instrument is voor het bestrijden van overlast en criminaliteit.

**Afstemming met corporaties, andere partners en bewoners**

U geeft in uw aanvraag aan dat in de wijken Poelenburg en Peldersveld drie woningcorporaties woningbezit hebben: Rochdale, Parteon en ZVH. Deze corporaties hebben zich gecommitteerd aan het Pact Poelenburg Peldersveld 2020-2040<sup>1</sup> en zijn nauw betrokken bij de toepassing van de Wbmgp. Daarnaast

---

<sup>1</sup> <https://pactpp.nl/>

**Datum**

17 maart 2022

**Kenmerk**

2022-0000083778

steunen ook de overige partners uit het Dagelijks Bestuur van het Pact een vervolg op toepassing van de Wbmgp.

Het Pact heeft als hoofddoel het creëren van gelijke kansen voor kinderen op een goede toekomst (onderwijs en participatie). U geeft aan dat de gemeente en alle andere partners hiervoor maximaal moeten investeren op het gebied van taal, onderwijs, talentontwikkeling, armoedebestrijding en wijkbewoners (de ouders van) intensief begeleiden naar werk.

Tegelijkertijd is in het Pact vastgelegd dat dit alleen succesvol kan zijn als wordt voldaan aan twee cruciale randvoorwaarden. Namelijk (1) een andere bevolkingssamenstelling in de wijken (in sociaaleconomische zin) en (2) het vergroten van de leefbaarheid en het aanpakken van ondermijnende criminaliteit. Met een andere bevolkingssamenstelling wordt bedoeld dat er meer balans moet komen in 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.

U geeft aan dat veel bewoners in Poelenburg en Peldersveld achter de Wbmgp staan en ervoor pleiten 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 zien ze graag dat er een verlenging komt. Als er geen verlenging komt 'zijn we weer terug bij af'.

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

### **Noodzakelijkheid en geschiktheid**

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

#### **1. Noodzakelijkheid**

U hebt voor uw onderbouwing onder meer gebruik gemaakt van de Zaanse Wijkenmonitor. Daarnaast heeft u gebruik gemaakt van politiecijfers en de KIS-monitor (cijfers over onderwijs, participatie, inkomen) en van onderzoeken, signalen en meldingen omtrent ondermijning. Ook heeft u signalen via bewoners, werkgroepen en het Dagelijks Bestuur van het Pact opgehaald (kwalitatief).

##### 1.1. Omschrijving van de aangewezen gebieden

U geeft aan dat Poelenburg in termen van bewonersaantallen een middelgrote wijk is in vergelijking met de andere 19 wijken van de gemeente Zaanstad. In Poelenburg wonen ca. 8.750 mensen. De wijk 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 ééngezinswoningen). De opzet van de wijk is ruim; tussen de bebouwing is veel groen en aan de westkant ligt een park. De keerzijde is dat

**Datum**

17 maart 2022

**Kenmerk**

2022-0000083778

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 die sterk van elkaar verschillen. Hoornseveld is een nieuwbouwuurt uit de jaren '60 en '70 met laagbouw en telt voornamelijk koopwoningen. De buurt Peldersveld is in de jaren 60 gebouwd en bestaat uit hoogbouwflats langs de A8 en kleine eengezinswoningen. De hoogbouw bestaat voornamelijk uit sociale huurwoningen. In Peldersveld wonen ca. 5.800 mensen en de buurt ligt ten noorden van Poelenburg. De woningbouw in het uiterste noorden en langs de westzijde bestaat uit vier grote flats met circa 1.000 inwoners per flat.

U geeft aan dat in Poelenburg de sociaaleconomische achterstanden het grootst zijn; in feit betreft dat Poelenburg Oost met een hoge bevolkingsdichtheid. En ook in een deel van Peldersveld, met name in de hoogbouwflats, speelt grote sociale problematiek. Voor beide gebieden geldt dat de eengezinswoningen inmiddels grotendeels in particulier eigendom zijn.

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 duurere woningen en de vervanging van de twee "armzalige" winkelcentra door één nieuw winkelcentrum - waren cruciaal om de ambitie te kunnen realiseren om van Poelenburg een gemiddelde Zaanse wijk te maken. 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.

U geeft aan dat in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld verschillende soorten ruimtelijke en sociale problematiek speelt die de leefbaarheid van de wijk en buurt negatief beïnvloeden. De sociaaleconomische 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.

De enige manier om te kunnen sturen op woonruimtetoedeling om de leefbaarheid in Poelenburg en Peldersveld te verbeteren, is door gebruik te maken van een gebiedsaanwijzing op grond van de Wbmgp. U wilt daarbij gebruik maken van artikelen 8 en 10 voor de particuliere woningmarkt en artikel 9 en 10 van de Wbmgp voor de sociale woningmarkt. U kiest voor het aanwijzen van de volledige wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld en niet voor specifieke flats of postcodes (zie bijlage 1). De reden hiervoor is dat de problematiek zich niet beperkt tot enkele flats. Daarbij kan het sturen op instroom van nieuwe bewoners volgens u 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.

### 1.2. Algemene onderbouwing

Voor de onderbouwing van de aanvraag heeft u onder andere gebruik gemaakt van de Wijkenmonitor. De Wijkenmonitor geeft 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 Wijkenmonitor voor de wijken Poelenburg en Pelders- en Hoornseveld heeft u in twee wielendiagrammen weergegeven (zie figuur 1 en 2). Een groene score is een gemiddelde of bovengemiddelde score en een oranje of rode is een (sterk) onder gemiddelde score ten opzichte van het Zaans gemiddelde.

Uit figuur 1 blijkt dat Poelenburg ondergemiddeld scoort op alle factoren behalve op de deelgebieden vertrouwen, maatschappelijke inzet en milieu. Poelenburg scoort sterk ondergemiddeld op:

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

*Figuur 1: Wijkenmonitor score wijk Poelenburg*



Bron: Wijkenmonitor 2021

Uit figuur 2 blijkt dat de wijk Pelders- en Hoornseveld, waar de buurt Peldersveld onderdeel van is, als wijk ondergemiddeld scoort op de dimensie 'Capaciteiten'. Met name taalbeheersing scoort sterk ondergemiddeld. Het gaat hier om *wijkgemiddelden*: deze monitor is (net als veel andere cijfers) niet op buurtniveau beschikbaar voor alleen Peldersveld. U geeft aan dat de buurt Hoornseveld vanwege de samenstelling van de buurt aanzienlijk beter scoort dan de buurt Peldersveld waardoor de cijfers voor de wijk als geheel t.o.v. het Zaans gemiddelde beter uitvallen.

Figuur 2: Wijkenmonitor score wijk Pelders- en Hoornseveld



Bron: Wijkenmonitor 2021

### 1.3. Onderbouwing onderwijs, participatie en inkomen, armoede

Het percentage voorschoolse opvang ligt in Poelenburg en Peldersveld 3 tot 4 keer zo hoog als in Zaanstad gemiddeld (zie tabel 1). 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.

Tabel 1: Onderwijscijfers uit de KIS-wijkmonitor

Onderwijs	Poelenburg	Peldersveld	Zaanstad
Percentage met voorschoolse of voorschoolse opvang (%) *	24,1	32,4	7,9
Gemiddelde CITO-toetsscore **	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

\* cijfers uit 2020; \*\* cijfers uit 2019

Als u kijkt naar cijfers rond arbeid en inkomen dan blijven de buurten Poelenbuurt en Peldersveld ook op alle vlakken (sterk) achter op het Zaans gemiddelde (zie tabel 2). Het percentage 15-64jarigen 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.

*Tabel 2: Arbeid & Inkomenscijfers uit de KIS-wijkmonitor*

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

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

U geeft in uw aanvraag aan dat het aandeel kinderen dat opgroeit in armoede in Poelenburg en Pelders/Hoornseveld ook een stuk hoger is 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<sup>2</sup>. In Poelenburg groeit 1 op de 4 (24%) kinderen op in een minimahuishouden. In Pelders/Hoornseveld is dat 1 op de 6 kinderen (17%)<sup>3</sup>. 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 gezinnen met 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.

#### 1.4. Onderbouwing veiligheid

Politiecijfers voor Poelenburg en Pelders/Hoornseveld geven volgens u een wisselend beeld. De informatie is alleen beschikbaar op wijkniveau. Als u kijkt naar het aantal gemelde misdrijven per 1.000 inwoners dan scoren Poelenburg en Pelders/Hoornseveld slechter dan in Zaanstad gemiddeld als het gaat om 'inbraak en diefstal', 'geweld', 'vandalisme' en 'verkeersmisdrijven'<sup>4</sup>. Ook de ervaren veiligheid is in Poelenburg het laagst van heel Zaanstad. Gemiddeld voelt in Zaanstad 78% zich (zeer) veilig in de eigen buurt. In Poelenburg is dat slechts 57%. Ook de bewoners van Pelders/Hoornseveld voelen zich gemiddeld minder

<sup>2</sup> CBS microdata, bewerking Ned. Jeugd instituut

<sup>3</sup> CBS microdata, bewerking O&S Zaanstad

<sup>4</sup> Bron: Data politie, bewerking O&S Zaanstad t.b.v. de Veiligheidsindex 2020

**Datum**

17 maart 202

**Kenmerk**

2022-0000083778

veilig in de eigen buurt dan Zaanstad gemiddeld (68%)<sup>5</sup>. Op de gebieden 'overlast', 'ondermijning' en 'cybercrime' scoren de wijken gemiddeld of beter dan andere wijken in Zaanstad.

Verder geeft u aan dat diverse onderzoeken<sup>6</sup> in de richting wijzen van versturende en invloedrijke criminele netwerken en verdienmodellen in de wijken Poelenburg en Peldersveld. Daarbij valt onder andere te denken aan witwassen (via vastgoed), drugshandel, uitbuiting en illegale arbeid. Deze problemen hebben integraal grote negatieve effecten op de preventieve aanpak van het Pact.

#### 1.5. Signalen van bewoners, werkgroepen en Dagelijks Bestuur

U geeft aan dat er veel plekken in het Pact zijn 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. Ook buiten deze structuren, bijvoorbeeld via het Sociaal Wijkteam, worden actief signalen met elkaar gedeeld.

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 uw 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 contrastvloeiend 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'.

U merkt op dat de urgentie in deze wijken nog altijd groot is. 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 op 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 wilt u bewerkstelligen door artikelen 8, 9 en 10 Wbmgp toe te passen.

#### 1.6. Conclusie

U 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.

---

<sup>5</sup> Bron: Zaanpeiling 2020

<sup>6</sup> 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 Centrum.



Ik acht het, gezien de door u aangeleverde kwantitatieve gegevens en de kwalitatief beschreven problematiek, voldoende aannemelijk dat in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld sprake is van grootstedelijke problematiek die het noodzakelijk maakt in die gebieden in te grijpen door het mogelijk maken van selectieve woningtoewijzing op basis van artikel 8, 9 en 10 Wbmgp.

## 2. Geschiktheid

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

U geeft aan dat in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld het percentage van mensen met een bijstandsuitkering aanzienlijk hoger is dan in Zaanstad als geheel; 8% en 7,4% in respectievelijk Poelenburg en Peldersveld, tegen 3,6% in Zaanstad als geheel (zie tabel 3). Daarnaast wonen er veel mensen die een minimahuishouden vormen. Dat betekent dat ook veel kinderen in een minima huishouden leven en derhalve in armoede opgroeien. In Poelenburg en Peldersveld halen kinderen verder lagere Cito-resultaten en taal is er een hardnekkig probleem. Het aantal mensen in Poelenburg en Peldersveld met een startkwalificatie ligt onder het gemiddelde van Zaanstad; 77,2% en 77,5% in respectievelijk Poelenburg en Peldersveld, tegen 85,7% in Zaanstad als geheel. Gemiddeld is de sociale cohesie minder dan het Zaans gemiddelde.

*Tabel 3: Sociaaleconomische kenmerken Poelenburg en Peldersveld*

	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)

U merkt hierbij op dat bewoners en professionals van Poelenburg en Peldersveld zelf hebben aangegeven dat er veel mensen met sociaaleconomische problemen in de wijken wonen. Ze willen dat dit verandert. Door artikel 8 en 9 in te zetten wilt u meer sociaaleconomisch krachtigere mensen in Poelenburg en Peldersveld laten wonen. Dit wilt u bewerkstellingen door onderstaande criteria toe te passen als het gaat om artikel 8 (particuliere woningmarkt):

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

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

- Het voorrang geven aan woningzoekenden met inkomen (zie boven);
- Met daarbinnen voorkeur voor mensen met inkomen uit de niet-commerciële dienstverlening of met minimaal een startkwalificatie.

Met sociaaleconomisch krachtiger mensen wilt u een verandering in de wijk tweebrengen. Een verandering qua buurtbetrokkenheid, ouderbetrokkenheid, toekomstperspectief en een andere norm voor wat betreft werken en uitkering.

### 2.2 Artikel 10: Selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlast en criminaliteit

In uw aanvraag geeft u aan dat er in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld sprake is van ondermijnende criminaliteit (zie ook par. 1.4 bij 'noodzakelijkheid'), deels verborgen. Bewoners geven aan dat in veel woningen overbewoning is. Daarnaast verhuren veel mensen illegaal onder en is er sprake van woonfraude. Poelenburg scoort ook slechter ten aanzien van het aantal verdachten per 1000 inwoners en het aantal meldingen van inbraak, diefstal en geweld per 1.000 inwoners ten opzichte van Zaanstad (zie tabel 4). Voor Peldersveld geldt dat eveneens voor het aantal meldingen van inbraak, diefstal en geweld per 1.000 inwoners.

*Tabel 4: Veiligheid in Poelenburg en Peldersveld*

	Poelenburg	Peldersveld	Zaanstad
Aantal verdachten per 1000 inwoners (2019)*	12	8	9
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

Bronnen: \*KIS-wijkenmonitor, \*\* Data Politie \*\*\* data alleen bekend op wijkniveau Pelders/Hoornseveld

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

### 2.3. Resultaten evaluatie

Sinds 2018 past u artikel 9 en artikel 10 van de Wbmgp toe in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld. Uit een onlangs uitgevoerde evaluatie van de Wbmgp blijkt dat de regulering van de instroom goed werkt: de meeste (ruim 95%) van de vrijkomende corporatiewoningen zijn toegewezen aan instromers met inkomen uit de niet-commerciële sector (beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten). In krap drie jaar tijd zijn er 381 woningen verhuurd, waarvan 315 via de voorrangregel inkomen uit werk. Het gaat om ca. 10% van de totale voorraad sociale huurwoningen in Poelenburg en Peldersveld/Hoornseveld en 4% van gehele woningvoorraad in deze wijken. Mede hierdoor neemt het aantal inwoners met een bijstandsuitkering af. Deze afname is ook in andere wijken van Zaanstad te zien, maar de daling is het grootst in Poelenburg; % verschil aantal bijstandsuitkeringen (jan. 2017–jan. 2021): Poelenburg -21%, Pelders- en Hoornseveld -10%, Zaanstad Zuid -7%, Rosmolenwijk -9%, Kogerveldwijk -4%, Zaanstad -10%. Ook ten aanzien van het % minimahuishoudens ziet u een

**Datum**

17 maart 202

**Kenmerk**

2022-0000083778

vergelijkbare trend als bij het aandeel bijstandsuitkeringen. Over de gehele linie is een daling van het aandeel minimahuishoudens te zien, maar de daling is het sterkst in Poelenburg.

Wat betreft het percentage 18- t/m 30-jarigen in de wijk met een startkwalificatie ziet u een stevige achterstand van Poelenburg en Peldersveld op het Zaanse gemiddelde (2017: 85,4%; 2019: 85,7%). De evaluatie laat een toename in Poelenburg zien (van 75,7% in 2017 naar 77,2% in 2019) en een lichte daling in Peldersveld (78,1% in 2017 naar 77,5% in 2019).

Uit de evaluatie blijkt verder dat een direct verband tussen ontwikkelingen in de buurt op het gebied van leefbaarheid en veiligheid en de toepassing van de Wbmgp moeilijk is vast te stellen. Daarnaast zijn de ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid minder eenduidig en ziet u een wisselend beeld. Zo is in Poelenburg een afname te zien van de gerapporteerde score op sociale cohesie, terwijl deze door de professionals in de buurt juist positiever worden beoordeeld. Een deel van wijkprofessionals zien (wel) een lichte verbetering van de sociale cohesie in zowel Poelenburg als Peldersveld. Daarbij wordt opgemerkt dat 'bewoners veranderen, het doel is nog niet bereikt de bewoners hebben een steuntje in de rug erg nodig'. Ook de intensieve aanpak in Poelenburg zorgt voor verbetering in Poelenburg, signaleren zij. Professionals zijn dus positiever, maar schrijven de verbetering zeker niet alleen toe aan de impact van de Wbmgp. Tevens ziet u een toename van het aandeel inwoners met een startkwalificatie (zie hierboven), een gelijkblijvende ervaren veiligheid en een toename van de gemelde criminaliteit en overlast van groepen jongeren. Voor de buurt Peldersveld merkt u op dat de ontwikkelingen nog lastiger zijn te duiden, omdat veel cijfers alleen op wijkniveau inclusief Hoornseveld beschikbaar zijn. U ziet in de wijk Pelders/Hoornseveld een positieve ontwikkeling bij de ervaren sociale cohesie en ook de veiligheidsbeleving is sterk verbeterd (in de afgelopen 2 jaar een stijging van 58% naar 68% in 2020 van bewoners dat zich veilig voelt in hun eigen buurt). Er is echter geen duidelijk verschil bij het aandeel bewoners met een startkwalificatie, een gelijkblijvende overlast van groepen jongeren en een toename van de gemelde criminaliteit.

U merkt in dit verband op dat als gekeken wordt naar de gerealiseerde instroom, dat het na ruim 3 jaar een klein deel betreft (4%) van de totale woningvoorraad in de buurten. Er is volgens u 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

U vindt op grond van de aangeleverde onderbouwing dat het toepassen van artikelen 8, 9 en 10 Wbmgp geschikte maatregelen zijn om in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld de bevolkingssamenstelling meer in balans te brengen, en de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren.

Ik acht het, gezien de door u aangeleverde onderbouwing voldoende aannemelijk dat in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld sprake is van grootstedelijke problematiek die het geschikt maakt in die gebieden in te grijpen door het mogelijk maken van selectieve woningtoewijzing op basis van artikel 8, 9 en 10 Wbmgp.

### **Onderzoek op basis van politiegegevens**

U wilt de selectieve woningtoewijzing op grond van artikel 5, derde lid, van de wet op basis van het onderzoek op grond van politiegegevens laten plaatsvinden. U geeft aan hier de voorkeur aan te geven boven een VOG (Verklaring Omtrent het Gedrag). U geeft hierbij het volgende aan ter onderbouwing:

- 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 volgens u een beperkt beeld;
- Gedragingen over woonoverlast komen in beperkte mate in strafrecht terecht. Informatie op basis van politiegegevens (zoals uit proces-verbaal) geeft volgens 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.

Ik acht het op basis van de door u aangevoerde motivering voldoende aannemelijk dat het onderzoek op basis van politiegegevens het meest geschikte instrument is om overlast en criminaliteit aan te pakken.

### **3. Subsidiariteit**

Voordat een aanwijzing op grond van artikel 5, eerste, tweede en derde lid, van de Wbmgp kan worden gegeven, dient de gemeenteraad op grond van artikel 6, eerste lid, onder b, van de Wbmgp voldoende aannemelijk te maken dat er minder ingrijpende instrumenten zijn ingezet en dat het inzetten van dat instrumentarium alleen, geen afdoende oplossing biedt voor de geconstateerde grootstedelijke problematiek.

U geeft aan dat het komen tot een aanvraag van een gebiedsaanwijzing op grond van de Wbmgp niet van de ene op andere dag is gebeurd. Poelenburg en Peldersveld zijn al vanaf hun ontstaansgeschiedenis gebieden met forse leefbaarheidsproblematiek. Hieronder wordt ingegaan op de maatregelen die naast de toepassing van de Wbmgp worden ingezet in de twee gebieden.

Met het Pact Poelenburg Peldersveld 2020-2040 heeft u 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. Voor een bredere verantwoording verwijst u naar de Voortgangsrapportage Pact Poelenburg Peldersveld 2020<sup>7</sup>. Hieronder noemt u ter illustratie een aantal interventies:

- 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 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 met school- en levensvragen.

---

<sup>7</sup> <https://pactpp.nl/pact/voortgangsrapportage>

**Datum**

17 maart 202

**Kenmerk**

2022-0000083778

Studiezuilen is nu nog voor een beperkte groep jongeren bereikbaar. De Jongerenwinkel in Poelenburg wordt door veel jongeren bezocht. Jongeren kunnen hier terecht voor talentontwikkeling, vrijetijdsbesteding, 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;
- U 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 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;

#### *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

**Datum**

17 maart 202

**Kenmerk**

2022-0000083778

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 ondermijnende criminele en malafide netwerken actief zijn.

U geeft aan dat er ook veel is 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. U ziet 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 worden bewoners intensief begeleid 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.

U merkt hierbij op dat bewoners toch nog niet altijd merken 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 volgens u cruciaal om het draagvlak voor de lange termijnplannen te behouden.

#### 3.4. Conclusie

U 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 8, 9 en 10 Wbmgp voldoet aan de eisen van subsidiariteit.

Ik acht het, gezien de door u aangeduide maatregelen die in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld zijn en worden ingezet op de verschillende domeinen, waaronder op sociaaleconomisch terrein en op het terrein van veiligheid, voldoende aannemelijk dat de inzet van het instrumentarium op grond van artikel 5, eerste, tweede en derde lid, juncto artikelen 8, 9 en 10 van de Wbmgp, voor de bovengenoemde gebieden voldoet aan de eisen van subsidiariteit.

#### **4. Proportionaliteit en voldoende mogelijkheden voor passende huisvesting binnen de regio**

De Wbmgp geeft in artikel 6, eerste lid, onder b, aan dat de gemeenteraad voldoende aannemelijk moet maken dat de inzet van de maatregelen voor selectieve woningtoewijzing proportioneel is. De gemeenteraad dient op basis van artikel 6, tweede lid, van de Wbmgp voor de toepassing van artikel 5, eerste en derde lid, tevens voldoende aannemelijk te maken dat woningzoekenden aan wie als gevolg van de aanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen gebieden, voldoende mogelijkheden houden om binnen de regio waarin de gemeente is gelegen, passende huisvesting te vinden.

U geeft het volgende aan ter onderbouwing.

##### 4.1 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 tabel 5).

*Tabel 5: Overzicht aantal woningen en de bijbehorende WOZ-waarde*

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

Bron: [https://allecijfers.nl/..\[..gemeente/zaanstad;..buurt-poelenburg-zaanstad;.peldersveld-zaanstad\]](https://allecijfers.nl/..[..gemeente/zaanstad;..buurt-poelenburg-zaanstad;.peldersveld-zaanstad])

De woningen waarop uw aanvraag voor de Wbmgp betrekking heeft zijn 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. Tabel 6 geeft een overzicht weer van alle percentages en aantallen.

Tabel 6: Overzicht verdeling woningbouwvoorraad

	Zaanstad	Poelenburg	Peldersveld	Wbmgp
<b>Aantal woningen totaal</b>	69.114	3.290	2.366	5.656
<b>Corporatiebezit [2020]</b>	23.949 ***	2.040	1.443	3.483
% corporatiebezit	37% *	62% *	61% *	62%
<b>Mutatiëgraad [2020]</b>	4,7%	3,1%	3,2%	3,2%
Aantal toewijzingen corporatiewoningen	1.128 **	64 **	46 **	110
<b>Particuliere huurwoningen [2020]</b>	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 berekeningen O&S Zaanstad

Het corporatiebezit in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld is verdeeld over drie woningbouwcorporaties: Parteon, Rochdale en ZVH. Voor het volledige overzicht van de postcodes in de wijk Poelenburg en de buurt Peldersveld van het aan te wijzen corporatiebezit voor het toepassen van de Wbmgp (art. 9 en 10) en van het aan te wijzen particulier bezit voor het toepassen van de Wbmgp (art. 8 en 10), zie bijlage 1.

#### 4.2 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 volgens u aanvaardbare percentages, op basis waarvan u aangeeft niet te verwachten dat de slaagkansen van woningzoekenden significant zullen afnemen.

Voor de corporatiewoningen betekent dit dat per jaar in totaal ongeveer 110 corporatie-woningen 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. Zie hiervoor ook tabel 7.



Tabel 7: Overzicht van corporatiewoningen in relatie tot de Stadsregio

	Stadsregio 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%

\* Bron: Woningnet via Zaanse Corporaties

\*\* Bron: PNWR PWNR jaarbericht2021 A4 interactief.pdf  
De rest is op basis van berekeningen O&S Zaanstad

#### Advies Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

Op grond van artikel 6, vierde lid van de Wbmgp, heb ik advies gevraagd aan Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Noord-Holland, aangaande de vraag of er voldoende mogelijkheden overblijven om passende huisvesting in de regio te vinden voor woningzoekenden aan wie als gevolg van de aanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend.

De GS ondersteunt de (verlenging)aanvraag van de gemeente voor het toepassen van selectieve toewijzing van woningen in de wijk Poelenburg en buurt Peldersveld. De GS merken hierbij het volgende op:

“Voor de woningmarktregio als geheel gaat het om minder dan 1% van het aantal vrijkomende, te verdelen woningen. Doordat het aandeel van Poelenburg en Peldersveld in het totaal van vrijkomende woningen relatief laag is, blijft het beperkende effect van de Wbmgp voor woningzoekenden die in de uitgesloten categorieën vallen en dus buiten deze gebieden een woning moeten zoeken, acceptabel.

Gezien het relatief ruime aanbod van sociale huurwoningen in Zaanstad als geheel, de relatief lage mutatiegraad en de geschetste problematiek in de betreffende wijk en buurt, alsook de gedegen, brede aanpak van gemeente en maatschappelijk partners, deelt de provincie Noord-Holland de mening van de gemeente Zaanstad dat het verlengen van de Wbmgp voor deze wijk meer voor- dan nadelen heeft.”

#### Conclusie

U bent 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.

Op basis van bovenstaande gegevens en het advies van GS ben ik van oordeel dat u voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de aanwijzing voldoet aan de eisen van proportionaliteit en dat voor woningzoekenden voldoende mogelijkheden overblijven om passende huisvesting te vinden binnen de woningmarktregio waarin de gemeente Zaanstad is gelegen.

#### **Intrekken aanwijzing**

Ten overvloede maak ik u erop attent dat de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, eerste, tweede en derde lid, ingetrokken wordt op basis van artikel 7 van de Wbmgp indien mij is gebleken dat:

**Datum**

17 maart 202

**Kenmerk**

2022-0000083778

- a) niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 6, eerste lid, of
- b) de woningzoekenden, aan wie als gevolg van de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, eerste, tweede en derde lid, geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen complexen, straten of gebieden, onvoldoende mogelijkheden hebben om binnen de regio waarin de gemeente is gelegen voor hen passende huisvesting te vinden, of
- c) de gemeenteraad een verzoek indient tot intrekking van de aanwijzing.

**Kennisgeving**

Volledigheidshalve maak ik u erop attent dat ik de Eerste en de Tweede Kamer der Staten-Generaal en de provincie Noord-Holland zal informeren over de hierboven genoemde beslissingen.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

*Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen per brief bezwaar maken bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.*

## **Bijlage 1: Adressen gebiedsaanwijzing artikel 8, 9 en 10 Wbmgp**

Aan te wijzen postcodes in het kader van 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.

### **Artikel 9 en 10 – Sociale huur- en vrije sectorwoningen corporaties**

<b>Poelenburg</b>			<b>Peldersveld</b>	
1503AC	1504EA	1504KD	1503AA	1503GB
1503AD	1504EB	1504KE	1503AK	1503GC
1503AE	1504EH	1504KG	1503AL	1503GD
1504AC	1504EJ	1504KH	1503AP	1503GE
1504AD	1504EK	1504KK	1503AR	1503TB
1504AE	1504EL	1504KL	1503AS	1503TC
1504AH	1504EN	1504KM	1503AT	1503TE
1504AL	1504EP	1504KN	1503AV	1503TG
1504AP	1504ER	1504KP	1503AW	1503TH
1504AR	1504ES	1504LB	1503AZ	1503TJ
1504AS	1504ET	1504LC	1503BA	1503TK
1504BA	1504GD	1504LD	1503BB	1503TP
1504BB	1504GE	1504LJ	1503BD	1503TR
1504BH	1504GG	1504LK	1503BE	1503TS
1504BJ	1504GH	1504LL	1503BJ	1503VA
1504BK	1504GJ	1504LM	1503BS	1503VB
1504BL	1504GK	1504LN	1503BT	1503VH
1504BM	1504GL	1504NA	1503BV	1503VJ
1504BN	1504HC	1504NC	1503BW	1503VK
1504BP	1504HD	1504ND	1503BX	1503VL
1504BR	1504HE	1504NE	1503BZ	1503VM
1504CA	1504HG	1504NG	1503CA	1503VN
1504CB	1504HK	1504NH	1503CB	1503VP
1504CC	1504HL	1504NJ	1503CC	
1504CD	1504HM	1504NK	1503CD	
1504CE	1504HN	1504NL	1503CE	
1504CG	1504HP	1504NM	1503EA	
1504CM	1504JC	1504NN	1503EB	
1504CN	1504JD	1504NP	1503EC	
1504CS	1504JE	1504NR	1503ED	
1504CT	1504JG	1504NS	1503EE	
1504CV	1504JH	1504NT	1503GA	
1504CW	1504JJ	1505GJ		
1504CX	1504JK			
1504DA	1504JL			
1504DG				
1504DH				
1504DJ				

**Datum**

17 maart 202

**Kenmerk**

2022-0000083778

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 het toepassen van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek op grond van artikel 8 en 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		

**Datum**

17 maart 202

**Kenmerk**

2022-0000083778

**Artikel 8 en 10 - Particuliere huurwoningen****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