

**Rotterdam / Pact op Zuid / team particuliere woningvoorraad**  
**A4 met informatie t.b.v. de startconferentie van het project**  
**'nieuwe coalities voor de wijk' op 14 september**

---

**Korte schets van de problematiek in Rotterdam Zuid**

- Bewoners zijn ontevreden, Zuid heeft een imagoprobleem
- Er is te weinig identiteit
- De particuliere woningvoorraad is onder de maat

Gevolg:

- Vertrek van middeninkomens
- Hoge werkloosheid / lage opleiding
- Zuid verkeert 'op de grens'

Er speelt daarnaast een waterhuishoudkundig probleem op zuid: er moeten gebieden voor waterberging worden aangewezen. De betrokken partijen (waterschappen, corporaties e.d.) komen hier in de huidige situatie niet uit.

**Speerpunten van de aanpak**

- Goed beheer door vereniging van eigenaren
- Financiering op orde
- Voorkomen malafide praktijken
- Kwaliteitsslag woningvoorraad, buitenruimte, voorzieningen en bereikbaarheid
- Doorbraak forceren waterbeheer

**Wie zijn er bij betrokken**

Rob Kerstens, Directeur Generaal Primair en Voortgezet Onderwijs, OCW

Doekle Terpstra, Voorzitter HBO-raad

Dominic Schrijer, PvdA Wethouder Werk, Sociale Zaken en Grotestedenbeleid

**Beoogde resultaten per 1 mei 2007**

- voorlichtingscampagne VVE's
- start wetgevingstraject
- t.a.v. BIBOB en OZB juridische trajecten gestart

**Aanpak**

- Stap 1: Het in kaart brengen van de precieze problemen
- Stap 2: Inventariseren van oplossingsrichtingen
- Stap 3: Keuze voor oplossingsrichting door het adoptieteam
- Stap 4: Realisatie van de gekozen oplossingsrichting door het adoptieteam

## TOELICHTING

### **Aanleiding voor het project 'nieuwe coalities voor de wijk'**

Waarom?

Als gevolg van de geconcentreerde aanwezigheid van vele maatschappelijke problemen in de achterstandswijken staat de kwaliteit van het leven onder druk. Vanuit diverse invalshoeken wordt gewerkt aan het verbeteren van deze wijken: verbeteren van woningen en woonomgeving, voorzieningen in de wijk, tegengaan van schooluitval en criminaliteit, vergroten van mogelijkheden tot werk, participatie, integratie, etc. Beslissingen die de leefbaarheid in wijken raken, worden op veel verschillende niveaus en door verschillende partijen genomen. Met de beste intenties werken partijen daardoor soms langs elkaar heen of zelfs tegen elkaar in. Dit kan verstrekkende gevolgen hebben voor de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken.

Hoe?

In het project 'Nieuwe coalities voor de wijk' hebben lokale partijen samen met het Rijk, 13 aandachtswijken gekozen, waarin nieuwe coalities gestalte krijgen. Coalities die gezamenlijk kunnen komen tot aanpakken die niet hun oorsprong hebben in de logica van instituties maar die met inspiratie, energie en resultaatgerichtheid op zoek gaan naar aanpakken die werken. Centrale vraag in de zoektocht van deze nieuwe coalities is: **Wat maakt het verschil?** Kernwoorden in deze zoektocht zijn: ontkokerde aanpak, van klein naar groot, kabinetsbreed, tempo, impact op de werkwijze van de overheid, nieuwe samenwerkingsverbanden die verandering brengen, gebruik maken van elkaars expertise en netwerken, concrete resultaten.

### **Aanpak**

Voor elk van de 13 wijken zijn adoptieteams samengesteld. Deze adoptieteams bestaan uit een directeur-generaal, een wethouder van de gemeente waarin de wijk ligt en een onafhankelijke deskundige. De leden van de adoptieteams zetten zich in op het bereiken van concrete resultaten op 1 mei 2007 door:

- o Het inzetten van hun netwerken om nieuwe partners te laten aansluiten bij de 'nieuwe coalitie'
- o Het inbrengen van hun deskundigheid, zicht geven op concrete zaken die 'het verschil kunnen maken'.
- o Inspiratie en energie geven aan het zoekproces naar 'Wat het verschil maakt'.
- o Meedenken om obstakels als knellende regelgeving, institutionele kaders te overwinnen.

### **Het adoptieteam van Rotterdam Pact op Zuid, team Particuliere Woningvoorraad**

Dominic Schrijer, PvdA Wethouder Werk, Sociale Zaken en Grotestedenbeleid  
Rob Kerstens, Directeur Generaal Primair en Voortgezet Onderwijs, OCW  
Doekle Terpstra, Voorzitter HBO-raad  
Piet Hein Donner, Minister van Justitie

### **Korte schets van de problematiek in Rotterdam Zuid**

1 De staat van het onderhoud in oude buurten met veel particuliere woningen is een groot probleem; vooral vanwege de minimale financiële draagkracht van de eigenaren. Het achterstallig onderhoud neemt daardoor alleen maar toe, terwijl het tempo van verbetering juist moet worden verhoogd. Naast de bijdrage van eigenaar-bewoners dient het uitvoeringstempo fors te worden opgeschroefd door een grotere bijdrage van corporaties, WOM's en andere partners. De bijdrage van corporaties kan zich uitstrekken van aankoop tot verbetering en verkoop. Op dit moment zijn de investeringsvoorwaarden echter onvoldoende en gelden voor corporaties te veel specifieke beperkende voorwaarden.

2 VvE's functioneren vaak niet of onvoldoende. De omvang van de afdrachten aan het onderhoudsfonds is niet geregeld. Zo zou, theoretisch, de reservering voor onderhoud beperkt kunnen blijven tot € 1 per maand. Op dit moment worden wettelijke mogelijkheden gemist om het functioneren, en daarmee het beheer in de toekomst, op het gewenste niveau te krijgen.

3 Huisjesmelkers frustreren en profiteren van het proces van herstructurering.

4 Zuid staat aan de vooravond van de aanleg van water om op termijn droge voeten te houden. En bovendien vindt er een grootschalige herstructurering plaats op Zuid. De financiering van waterprojecten verloopt moeizaam, terwijl de herstructurering behoorlijk op stoom komt. De aanleg van water biedt kansen om aantrekkelijke wijken te maken.

### **Speerpunten**

De eerste bijeenkomst van het adoptieteam is benut om de aanpak in Zuid te schetsen. De opgave is helder. De midden- en hoge inkomens trekken weg en de leefbaarheid is een groot probleem. Kernpunten in het programma waar men het Rijk nodig denkt te hebben zijn:

- Aanpak huisjesmelkers, malafide eigenaren (eigendomsrecht), vastgoedfraude. Hierbij zijn juridische instrumenten (bestaande benutten of aanpassen) nodig.
- Verplichte afdracht VVE
- Investerings door de woningcorporaties
- Waterbeheer (relatie Waterschappen)

### **Beoogde resultaten per 1 mei 2007**

- voorlichtingscampagne VVE's
- start wetgevingstraject
- t.a.v. BIBOB en OZB juridische trajecten gestart

### **Aanpak**

De gemeente zal in de notitie scherper formuleren om welke problematiek het gaat, welke partijen in het geding zijn, wat de gemeente (en andere partijen) zelf al doet, welke rest problematiek over blijft en op welke punten (Smart geformuleerd) men het Rijk nodig heeft. Op basis van dit stuk zal de inzet van het adoptieteam worden bepaald. Binnen het adoptieteam wordt benoemd wat de bijdrage is van de stad, het Rijk en dhr. Terpstra.

De inzet van het Rijk kan variëren van het doen van onderzoek, het interveniëren in bestaande contacten met partners zoals woningcorporaties / waterschappen, het oprekken van regelgeving, beschikbaar stellen van middelen, vergroten van politieke aandacht, verruimen van bevoegdheden etc.

VenW zal worden betrokken vanwege de waterberging (actie OCW).

Met Justitie wordt contact gelegd over de inschatting van inzet van Minister Donner (actie OCW)

Planning:

14 september 2006	presentatie wijkprogramma's in Den Haag
25 september 2006	conferentie Pact van Zuid: ondertekening intentieverklaring met lokale betrokken partijen en aanwezigheid van minister Donner en adoptieteams.
1 november 2006	definitieve afspraken Rijk-gemeente over de inzet in Zuid
1 mei 2007	einddatum: resultaten van het project