



Winnaar  
Ymere

TIJDSCHRIFT VOOR WOONBELEID IN DE REGIO AMSTERDAM

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2013 #66



*DIT WAS DE DERDE GOUDEN EEUW*



*Einde van een tijdperk?*



25 februari 20.00

Kom naar **PAKHUISNUL20**

Exit-interview:  
Jim Schuyt

G4-lobby moet schade  
regeerakkoord beperken

Terugblik op 15 jaar  
Zuiderkerkprijs

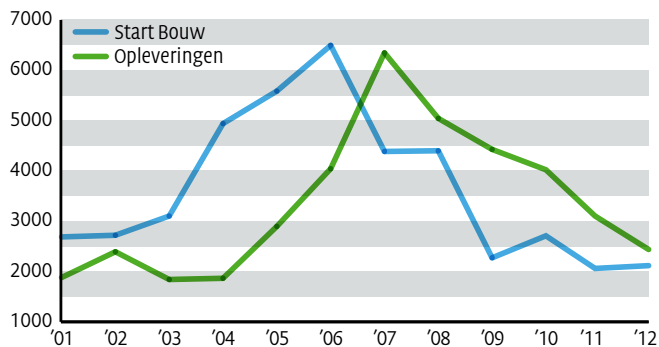


Jim Schuyt:  
"Alleen corporaties pakken  
hele wijken aan"

8

Ymere bouwt de meeste woningen in 2012!

21 32



Bouwproductie zakt niet verder terug in 2012

10



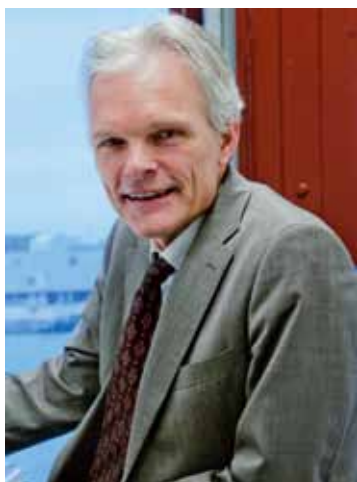
10 vragen over  
het regeerakkoord

12



Freek Ossel: "apart huurregime  
voor studendehuisvesting"

14



Roel Steenbeek over regeerakkoord:  
"Onze investeringen gaan meer dan halveren"

20

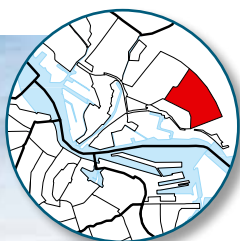


Terugblik op 15 jaar Zuiderkerkprijs 16



Nieuwendam-Noord heeft vele gezichten

22



Loten om een woning!

23



- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Einde van een tijdperk?**
- 8 **Exit-interview Jim Schuyt**
- 10 **Bouwproductie Amsterdam stabiliseert in 2012**
- 12 **Tien vragen over het regeerakkoord**
- 14 **Interview Freek Ossel**
- 16 **15 jaar Zuiderkerkprijs**
- 20 **Strategisch plan is oefening in bescheidenheid**
- 21 **"Investerings Ymere zullen meer dan halveren"**
- 23 Kort Bestek **Nieuw convenant Regionale Woonruimteverdeling**
- 24 Focusgebied **Nieuwendam-Noord**
- 26 Kort Bestek **Vrije huursector in de lift**
- 28 Kort Bestek **Zeggenschap huurders in VvE's**
- 29 Leeskamer
- 32 Barometer **Ymere bouwt meeste woningen**

Kom naar PakhuisNUL20 - de talkshow over Amsterdamse woonkwesties. Volgende editie maandag 25 februari. Het programma staat op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

## Einde van een tijdperk

**N**iet lang geleden verwelkomde burgemeester Van der Laan de 800.000ste Amsterdammer. Voor het laatst had de hoofdstad in 1972 zoveel inwoners. De verouderde woningvoorraad, het overloopbeleid en de auto brachten veel Amsterdammers ertoe de stad te verlaten richting Purmerend, Hoorn, Alkmaar, Lelystad en later Almere.

In de jaren tachtig keerde het tij. De stad veerde op, de werkgelegenheid groeide. De toestroom van studenten, kenniswerkers en creatieven stimuleerde ook de regio rond Amsterdam. De veelbesproken 'roltrap' bracht veel jonge gezinnen uiteindelijk in een groter huis met tuin buiten de stad.

In de Metropool Amsterdam zijn in de afgelopen decennia vele miljarden geïnvesteerd in nieuwbouw, het revitaliseren van wijken en de renovatie van woningen. Zo'n 35 procent van de Amsterdammers woont in een woning die gebouwd is na 1980. Het had ongetwijfeld efficiënter gekund, maar we kunnen tevreden terugblikken; de periode van hoogconjunctuur is goed benut. De stad staat er goed bij. Maar - om de woorden van Zef Hemel uit het vorige nummer te gebruiken - onze Derde Gouden Eeuw ligt wel achter ons.

De druk op de stad blijft ondertussen toenemen, de wachttijden groeien en de woningbezetting stijgt. De perspectieven op een hogere woningproductie zijn structureel slecht. In 2012 bleef de productie in de Metropool meer dan de helft achter bij de plannings. Er is een af-

zetprobleem voor commerciële nieuwbouw en een chronisch tekort aan risicodragend kapitaal. Van de overheid moet het niet meer komen. Gemeenten zijn platzak en met het nieuwe kabinet tekent zich een systeembreuk in de volkshuisvesting af. Er komt niet alleen geen geld meer uit Den Haag, sociale huisvesting is zelfs een profit center geworden. Sociale verhuurders gaan vanaf dit jaar een belasting per woning betalen. Dit dreigt het investeringsvermogen uit te hollen van corporaties, sinds jaar en dag de grootste bouwers in de regio. Er moeten dus nieuwe ontwikkelstrategieën, financiële instrumenten en andere bouwers en investeerders gevonden worden: particulieren, kleine ontwikkelaars, collectieven, pensioenfondsen. De ingezette koerswijziging levert vooralsnog weinig woningen op. In 2012 zijn bijvoorbeeld slechts 36 zelfbouwers in Amsterdam en 180 in het zelfbouwmekka Almere gestart met bouwen.

In dit nummer staan we stil bij het einde van een tijdperk. Met interviews, een analyse van de bouwproductie en reacties op het regeerakkoord. Dit alles geardeerd met vijftien jaar prijswinnende architectuur.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur NUL20

**Op de hoogte blijven? Het belangrijkste woonnieuws kunt u dagelijks volgen op Twitter (@nul20)!**

# NUL20

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks. NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, de stadsdelen en de Stadsregio.

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewoners-vertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam.

U KUNT VIA DE WEBSITE [WWW.NUL20.NL](http://WWW.NUL20.NL) EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN. ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl) of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)

ANDERS: Prezco, o.v.v. Nul20, postbus 31, 1112 AS Diemen, 020 - 3989190

**ABONNEER U OP DE GRATIS NUL20 NIEUWSBRIEF: [WWW.NUL20.NL](http://WWW.NUL20.NL)**

ADVERTENTIES: via NUL20 020-6937004 (info op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl))

HOOFDREDACTEUR:  
Fred van der Molen ([fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl))  
TEL: 020-693.7004  
MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)  
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:  
Bas Donker van Heel  
Bert Pots  
Jaco Boer  
Janna van Veen  
Johan van der Tol (eindredactie)  
Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:  
André Buys (Rigo)  
Bart Truijens (OGA)  
Niek Krouwel (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)  
Jacqueline van Loon (ASW)  
Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)  
Muk van Ravels (Stadsregio)  
Niels Raat (AFWC)  
Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)  
FOTOGRAFIE Nico Boink  
VORMGEVING Pieter Lesage  
DRUK Prezco bv

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd bij nul20 Online: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

## Eigen Haard: meer huisuitzettingen

**E**igen Haard heeft in 2012 58 huurders vanwege huurachterstand uit hun huis gezet. Voor het eerst in vijf jaar steeg het aantal uitzettingen. Het aantal dreigende ontruiming daalde wel: van ruim 800 naar 577.

In 2011 ontruimde Eigen Haard slechts 42 huurders. Dat was een laagterecord, mede een gevolg van extra inspanningen om huurachterstanden tegen te gaan. Die huurachterstanden liepen in de eerste helft van 2012 niettemin weer op als gevolg van de economische crisis.

Eigen Haard benadert huurders met een achterstand daarom nu nog sneller. Toch steeg het aantal huisuitzettingen. In 2012 deed de rechter voor 577 huurders een uitspraak voor ontruiming vanwege huurschuld. Uiteindelijk is die slechts in 10 procent van de gevallen uitgevoerd. Op het laatste moment werken veel huurders mee aan een oplossing. Die bestaat meestal uit een mix van schuldhelpverlening en een betalingsregeling.

## Verhuurderheffing voorlopig tot 2013 beperkt

**H**et kabinet heeft de voorgenomen verhuurderheffing voorlopig tot 2013 beperkt. De heffing voor de jaren 2014 en later wordt in een afzonderlijk wetsvoorstel geregeld. Minister Blok werkt een nieuw voorstel voor een woningwaarderingssysteem en een verhuurderheffing uit dat corporaties de mogelijkheid moet bieden te blijven investeren in onderhoud en nieuwbouw. Wel houdt het kabinet vast aan de beoogde opbrengst.

De minister geeft gevolg aan een motie die de Eerste Kamer op 18 december heeft aangenomen. De Kamer toonde zich bezorgd over de gevolgen van de verhuurderheffing voor het investeringsvermogen van woningcorporaties. Om die reden is alleen die heffing voor 2013 goedgekeurd (opbrengst 50 miljoen). De Eerste Kamer verwacht nu van de minister uiterlijk 1 maart een uitgewerkt voorstel voor een huurbeleid dat woningcorporaties wel in staat stelt voldoende huurinkomsten binnen te halen om de heffing te betalen.

Studentenhuizen en andere onzelfstandige woningen (bv voor ouderen) tellen niet mee voor de heffing, bevestigde Blok. Maar verder geldt die voor alle verhuurders van sociale huurwoningen, dus ook de particuliere.

## Saneringsheffing valt hoger uit

**N**ieuwe tegenslag voor de woningcorporaties. De saneringsheffing valt dit jaar hoger uit dan verwacht. Minister Blok voor Wonen heeft de heffing vastgesteld op 4 procent van de huurinkomsten. Per zelfstandige woning komt dit neer op ongeveer 220 euro. Het totaalbedrag dat de corporaties dit jaar moeten ophoesten voor hun zwakke broeders is 508 miljoen euro. Het meeste geld is bestemd voor het redden van Vestia.

De hoogte van de heffing is voor de corporaties een onaangename verrassing. Het percen-

tage valt veel hoger uit, dan zij eind vorig jaar hadden verwacht. Bij de opstelling van de begrotingen voor 2013 hielden zij nog rekening met een bijdrage van 2 tot 2,5 procent. "Begin januari kwam het Centraal Fonds met het bericht dat de verplichte saneringsheffing vanwege het oplossen van de problemen bij onder meer de Rotterdamse corporatie Vestia flink omhoog gaat. Dat kost ons 17 miljoen per jaar, terwijl we 8,5 miljoen hadden begroot," aldus bestuursvoorzitter Roel Steenbeek van Ymerelders in dit nummer.



## Duizend nieuwe woningen in Almere in 2012

**V**oor de Almeerse woningbouwproductie was 2012 een relatief goed jaar. In totaal werden duizend nieuwe woningen opgeleverd. Meer dan de helft daarvan staat in het nieuwe stadsdeel Almere Poort, dat op termijn uit 10.000 woningen moet bestaan. "Als we de balans opmaken, kunnen we – tegen de achtergrond van de economische tegenslag – positief zijn", zegt verantwoordelijk wethouder Adri Duivesteyn. "De crisis was niet eerder zo diep, maar in Almere wordt nog altijd op substantiële schaal gebouwd."

Van de duizend opgeleverde woningen werden er 730 door institutionele partijen gerealiseerd; 270 woningen kwamen via particulier opdrachtgeverschap tot stand. Van die zelfgebouwde woningen werden er 130 met de IbbA-regeling – voor mensen met een laag bruto jaarinkomen vanaf 20.000 euro – gebouwd. Grote

projecten die in 2012 (gedeeltelijk) werden opgeleverd, zijn die van Kalliste in Noorderplas-sen-West (Hollandse Laan, 104 koopwoningen), Heijmans/Achmea in Almere Poort (89 huur- en koopwoningen, 1e fase) en Buitenmere Properties in Almere Buiten (58 huur- en koopappartementen, boven winkels en een parkeergarage).

De gemeente hoopt vanwege haar langjarige samenwerkingsverbanden met ontwikkelaars een zekere continuïteit in de productie te houden. Zo zijn er contracten met belegger Amvest (DUIN, 3000 woningen, Almere Poort) en woningcorporatie Ymere (Nobelhorst, 4300 woningen, Almere Hout). Tenslotte is er een intentieovereenkomst met Eigen Haard voor de bouw van duizend woningen. In 2012 werden overigens in Almere maar 500 woningen in aanbouw genomen, waarvan 180 door zelfbouwers.

## Corporaties verkopen ruim 2200 voormalige huurwoningen in regio

De zes Amsterdamse en twee Zaanse corporaties hebben in 2012 in Amsterdam, Amstelveen en Zaanstad in totaal meer dan 2200 woningen uit bestaand bezit verkocht. Veel meer dan eerder geprognosticeerd.

Voor de laatste maanden hebben zij geprofiteerd van opleving van de koopwoningmarkt. **Eigen Haard** verkocht vorig jaar in Amsterdam en Amstelveen 291 woningen. Bovendien volgt begin 2013 nog eens de levering van 52 voormalige huurwoningen. Eén op de tien woningen werd verkocht aan een eigen huurder. Bij **Stadgenoot** zijn 212 voormalige sociale huurwoningen van eigenaar gewisseld; bijna evenveel als een jaar eerder. De makelaars van **De Key** brachten vorig jaar 258 voormalige huurwoningen aan de man. Aansluitend worden begin 2013 nog eens 57 huurwoningen



geleverd. Ook verkocht **De Key** 103 voormalige huurwoningen na grondige renovatie. **Rochdale** meldt de verkoop van 210 woningen, inclusief een gering aantal in Zaanstad. De Alliantie Amsterdam wist 364 woningen te slijten tegen een gemiddelde prijs van 167.500 euro. Daarmee heeft **De Alliantie Amsterdam** de begrotingsdoelstelling voor 2012 gehaald. En de vier Amsterdamse vestigingen van **Ymere** verkochten het afgelopen jaar in totaal 565 voormalige huurwoningen. In haar totale werkgebied verkocht Ymere 885 woningen uit de bestaande voorraad. Ook gaan nog tientallen koopaktes mee naar begin 2013.

De kleine Zaanse corporatie **ZVH** meldt de verkoop van zestig woningen uit bestaand bezit. **Parteon** verkocht 118 voormalige sociale huurwoningen, waarvan 77 onder de **KoopGarant**-regeling.

De corporaties zijn niet ontevreden met dat resultaat. In de woningmarkttrappage **WOON Amsterdam** van afgelopen november werd maar gerekend op 1400 verkochte woningen. Wel wisselt de opbrengst. Bij **Rochdale** en **De Key** lagen in 2012 de verkoopprijzen zes procent onder de verkoopprijzen van een jaar eerder. Bij **Parteon** daal-

de de gemiddelde verkoopprijs naar 124.900 euro; ruim vijf procent minder dan in 2011. **Stadgenoot** realiseerde juist een iets hogere gemiddelde verkoopprijs.

### Nieuwbouw

Ook verkochten de acht corporaties ruim negenhonderd nieuwbouwwoningen. De Alliantie Amsterdam verkocht 181 woningen tegen een gemiddelde vrij op naam prijs van 273.000 euro. Wel veel minder dan voorgenomen; De Alliantie Amsterdam had afgelopen jaar ruim twintig procent meer willen verkopen. **Stadgenoot** verkocht in zeven projecten in onder meer Amsterdam-Noord, Nieuw-West en in het Oostelijk Havengebied in totaal 171 woningen. **Eigen Haard** deed 138 nieuwbouwwoningen van de hand; één minder dan **Rochdale** (139 woningen). De Amsterdamse vestigingen van **Ymere** verhandelden 195 nieuwbouwwoningen; in totaal verkocht Ymere 440 nieuwbouwwoningen, waarvan 304 aan de eindconsument en 140 aan een belegger. **Parteon** verkocht 72 nieuwbouwwoningen tegen een gemiddelde prijs van 229.000. De **Key** is met 9 verkochte nieuwbouwwoningen de hekkensluis.

## Ymere ontmantelde 39 hennepplantages in 2012

Ymere heeft vorig jaar 538 woningen vrijgemaakt vanwege woonfraude. In 39 daarvan waren hennepplantages aangetroffen. Sinds 2005 laat de corporatie een speciaal team gericht onderzoek doen naar onrechtmatig gebruik en bewoning. In 2012 hebben deze onderzoeken geleid tot het vrijmaken van 538 woningen waarvan 346 in Amsterdam, 61 in Haarlemmermeer, 69 in Haarlem, 58 in Almere en 4 in Noord-Kennemerland. Onderdeel van het speurwerk van het team is het navlooiën van internetsites als **Marktplaats** op mogelijke onrechtmatige woningaanbiedingen. Zo werden twintig gevallen van woonfraude ontdekt. Voor Ymere is belangrijk dat de woningen weer beschikbaar komen voor degenen voor wie ze bedoeld zijn. "Bovendien draagt de bestrijding van woonfraude bij aan de leefbaarheid van buurten, want met onrechtmatige bewoning gaan nogal eens andere vormen van overlast of criminaliteit samen."

### ‘Versterk in- en extern toezicht corporaties’

Het in- en extern toezicht op corporaties moet verder worden versterkt. Dat schrijft de Commissie Hoekstra in haar eindverslag. De al voorgenomen wijziging van de **Woningwet** is onvoldoende.

De Commissie Hoekstra werd vorig jaar ingesteld naar aanleiding van de problemen bij **Vestia**. De commissie bestond naast oud-staatsraadslid **Rein Jan Hoekstra** uit de hoogleraren **Lex Hoogduin** en **Jan van der Schaar**.

De commissie verwacht dat het wetsvoorstel tot wijziging van de **Woningwet** dat nu bij de Eerste Kamer ligt, al bijdraagt aan de verbetering van het toezicht. De commissie stelt een aantal aanvullende maatregelen voor. Zo moeten grotere woningcorporaties een tweehoofdig bestuur hebben. Ook in het wenselijk dat er in de sector met een eenduidige waardering van vastgoed gewerkt gaat worden. De commissie adviseert ook een grotere betrokkenheid van de Raad van Toezicht bij het strategisch beleid van het corporatiebestuur. En er wordt gepleit voor een *fit and proper test* voor het aanstellen van zowel bestuurders als de toezichthouders, uit te voeren onder verantwoordelijkheid van de financieel toezichthouder. De lokale binding kan worden versterkt door de praktijk van prestatieafspraken en verantwoording te verbeteren. Gemeenten zouden zich daarbij een expliciet oordeel moeten vormen over de prestaties van corporaties. Verder adviseert de commissie om bij het ministerie een aparte inspectie in te richten, terwijl de financieel toezichthouder **CFV** en het waarborgfonds **WSW** beter moeten samenwerken. Een nieuw op te richten ‘saneringsorganisatie’ moet van deze instellingen taken overnemen, wanneer er bij corporaties in nood wordt ingegrepen.

## 'Beloning corporatiebestuurders te hoog'

De beloning van corporatiebestuurders is nog steeds te hoog. Dat blijkt volgens minister Blok voor Wonen uit de beloningsgegevens over 2011. "In de corporatiesector is het beloningsniveau vaak fors en niet passend te achten bij het maatschappelijke karakter van de corporaties," aldus de minister. Van de acht corporaties in de regio voldeed alleen Parteon in dat jaar aan de norm.

Bij corporaties als Stadgenoot, De Key en Rochdale (25.000 tot 50.000 woningen) mag volgens de nieuwe door Blok verplicht gestelde beloningsregeling de totale beloning, inclusief pensioen en onkosten niet hoger zijn dan 165.000 euro. Bestuurders van Eigen Haard en de Alliantie (50.000 tot 75.000 woningen) worden gebonden aan een maximum van 195.000 euro. Voor bestuurders van Ymere geldt met meer dan 75.000 woningen een maximum van 228.600 euro. Voor de Zaanse corporatie ZVH met ruim vijfduizend woningen is er een maximum van 105.000 euro. Bij Parteon (16.000 woningen) ligt de norm op 130.000 euro. Er geldt een overgangstermijn van vier jaar. Daarna wordt het inkomen over een periode van drie jaar aangepast.

Frank de Grave, voorzitter van de raad van commissarissen van woonstichting De Key, is niet te spreken over de beloningsregeling. "Normering van het inkomen van corporatiebestuurders is op zich goed. Maar de nieuwe staffel doet geen recht aan de zwaarte van de functie van het leiden van een corporatie van deze omvang en complexiteit. Onze bestuurder is in moeilijke omstandigheden bereid gevonden leiding te gaan geven aan De Key en heeft daarvoor een overstap uit het bedrijfsleven gemaakt. De raad vindt de staffel een te vergaande inbreuk op bestaande rechtsposities."

Bij Eigen Haard bestaat geen discussie over de nieuwe beloningsregeling, zo zegt Frans van der Minne, voorzitter van de raad van commissarissen. De beloning van bestuurders en commissarissen wordt de komende jaren aangepast. "Wij willen zo snel mogelijk voldoen aan de regels, uiteraard met respect voor de bestaande arbeidsvoorwaarden." Deels zal dat de komende tijd gebeuren door natuurlijk verloop vanwege pensionering of einde van de zittingstermijn. Geforceerde inkomensverlaging vlak voor pensioendatum vindt hij ongepast. "Daarna is het heel eenvoudig: voor nieuwe contracten gelden de nieuwe regels. In andere gevallen zal sprake zijn van bevrozing van de hoogte van de beloning."

## WiA: inkomens groeien niet meer

De resultaten uit het tweejaarlijkse onderzoek 'Wonen in Amsterdam' weerspiegelen het einde van een piekperiode. Zo stagneert in 2011 na vele jaren de inkomensgroei. Het gemiddelde inkomen van een Amsterdams huishouden is 2392 euro per maand in 2011; bijna een derde hoort bij de echt lage inkomens (minder dan €1220 voor alleenstaanden en €1730 voor meerpersoons-huishoudens). Daarbij moet wel aangetekend dat Amsterdam een studentenstad is. Ook de bouw golf van het eerste decennium is na 2011 wel voorbij. Ook de waardering van de eigen woning stijgt niet verder (7,5). Andere langjarige trends zetten wel door: de daling van het aandeel sociale huurwoningen (47,2%) en de stijging van het aandeel koopwoningen (30,2%). Wel een trendbreuk is de stijging van het aantal en het percentage particuliere huurwoningen (naar 22,6%). Volgens de onderzoekers komt dat door de crisis op de huizenmarkt: veel koopwoningen gaan al dan niet tijdelijk in de verhuur. De huren blijven ondertussen stijgen.

De gemiddelde huur van een corporatiewoning is in 2011 413 euro, van een particuliere huurwoning 596 euro. Het aandeel scheefwoners is gedaald van 26 naar ruim 23 procent, als voor scheefwonen een inkomengrens van 33.614 euro (doelgroep corporaties) en een huurgrens van 653 euro (liberalisatiegrens in 2011) wordt aangehouden. Overigens valt een flink deel (10,5% van de 23,6%) van die 'scheefwoners' in de inkomenscategorie daarboven tot 43.000 euro. Via het grootschalige bewonersonderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) wordt tweejaarlijks de thermometer in de hoofdstad gestoken. Centraal in het onderzoek staat de verhouding tussen woningmarktsegmenten en inkomensgroepen. WiA geeft informatie over de ontwikkeling van de inkomens, de woningvoorraad en de tevredenheid dan wel het chagrijn van Amsterdammers over tal van zaken die met wonen en leefbaarheid te maken hebben. Eind vorig jaar kwam het hoofd rapport - De Stand van Zaken - over 2011 klaar.

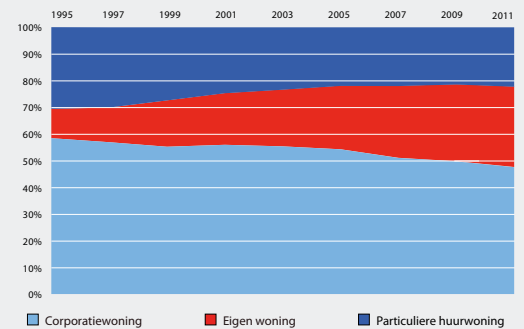
Wonen in Amsterdam 2011 - De Stand van Zaken. Onderzoek in opdracht van de Dienst Wonen, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de stadsdelen. Het rapport is te downloaden via de [www.amsterdam.nl/wonen](http://www.amsterdam.nl/wonen) (onderzoek) en [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl).



## Duivesteijn vertrekt uit Almere

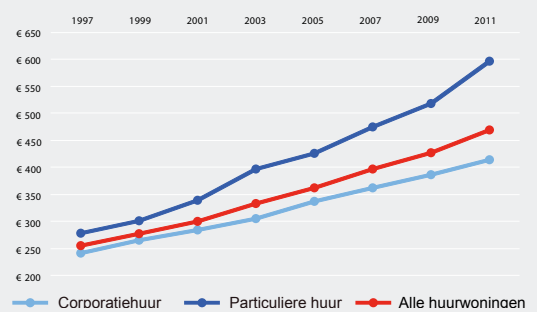
A dri Duivesteijn vertrekt als wethouder Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling uit Almere. Zijn afscheid is een gevolg van zijn toetreding tot de Eerste Kamer op 5 februari. Op welke termijn hij zijn wethouderschap opgeeft is nog onduidelijk. Hij vertrekt pas zodra de PvdA een geschikte vervanger heeft gevonden.

### WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM



Het eigen woningbezit steeg in 2011 naar 30,2 procent. In het programma-akkoord van PvdA, VVD en GroenLinks staat de doelstelling door te groeien naar 35 procent eigenwoningbezit in deze collegeperiode.

### GEMIDDELDE KALE HUURPRIJS





## Bouwproductie regio blijft ver achter bij plannings

Iedereen wist het wel maar nu zijn er ook de cijfers: de bouwproductie in de Metro-poolregio Amsterdam blijft ver achter bij de plannings. Dat blijkt uit de eerste opleveringsstartbouwcijfers van 2012 van de grote gemeenten in de regio. Minder dan de helft van de geplande woningen wordt gebouwd, afgaande op de bouwproductie in de grote woningbouwlocaties Amsterdam, Almere, Haarlemmermeer en Zaanstad.

In de Monitor Plancapaciteit Woningbouw 2012 van mei 2012 staat voor de periode 2012 t/m 2014 nog een totale 'capaciteit' van 26.000 nieuwe woningen ingeboekt voor de Stadsregio inclusief Almere. Zestig procent daarvan zou uit harde plannen bestaan.

In Amsterdam werden in 2012 2438 woningen opgeleverd en 2093 in aanbouw genomen, terwijl de hoofdstedelijke productie voor de periode 2012-2014 op 13.000 staat ingeboekt. In Almere werden in 2012 zo'n 1000 woningen opgeleverd en bijna 500 in aanbouw genomen, terwijl de teller eind 2014 op 3500 zou moeten staan. Voor de Haarlemmermeer staat een bouwproductie ingepland van 913 woningen in de periode 2012-2014, terwijl de laatste twee jaar slechts 217 woningen in aanbouw zijn genomen. In Zaanstad is men nog het best op koers. In 2012 werden 652 woningen in aanbouw genomen, terwijl een productie voor 2013 en 2014 ingepland staat van 1154 opleveringen. *De volledige productiecijfers worden gepubliceerd in het maartnummer van NUL20.*

## Westerdokseiland bijna klaar

Het IJdock, de laatste bouwplaats op het Westerdokseiland, is bijna klaar. Het nieuwe Paleis van Justitie is overgedragen aan de Rijksgebouwendienst. Naast het justitiegebouw bevat het markante gebouwencomplex een nieuw kantoor voor de KLPD-waterpolitie, een hotel, commerciële ruimten en 56 luxe appartementen. Daarvan staan er nog enkele te koop voor prijzen vanaf 595.000 euro. De appartementen zijn eind vorig jaar opgeleverd. Om de oude stad niet volledig af te sluiten van het IJ heeft coördinerend architect Dick van Gameren zichtlijnen vanaf de Keizersgracht en het Bickerseiland een belangrijke rol laten spelen in de vormgeving. Het wachten is nog op een goede bijnaam, naar goed Amsterdams gebruik. NUL20 tip: de IJsborg.



## NVM: huizenprijzen blijven dalen

De run op koopwoningen in het laatste kwartaal kon niet voorkomen dat huizenprijzen blijven dalen. Zo blijkt uit de jongste cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

In de regio Amsterdam werden het afgelopen kwartaal 32 procent meer woningen verkocht dan een kwartaal eerder. Ruim tweeduizend woningen wisselden van eigenaar. Wel zijn deze huizen in een jaar tijd met bijna 5 procent in waarde gedaald (prijs per vierkante meter). Appartementen daalden met 5,7 procent het sterkst in prijs. Ook kost het steeds meer moeite een woning te verkopen. De gemiddelde verkooptijd steeg in 2012 naar meer dan honderd dagen.

De Zaanstreek laat een soortgelijk beeld zien. Daar werden het afgelopen kwartaal ruim 40 procent meer woningen (324 eenheden) verkocht dan een kwartaal eerder. De huizen werden er het afgelopen jaar gemiddeld 9 procent goedkoper. De vierkantemeterprijs voor een appartement ligt maar liefst 17 procent lager dan een jaar eerder. De gemiddelde verkooptijd steeg naar 152 dagen. Toch is de NVM niet ontevreden. Consumenten beginnen volgens de NVM steeds meer te wennen aan de nieuwe prijsverhoudingen. "Er is een groot aanbod van steeds scherper geprijsde koopwoningen. Ondanks de strengere hypotheekregels is de betaalbaarheid goed. Mensen beseffen steeds meer dat je een woning niet puur als beleggingsproduct koopt: het gaat primair om het creëren van een thuis", zegt NVM-voorzitter Ger Hukker. Hij verwacht wel dat nu een rustig eerste kwartaal van 2013 volgt. Niettemin denkt de NVM dat de markt in de loop van het jaar geleidelijk zal aantrekken, zolang er geen nieuwe ontwikkelingen zijn die het consumentenvertrouwen ondermijnen.

# ‘Alleen corporaties pakken hele w

De Alliantie heeft deze eeuw miljarden in stedelijke vernieuwing geïnvesteerd. Vertrekend bestuurder Jim Schuyt is trots op het behaalde resultaat. Hij waarschuwt de politiek voor het uitkleden van de corporaties. “Als corporaties hun investeringen niet kunnen voortzetten, dan gaat het behaalde resultaat weer verloren.”



Bert Pots

De Alliantie heeft onder zijn bestuur vanaf 2001 naar schatting 3 miljard euro geïnvesteerd in de Noordelijke Randstad. “Wij hebben vijfmaal zoveel geïnvesteerd als we indertijd bij de fusie van plan waren. Daarvoor bestaan meerdere verklaringen. Er was een dringende maatschappelijke vraag om veel meer in de oude wijken te investeren. En we beschikten over de middelen. De woningverkoop kwamen op gang. De rente was laag. De waardeontwikkeling verliep gunstig. Maar vergeet ook niet: corporaties hebben veel geld geleend om te kunnen investeren.”

Bent u achteraf gezien bestuurder geweest in een soort Gouden Eeuw?

“Misschien wel, maar niet zonder een dubbel gevoel. We heb-

ben een periode achter de rug met zelfoverschatting. Met elementen van decadentie. Maar ook met bijzondere resultaten. De corporaties vieren het misschien niet altijd voldoende: tegenwoordig krijgen alle Amsterdamse wijken van de bewoners een voldoende. Dat is een teken van geweldige vooruitgang.”

Als voorbeeld mag dienen de Indische Buurt in Amsterdam-Oost. Een door drugsoverlast en verval geteisterde wijk heeft zich door de gezamenlijke investeringen van de Alliantie, Ymere, Eigen Haard en het stadsdeel in ruim tien jaar tijd ontwikkeld tot een gewilde, hippe buurt. “De markt kan dergelijke stadsvernieuwing nooit op zich

moet blijvend in de stad worden geïnvesteerd. Als dat niet gebeurt, dan verpesten we wat we in de afgelopen decennia hebben opgebouwd.”

Lukt dat in het licht van de door Rutte II voorgestelde taakversmalling?

“Alleen nog maar sociale huurwoningen bouwen en beheren. Dat is ernstig dom. Het is goed dat we niet in hotels, horecabedrijven en concertzalen mogen investeren. Maar de ontwikkeling van gemengde wijken is de sleutel tot succes. Op plekken met een enorme overmaat aan sociale huurwoningen moeten we middeldure huurwoningen tot 900 euro en goedkope koopwoningen kunnen bouwen. Dan heb ik het

We hebben een periode achter de rug met zelfoverschatting, met elementen van decadentie

nemen. Particuliere investeerders en beleggers denken alleen aan complexen. Ze zijn bovendien heel selectief. Corporaties zijn wel van de wijken. En wat we in de Indische Buurt hebben gedaan, moeten we ook elders voor elkaar krijgen. Ook in Nieuw-West moeten we aan stadsvernieuwing doen. Laten we daar die oude term maar weer gebruiken. Het gaat echt om het vernieuwen van de stad. En dat lukt beslist niet van vandaag op morgen. Dat vraagt om een langdurige inspanning. Geen sprintje, maar een marathon.”

“Ernstig dom”

Schuyt windt zich op over het gemak waarmee in de politiek over de inspanningen van corporaties wordt gesproken. “Het gaat niet om de corporaties, maar om de inwoners van de stad. Het kan ook heel anders gaan. Daarvan kennen we in het buitenland voldoende schrikwekkende voorbeelden. Er

niet over koophuizen van zes ton, maar woningen die goed aansluiten bij waar zo'n buurt nu staat. Als dat niet meer mogelijk is, dan valt de hele vernieuwing van zo'n wijk stil.”

Minister Blok vindt ook dat corporaties winkels en bedrijfspanden moeten verkopen.

“We hebben de afgelopen jaren al veel bedrijfsnonroerend goed verkocht. Dergelijke panden zijn vaak een bijvangst. Die komen voort uit de stedenbouwkundige behoefte levendige plinten te maken. Het is dus goed dat dergelijke panden er zijn. Maar we hoeven ze niet per se zelf te bezitten; we verkopen ze met liefde. Corporaties hebben immers liquiditeit nodig. Anders gaat de investeringsmotor haperen.”

Verhuurderheffing

Over investeringen gesproken. De aangekondigde verhuurderheffing dreigt de investeringsca-

## TWAALF JAAR DE ALLIANTIE

Jim Schuyt (63) gaat in 2013 met vroegpensioen, zodra zijn opvolger is gevonden. Schuyt staat zelf aan de wieg van de Alliantie. Hij was als bestuurder van de Amersfoortse woningcorporatie SCW betrokken bij alle fusiegesprekken. Atrium uit Hilversum was rond de eeuwwisseling bereid om de armlastige Amsterdamse corporatie De Dageraad te helpen bij de ontwikkeling van Park de Meer. Deze drie corporaties fuseerden met een Almeerse corporatie tot de Alliantie, met als werkgebied de Noordelijke Randstad.

Schuyt begon bijna veertig jaar geleden – na een studie samenlevingsopbouw aan de sociale academie en diverse academische studies (pedagogiek, organisatiekunde en andragologie) – zijn loopbaan in de stadsvernieuwing in Leeuwarden. In de jaren negentig van de vorige eeuw was hij directeur van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. De afgelopen vijftien jaar was hij corporatiebestuurder, vanaf 2001 bij de Alliantie.





# ijken aan'

paciteit van de corporaties uit te hollen. Schuyt adviseert de minister daarom een wezenlijk andere aanpak die het Rijk hetzelfde zou opbrengen: "Rijk en corporaties moeten één op één afdwingbare investeringsafspraken maken. De Alliantie investeert graag in tien prioriteitswijken. Geef haar in ruil voor controleerbare investeringen een vrijstelling van de heffing. Alleen corporaties die niks ondernemen, krijgen de heffing opgelegd. Dat is ook prima. Corporaties zijn er immers niet om op hun geld te zitten. Een dergelijk onderscheid leidt bovendien tot een goede deal. Van iedere euro die wij investeren, ziet de minister een kwartje aan belastingen in de schatkist terugvloeien. En er zijn nog meer voordelen. De stad wordt er beter van. En slimme investeringen zijn goed voor herstel van de werkgelegenheid in de bouwsector."

Minister Blok is vooralsnog afhoudend maar kansloos is zijn aanpak volgens Schuyt nog niet, al is het op termijn: "De wal gaat het schip keren. Het kan best zo zijn dat de politiek het incasservermogen van mensen overschat. Het gaat altijd om het bereiken van het juiste evenwicht. Het 'H-woord' houdt ons al zo lang in de greep. Eerst bij de VVD. Zij verklaarden de hypotheekrenteaftrek heilig. Nu heeft de PvdA haar H-woord: huren. Grote groepen worden geconfronteerd met forse huurstijgingen. Maar mensen met een inkomen van 43.000 euro zijn helemaal niet zo rijk. Zij worden de komende jaren zwaar getroffen. Als dan ook nog de sociale woningvoorraad door verkopen verder krimpt, de wachtlijsten almaar langer worden en de investeringen in vernieuwing van onze steden wegvallen, dan zal dat zijn weerslag hebben op het electoraat."



Schuyt telt daar de knellende positie van middengroepen bij op. "Zij kunnen niet terecht in de sociale huursector, maar kunnen een koopwoning evenmin financieren. In de visie van het kabinet moeten beleggers in meer middeldure huurwoningen voorzien. Ik zie graag zo'n particulier huursegment ontstaan, maar niets wijst er op dat het gaat gebeuren. Dergelijke partijen hebben bovendien altijd een uitpoundscenario. De afgelopen jaren hebben beleggers meer woningen verkocht, dan bijgebouwd. Laat corporaties ook middeldure

huurwoningen bouwen: anders realiseren we nooit ofte nimmer de benodigde woningaantallen."

## Corrigerende tik

*Waarom is de waardering voor corporaties zo gering?*

"Het gevoel is dat corporaties een corrigerende tik nodig hebben. Ik vind dat sentiment niet zo erg. Doe maar, maar het gaat niet om de corporaties. Maar als er geen alternatieve instrumenten zijn om de stad te vernieuwen, dan is het wegvallen van investeringen niet minder dan een ramp. Natuurlijk. Er valt cor-

poraties iets te verwijten. Er zijn er te veel uit de bocht gevlogen. We kennen de voorbeelden van diefstal. De goeden hebben de kwaden daar onvoldoende op aangesproken. Maar we moeten de vernieuwing van de stad in beeld houden." Ook al valt er nog veel te doen, Schuyt treedt binnenkort af als bestuurder van de Alliantie: "Maar ik zal altijd op een of andere manier betrokken blijven bij stadsvernieuwing en volkshuisvesting. Een inspanning leveren voor de stad, dat is de rode draad in mijn loopbaan." ■

# Bouwproductie stabiliseert i

Sinds de piekjaren 2006 en 2007 loopt de bouwproductie in Amsterdam terug. In 2012 werden 2438 woningen opgeleverd, weer zeshonderd minder dan het jaar daarvoor. Een klein lichtpuntje is dat er iets meer woningen in aanbouw zijn genomen dan in 2011. Het regeerakkoord van Rutte II werpt echter zijn schaduw vooruit. De corporaties schroeven hun investeringen in 2013 terug. Einde van een tijdperk?

Fred van der Molen



**D**e crisis houdt de bouw- en woonsector in zijn greep, ook in Amsterdam, volgens alle onderzoeken toch de aantrekkelijkste woonlocatie van Nederland. Het aantal opleveringen liep in 2012 in de hoofdstad verder terug. Dat was geen verrassing na vijf achtereenvolgende jaren van teruglopende aantallen woningen die in aanbouw werden genomen (afgezien van een kleine rimpeling in 2010). In 2012 werden 2438 woningen opgeleverd, ruim zeshonderd minder dan het jaar ervoor.

Een lichtpuntje is dat er in 2012 weer iets meer woningen in aanbouw zijn genomen. De teller van het 'startbouw'-cijfer stopte bij 2093, zo'n vijftig meer dan in 2011. Het aandeel 'reguliere woningen' - dus zonder studentenhuysvesting - daarbinnen groeide nog iets sterker. Veel zeggen deze marginale verschillen niet; bij dit soort lage aantallen kan het slaan van een

eerste paal van een groot woongebouw in december dan wel januari al het verschil maken.

Een duidelijke trend is dat het relatieve aandeel studentenhuysvesting en kleine 'studio's' de laatste jaren substantieel toeneemt. In 2011 bestond meer dan de helft (1032) van de productie uit studentenwoningen. In 2012 is dat bijna een derde, dankzij de in aanbouw genomen 627 koop- en huurstudio's in het complex Villa Mokum van AM Wonen in het Amstelkwartier. In deze berekeningen tellen onzelfstandige woningen (kamers) voor een half mee.

De bouw van studentenhuysvesting en kleine huur- en koopstudio's is een belangrijke factor geworden in de Amsterdamse woningmarkt. Het actieprogramma van gemeente en corporaties rond studentenhuysvesting werpt duidelijk vruchten af. Helaas gooit het regeerakkoord ook wat dit betreft roet in het eten. Het voorstel om het puntenstelsel te vervangen door een maximumhuur van 4,5 procent van de woz-waarde maakt de exploitatie van studentenwoningen en andere huurstudio's in één klap zwaar verliesgevend. Naar verwachting komt minister Blok met een aan-

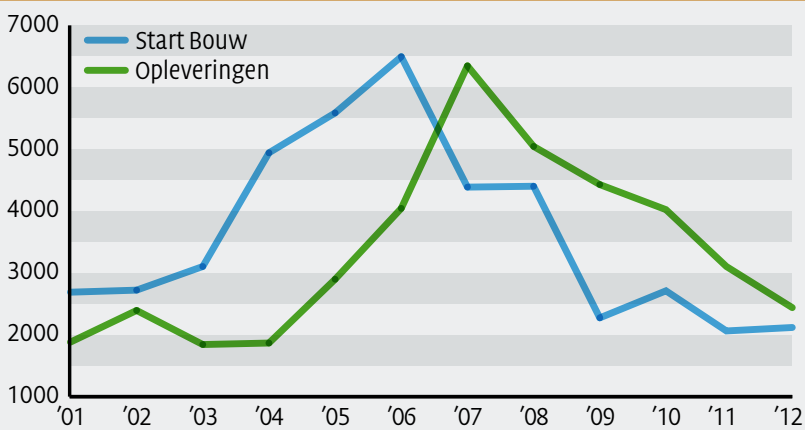
passing van de woz-grondslag, maar vooralsnog hebben studentenhuysvesters tal van nieuwe projecten opgeschort. Zo eindigt ook de enige positieve trend in de woningsector onder een grauwsliuier.

De gewenste omslag naar een groter aandeel particuliere zelfbouw is in 2012 nog nauwelijks op gang gekomen (bouwstart van slechts 36 woningen in 2012) en hetzelfde geldt voor een andere prioriteit van het huidige college - middenssegment huurwoningen - voor zover het tenminste de nieuwbouw betreft: er werden er 139 in aanbouw genomen, in Nieuw-West en Oost (Wibaut aan de Amstel).

Oost is waar de actie is. De meeste woningen werden opgeleverd in Noord, een bevestiging van de groeiende populariteit van het stadsdeel. Maar net als in 2011 concentreerden zich in 2012 veel nieuwe bouwontwikkelingen in Oost: met de bouwaanvang van 967 woningen wordt bijna de helft van de aanwas in dit stadsdeel gerealiseerd. De heimachines staan vooral te stampen in de nieuwe wijk Overamstel (start bouw 655 woningen). Op Zeeburgereiland zijn de eerste 36 zelfbouwers aan de slag gegaan.

**Bron:**  
Alle startbouwcijfers en het oplevercijfer van 2012 zijn afkomstig uit het Basisbestand Woningbouwlocaties van het OGA. Het officiële oplevercijfer komt uiteindelijk uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Dit cijfer wordt verwerkt in de statistieken van CBS en Bureau O+S van de gemeente Amsterdam.

## BOUWPRODUCTIE AMSTERDAM



Bronnen: startbouwcijfers + opleveringen 2012: OGA, Basisbestand Woningbouwlocaties; oplevercijfers 2000-2011: Bureau O+S

## WONINGPRODUCTIE 2012

2012	Oplv.	Start Bouw
Noord	562	174
Oost	483	967
Centrum	406	30
Nieuw-West	380	679
West	277	140
Zuidoost	264	0
Zuid	64	103
Westpoort	2	0
<b>Totaal</b>	<b>2438</b>	<b>2093</b>

Bron: OGA, Basisbestand Woningbouwlocaties

Dan de stedelijke vernieuwingsgebieden. Na een dip in 2011 startte in Nieuw-West vorig jaar weer een flink aantal projecten (679 woningen in aanbouw genomen waaronder Stadstuin Overtoom en projecten in de Reimerswaalbuurt en Eendrachtsparkbuurt). Ook in Noord wordt nog doorgebouwd (174 nieuwe woningen), terwijl in Zuidoost de resterende open gaten braak blijven liggen. In 2012 noch in 2011 werd er een eerste paal geslagen. Wel werden er 264 woningen opgeleverd, de meeste in het woonwinkcomplex De Kameleon.

### Weinig koopwoningen

De nieuwbouwproductie van koopwoningen zit sinds 2010 volledig in het slop. In 2012 werden slechts 786 koopwoningen in aan-

gen met uitzondering van kleine studio's. De projecten die verder van de grond komen, zijn klein van omvang of worden sterk gefaseerd in de markt gezet. Bovendien worden die steeds vaker gebouwd door kleinere partijen als De Nijs & zn. en Boelens de Gruyter. Corporaties en de grote institutionele ontwikkelaars bouwen niet veel koopwoningen meer - de grootste trendbreuk met het eerste decennium van deze eeuw.

### Ook corporaties halen broekriem aan

De corporatiesector is sinds jaar en dag verantwoordelijk voor een fors deel van de Amsterdamse nieuwbouwproductie. Dat is gebleven in de crisisjaren. Sterker nog: doordat grote commerciële ontwikkelaars vanaf 2008 op de rem traptten,



grootste deel van de 'sociale productie' werd gevormd door studentenwoningen. In totaal bestond in 2012 42 procent van de bouwproductie uit sociale huurwoningen. Het corporatieaandeel in de nieuwbouw nam af tot 44 procent (929 woningen startbouw). Volgens een inventarisatie van Cobouw verwachten corporaties in Amsterdam ook in 2013 zo'n negenhonderd woningen te gaan bouwen, maar de AFWC laat weten dat de productie structureel lager gaat uitvallen als minister Blok de plannen uit het regeerakkoord niet bijstelt. De corporaties zouden dan mogelijk genoodzaakt zijn hun geplande investeringen te halveren.

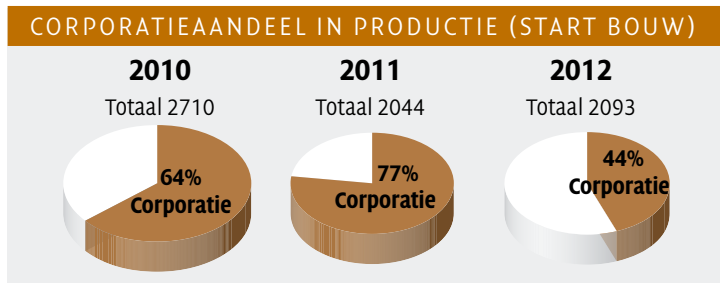
Rochdale en Stadgenoot hebben overigens dit jaar al geen nieuwbouwplannen voor sociale huurwoningen op de rol staan. Rochdale concentreert zich op onderhoud en renovatie van bestaand bezit. Stadgenoot is onaangenaam verrast door een B1-beoordeling van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Dat verplicht de corporatie volgens een woordvoerder om meer schulden af te lossen en minder te investeren. Stadgenoot start in 2013 hoogstens in Noord een nieuwbouwproject met koopwoningen als het voorverkooppercentage wordt gehaald.

Ymere blijft de grootste bouwer in de hoofdstad. De woningcorporatie leverde in 2011 en 2012 de meeste woningen op, waarvan in 2012 55 procent sociale huur.

### Klimaatneutraal

Vanaf 2015 moet in Amsterdam alle nieuwbouw klimaatneutraal worden gebouwd. De gemeente houdt inmiddels bij welke nieuwbouw nu al volledig (EPL>9) of grotendeels (EPL>8) aan de toekomstige normen voldoet. Van de nieuwbouw die in 2012 is gestart, hebben 264 woningen een EPL van meer dan 8 en voldoen 178 aan de strengste norm. Het grootste project daarbij is Stadstuin Overtoom van Eigen Haard, dit jaar de winnaar van de Groene Speld. ■



bouw genomen, waarvan 348 kleine koopstudio's (Villa Mokum) in het Amstelskwartier. Dat is in aantal en samenstelling vergelijkbaar met 2011. Toen werden er 736 koopwoningen in aanbouw genomen, waaronder 320 koopstudio's voor studenten en starters (GAK-gebouw).

Het uitgedunde koperspubliek zoekt op dit moment liever zijn heil in de bestaande voorraad, waar de prijzen zakken en het aanbod enorm is. Er stonden op 1 januari 2013 ruim 10.000 woningen in Amsterdam te koop op Funda. Resumerend: er zit de klad in de afzet van nieuwbouwoopwoning-

groeide in 2010 en 2011 het corporatieaandeel in de bouwproductie alleen maar, zelfs tot 77 procent in 2011. Inmiddels heeft de crisis - nog versterkt door extra financiële verplichtingen zoals de Vestia-heffing - ook de corporatiesector in haar greep. In de opleveringen ijlen de vroegere ambities nog na - zo leverde Stadgenoot in 2012 nog honderden koop- en vrije sector huurwoningen op - maar corporaties starten in 2012 met minder en kleinere projecten.

Ondanks alle malaise begonnen de corporaties in 2012 met de bouw van 592 reguliere sociale huurwoningen, meer dan in 2011, toen het

**START BOUW SOCIALE HUUR**

	2011	2012
Ymere	274	217
Eigen Haard	53	131
Stadgenoot	0	114
De Key	154	101
Rochdale	78	29
DUWO Pro Student	558	0
De Alliantie Amsterdam	43	0
<b>Totaal</b>	<b>1160</b>	<b>592</b>

# Het woord is aan de minister

Na de zorgpremie wordt de woonparagraaf het volgende onderdeel uit het regeerakkoord dat niet ongeschonden de eindstreep haalt. Het wachten is nu op nieuwe voorstellen van minister Blok. Hij heeft beide Kamers toegezegd daarmee voor 1 maart te komen. De stand van zaken.

Fred van der Molen

## 1. Wat waren ook weer de belangrijkste maatregelen?

Het kabinet Rutte-Asscher beperkt de taak van woningcorporaties. Zij komen bovendien onder directe aansturing van de gemeenten. Verder wordt de hypotheekrenteaftrek beperkt en komen er inkomensafhankelijke huurverhogingen. Er komt een extra verhuurderheffing en het puntenstelsel wordt vervangen door een huurprijsberekening gebaseerd op 4,5 procent woz-waarde.

## 2. Aanpak van de hypotheekrente? Dat heeft zeker wel een rel opgeleverd in VVD-kringen?

Totaal niet. Alle chagrijn was kennelijk op na het tumult over de inkomensafhankelijke zorgpremie. Waarschijnlijker is dat VVD-stemmers eigenlijk wel wisten dat Rutte er geen hard punt van zou maken. Zelfs de Telegraaf heeft van het 'kiezersbedrog' geen kwestie kunnen maken. De algemene perceptie is toch dat de huiseigenaar redelijk wegkomt. En er is eindelijk rust op dit front.

## 3. Dus de woonparagraaf blijft ongeschonden?

Nee, dat is niet mogelijk. Het kabinet ging er van uit dat verhuurders de enorme verhuurderheffing kunnen terugverdienen via extra huuropbrengsten. Dat was ingefluisterd door het Centraal Planbureau, dat zich baseerde op verkeerde en onwaarschijnlijke aannames: te hoge wozwaarden en een stijging van de huizenprijzen de komende jaren. Terwijl het CPB 2,5 miljard extra huurinkomsten in 2017 bij elkaar sprokkelt, komt het Centraal Fonds Volkshuisvesting uit op minus 800 miljoen euro! Ortec Finance en het EIB voorzien op basis van het CPB-model wel extra huuropbrengsten, maar slechts in een bandbreedte tussen de 425 en 850 miljoen. Het CPB heeft inmiddels halfslachtig toegegeven dat zijn berekeningen 'voor de korte termijn' niet kloppen.

Minister Blok heeft dan ook de toezegging gedaan met een nieuw voorstel te komen - voor het woningwaarderingssysteem en verhuurderheffing - dat corporaties wel de mogelijkheid biedt op termijn te blijven investeren in onderhoud en nieuwbouw. Bovendien moet het voorstel "recht doen aan de draagkracht van huurders en corporaties". Dat lijkt moeilijk te combineren met de ingeboekte 2 miljard euro in 2017. De minister komt vóór 1 maart met een uitwerking van het wetsvoorstel voor zittende huurders.

## 4. Maar de huren gaan in ieder geval omhoog?

Ja, dit kabinet breekt met het inflatievolgend huurbeleid voor zittende huurders. Er komt een inkomensafhankelijke toeslag met drie staffels (zie kader) tot

6,5 procent boven inflatie. Dat kan dus flink oplopen, zeker voor huishoudens die nu al een hoge huur betalen. Nieuwe huurders gaan in gevilde wijken veel meer huur betalen dan hun voorgangers. De terughoudendheid die corporaties nu nog betrachten bij de doorberekening van Donnerpunten, kunnen ze zich straks waarschijnlijk niet meer permitteren. Het extra bedrag aan huurtoeslag dat is voorzien, kan niet voorkomen dat huren veel duurder wordt. Hogere huren worden namelijk slechts gedeeltelijk of niet (voorbij de huuraftoppingsgrens) gecompenseerd door de toeslag.

## 5. De scheefwoner gaat dus eindelijk meer betalen?

Ja. Daar is vrij brede politieke steun voor. Maar huurdersorganisaties protesteren wel tegen de 'gluurverhoging', zoals zij die noemen. Dat is niet alleen vanwege het koopkrachtverlies van flinke groepen huurders, maar ook omdat verhuurders zicht krijgen op inkomens van huurders. Daarbij dreigt een complexe uitvoeringsproblematiek, zeker in deze tijden waarin het inkomen van veel huurders schommelt (flexwerkers) of achteruit gaat. Echt een onderwerp waarbij *the devil is in the detail*. Maar daar zal de VVD-minister zich niet door laten afschrikken.

## 6. Woz-huren. Dus het puntenstelsel is exit?

Het nieuwe voorstel heeft de charme van de eenvoud. Maar aan de beoogde nieuwe grondslag voor de maximale huur - 4,5 procent van de woz-waarde - zitten veel haken en ogen. Zo kunnen corporaties in krimpgebieden (lage woz-waardes) erdoor in financiële problemen komen. Het CPB suggereert simpelweg dan maar 5,5 procent te nemen. Maar daarmee los je andere nadelen niet op en creëer je weer nieuwe problemen.

Een acuut nadeel van de woz-grondslag is dat de exploitatie van studenthuisvesting en (andere) onzelfstandige woningen in een klap zwaar verliesgevend wordt. Studentenhuisvesters hebben nieuwbouwprojecten al stilgezet. De minister kan dat oplossen door categorieën woningen uit te sluiten van de nieuwe regeling. Maar dan beweegt hij zich op een hellend vlak. Bovendien zien ook ontwikkelaars van nieuwe vrije

sector huurwoningen hun exploitatiemodellen in gevaar komen: stel je voor dat de woz-waarde van deze woningen zover gaat dalen dat zij onder de liberalisatiegrens komen (die ligt bij zo'n €178.000 bij 4,5% woz-waarde)! Een oplossing die wordt gesuggereerd: als een woning bij aanvang vrije sector is, dan blijft ze vrije sector. Maar zo blijft ervan die charmante eenvoud weinig over. En creëer je daarmee geen rechtsongelijkheid?

Dan zijn er nog andere, maatschappelijke, nadelen: investeringen in energiebesparing of woningverbetering kunnen niet worden doorberekend in de huur. Ergo: er kan geen huurverlaging worden afgedwongen als een verhuurder zijn bezit laat verslonzen.

Kortom: het puntenstelsel was zo gek nog niet. Kan er niet gewoon een woz-component als locatiefactor worden opgenomen in het puntenstelsel?



Minister Stef Blok



## Einde van een tijdperk?

13

### 7. Wat betekent de woz-grondslag voor de grote steden?

Meer segregatie. Volgens de Amsterdamse wethouder Freek Ossel betekent het op termijn het einde van betaalbare woningen in de binnenstad. En omgekeerd zal het lastiger worden om minder populaire gebieden aantrekkelijk te maken voor verschillende inkomensgroepen. Amsterdam krijgt wel veel meer aanbod in het hogere en middensegment. Praktisch alle particuliere huurwoningen in de binnenstad gaan naar de vrije sector. Dat moet tot lagere huurprijzen in de vrije sector leiden, zou je zeggen. Maar niemand die dat kan voorspellen. De woningen komen gedoseerd - bij mutatie - op de markt en de vraag is groot. Anderzijds trekt Amsterdam ook weer niet zoveel huishoudens die zich huren boven de 800 euro kunnen permitteren.

### 8. Mogen corporatiewoningen ook worden geliberaliseerd?

Daar is het regeerakkoord onduidelijk over. Het is kortom wachten waar minister Blok mee komt. Maar hij moet corporaties liberalisering wel toestaan, als hij die 2 miljard aan heffing wil ophalen. Maar hij wil gemeenten ook extra bevoegdheden geven. Die zouden dat dan tegen kunnen houden.

### 9. Worden de corporaties gestraft?

Corporaties hebben geen vrienden meer in Den Haag, dat is wel duidelijk. "Corporaties moeten weer dienstbaar zijn aan het publieke belang", staat er zelfs expliciet in het regeerakkoord. De maatregelen lezen als een strafexpeditie. Het kabinet wil de rol van corporaties grotendeels beperken tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Koopwoningen? Laat aan de markt over. Leefbaarheid? Laat aan de gemeente over. En de beloning van nieuwe bestuurders is vanaf dit jaar gemaximeerd via de nieuwe wet normering topinkomens (maximaal 130 procent ministersalaris). Corporaties moeten bovendien onder directe aansturing van gemeenten komen; daartoe moeten ze eventueel worden opgeknipt. Het is kortom bijtjesdag in de sector.

De verhuurderheffing bedreigt in het zwartste scenario het voortbestaan van de hele sector. En op zijn minst wordt een flink deel van het investeringsvolume van de corporaties afgeroomd. De Gouden Eeuw van de Volkshuisvesting lijkt in ieder geval definitief voorbij. Dat is een ontwikkeling die ook in de bouwsector met geknepen bilten wordt gevolgd.

### 10. Kun je niet beter investeren dan heffen?

De corporatie- en bouwsector proberen minister Blok inderdaad te verleiden de heffing te vervangen door een investeringsverplichting. Dat zou ook veel opleveren via belastingen en minder werkloosheidsuitkeringen. Maar dit kabinet is niet van investeren. De minister geeft voorlopig geen krimp. Vooralsnog wil hij linksom of rechtsom het ingeboekte geld ophalen uit de huursector. Zonodig moeten de corporaties maar meer bezuinigen en meer bezit verkopen, bijvoorbeeld aan pensioenfondsen. Volgens Blok kunnen corporaties nog voor miljarden aan duurdere huurwoningen, winkels en bedrijfspanden verkopen. De branchevereniging Aedes vraagt zich in arren moede af waar Blok de laatste jaren is geweest. Is de vastgoedcrisis aan hem voorbij gegaan?

Niet lang geleden toog burgemeester Van der Laan naar het AMC om de 800.000ste Amsterdammer te verwelkomen. Voor het laatst had de hoofdstad in 1972 zoveel inwoners. Daarna zakte het inwonertal sterk. De verouderde woningvoorraad, het overloopbeleid en de auto zorgden ervoor dat veel Amsterdammers de stad verlieten richting Purmerend, Hoorn, Alkmaar, Lelystad en later Almere.

In de jaren tachtig keerde het tij. De stad veerde op, geholpen door een snel groeiende kenniseconomie en de nabijheid van Schiphol. Overigens als onderdeel van een wereldwijde beweging van platteland naar stad. De toestroom van studenten en creatieve kenniswerkers en groeiende werkgelegenheid stimuleerden ook de regio rond Amsterdam. De veelbesproken 'roltrap' bracht veel jonge gezinnen uiteindelijk in een groter huis met tuin buiten de stad.

In Amsterdam zijn de afgelopen decennia vele miljarden geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie van woningen. Zo'n 35 procent van de Amsterdammers woont in een woning die gebouwd is na 1980.

Maar sinds enkele jaren loopt de woningproductie terug. Vooralsnog heeft dat de bevolkingsaanwas in de hoofdstad niet doen afnemen. Men schikt liever in, dan elders te gaan/blijven wonen.

Maar eens is de spons volgezogen. De perspectieven op een hogere woningproductie zijn slecht. Er is een afzetprobleem voor commerciële nieuwbouw. En de landelijke overheid investeert niet meer in 'volkshuisvesting'. Er is sprake van een systeembreuk: voor het Rijk is zelfs sociale huisvesting een profit center geworden: sociale verhuurders gaan vanaf dit jaar een belasting per woning betalen. Deze verhuurderheffing dreigt op te lopen tot 2 miljard euro jaarlijks in 2017.

Dit holt het investeringsvermogen uit van corporaties, sinds jaar en dag de grootste bouwers in de regio. Er zullen dus nieuwe ontwikkelstrategieën, financiële instrumenten en andere bouwers en investeerders gevonden moeten worden: particulieren, kleine ontwikkelaars, collectieven, pensioenfondsen.

Vooralsnog levert dat weinig woningen op. In 2012 zijn bijvoorbeeld slechts 36 zelfbouwers gestart met bouwen. Commerciële beleggers nemen vooral bestaande panden over. Ondertussen starten corporaties als Rochdale, De Key en Stadgenoot in 2013 waarschijnlijk geen nieuwe projecten op.

Aan een rijke periode, door sommigen al de 'Derde Gouden Eeuw genoemd' is een einde gekomen. De stad staat er uitstekend bij, maar de woningnood groeit. De aantrekkingskracht van de Metropool Amsterdam blijft ondertussen onverminderd groot. Maar wie bouwt de extra woningen?

#### Jaarlijkse huurverhogingen

Huishoudens tot €33.000 bruto	-> inflatie + 1,5%
Huishoudens €33.000 - € 43.000	-> inflatie + 2,5% (met maximum €681)
Huishoudens boven €43.000	-> inflatie + 6,5% (geen limiet!)

# G4-lobby moet schade rege

De Amsterdamse wethouder Freek Ossel uitte eerder stevige kritiek op het regeerakkoord. Een uniform landelijk beleid is volgens hem niet houdbaar. De regionale verschillen zijn te groot. Met nieuw onderzoek willen de grote steden duidelijk maken wat de gevolgen zijn van de voorgestelde maatregelen.

Fred van der Molen



**U**itte eerder stevige kritiek op de woonparagraaf van het regeerakkoord. Het plan om de huren alleen afhankelijk te maken van de woz-waarde noemde u zelfs een cardinale fout. Zo'n maatregel betekent op termijn het einde van betaalbare huurwoningen binnen de Amsterdamse Ring. Wat gebeurt er achter de schermen om dat te voorkomen?

Ossel: "We hebben inderdaad grote zorgen. Veel zal afhangen van de details en de fasering. Voorlopig is alleen de verhuurderheffing voor 2013 een feit. Er is dus gelukkig nog gelegenheid om over het voetlicht te brengen hoe de voorgestelde maatregelen uitpakken voor Amsterdam. Dan heb ik het over verdergaande segregatie, de

leen om de aanbiedingsafspraken en de omvang van de betaalbare voorraad maar ook de groei van het middenhuursegment."

## Studentenhuisvesting

Door de koppeling van de huren aan de woz-waarde is het onmogelijk geworden om studentenhuisvesting te bouwen. De kamerhuur wordt te laag. Wat is uw ad-

**"Wij stellen voor een apart huurregime te creëren voor studentenwoningen"**

betaalbaarheid van het wonen, studentenhuisvesting, het investeringsvermogen enzovoort. Ja, we lobbyen. Dat is belangrijk, maar dat werkt alleen maar als je realistische uitgangspunten hebt. Wij beseffen ook dat de zaken er anders voor staan dan een aantal jaren geleden."

"Een andere lijn is dat we in G4-verband samenwerken om scenario's op te stellen van de effecten voor de grote steden. Dat doet Johan Conijn voor ons. Wanneer loopt wat uit de hand? Met welke fasering of maatregelen zijn de negatieve effecten te beperken? Om dat soort vragen gaat het. Wij doen dat mede om duidelijk te maken dat het verstandig is om beleid te differentiëren. De verschillende woongebieden in Nederland verschillen zo veel van elkaar dat je niet met generieke plannen kunt komen. Wij willen precies in beeld brengen wat de consequenties voor de grote steden zijn. Daar kun je dan over in gesprek. Over de impact van de woz-grondslag, maar ook over de invulling van een huursombenadering."

Ondertussen werken we ook aan nieuwe afspraken met de corporaties. Het afsprakenkader van 'Bouwen aan de Stad' zal aangepast moeten worden aan de nieuwe situatie. Dan gaat het niet al-

vies aan minister Blok als de afschaffing van het puntenstelsel overeind blijft?

Ossel: "Wij stellen voor een apart huurregime te creëren voor studentenwoningen die via een campuscontract worden verhuurd. Dat zou ook moeten gelden voor vergelijkbare onzelfstandige woonvormen. Dat kost het Rijk wel wat meer aan huurtoeslag, maar het alternatief is dat er helemaal niet meer wordt gebouwd. Er staat heel veel op het spel. Het is een investering in onze studenten, de kenniseconomie en de universiteitssteden. We zijn net bezig met een enorme inhaalslag. Laten we zo'n regeling gebruiken om tot investeringsafspraken te komen met de studentenhuisvesters van deze wereld. Dat helpt dan gelijk om de bouwsector nog enigszins aan de gang te houden de komende jaren."

De afschaffing van het puntenstelsel brengt in Amsterdam ook de ontwikkeling van de zo gewenste huurstudio's in gevaar. Het exploitatierisico neemt toe als huren afhankelijk worden van de woz-waarde. Heeft u daarvoor ook een panklaar advies aan de minister?"

Ossel: "Je kunt deze kwestie niet los zien van de algemene toepassing van het nieuwe huurregime. Dat soort vragen - ook bijvoor-



# regerakkoord beperken

beeld over de huursombenadering - moet de minister beantwoorden. Ik hecht eraan naar voren te brengen dat het voor de stad belangrijk is een substantieel middenhuursegment te krijgen om een gezond ademend woningmarktsysteem te krijgen. Dat is een van de redenen dat we die pilot inkomensafhankelijke huur doen. En ja, wij vinden

zich ook bezighouden met het publieke belang.”

*De mantra is: corporaties moeten zich beperken tot hun kerntaken. Minister Blok gaat daarin ver. Met leefbaarheid moeten corporaties zich maar niet meer bezighouden, zegt hij in een interview in Aedes Magazine. Waar legt u de grens? Ossel: “Corporaties zijn er pri-*

**“Strakker toezicht lijkt mij verstandig, beperking van de topsalarissen ook”**

dat in Amsterdam het ook tot de taak van corporaties hoort om in dat segment actief te zijn.”

## Strafexpeditie

Over de corporaties gesproken. Het hele regeerakkoord lijkt een strafexpeditie tegen hen. “Corporaties moeten weer dienstbaar zijn aan het publieke belang”, staat er zelfs in verwijtende toon. Deelt u die rancune? Hebben ze het verdiend? Ossel: “Ik deel die toon niet. Maar als je kijkt naar alle incidenten in Nederland is er alle reden om corporaties dichterbij hun kerntaken te houden. Strakker toezicht lijkt mij verstandig, beperking van de topsalarissen ook. Maar in mijn ervaring zijn het over het algemeen maatschappelijke organisaties die

mair voor het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. Maar ik heb er geen problemen mee als ze, zeker in vernieuwingsgebieden, koopwoningen bouwen. En in de Amsterdamse regio hebben we corporaties ook nodig om middensegment huurwoningen te bouwen en te verhuren. Dat de minister de leefbaarheid van wijken een overheidstaak noemt, begrijp ik vanuit zijn ideologische achtergrond. Maar ik heb moeite met absolute stellingnames op dit thema. Kijk gewoon naar de praktijk. Ik ken buurten die zonder corporatie-inbreng prima functioneren. Maar als je kijkt naar de aanpak van de Kolenkitbuurt of Holendrecht, dan verbetert de leefbaarheid daar

alleen maar omdat corporaties daar ook hun verantwoordelijkheid nemen. En het is inmiddels in termen van gebiedsontwikkeling ook een bewezen businessfilosofie van corporaties. Kijk naar de Indische Buurt.”

“Er is een tijd geweest dat corporaties ook door ons werden aangesproken om te investeren in brede scholen, publieke voorzieningen, allerlei maatschappelijk vastgoed, enzovoort, enzovoort. Die tijden zijn voorbij. Corporaties moeten zich concentreren op hun kerntaken, maar het lijkt me zeer onverstandig als je corporaties verbiedt breder te investeren in de leefbaarheid van wijken.”

“Corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten. Gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners krijgen extra bevoegdheden”, staat er in het regeerakkoord. Welke bevoegdheden mist de wethouder van Amsterdam nu node? Ossel: “We hebben in Amsterdam sinds jaar en dag een praktijk waarbij de verschillende woonpartijen - corporaties, gemeente en huurdersorganisaties - afspraken met elkaar maken. Dat werkt. Maar ik ben wel blij dat wij een extra verantwoordelijkheid krijgen om uiteindelijk knopen door te hakken, als

dat nodig mocht zijn. Maar dit gezegd hebbende, als je het hebt over dwingende afspraken, praat je wel over de portemonnee van de corporatie. We nemen niet de financiële verantwoordelijkheid over van corporaties. Afspraken moeten wel financieel haalbaar zijn.

Het is volgens mij winst als één partij als primus inter pares het algemeen belang vertegenwoordigt. Ik denk dat we dan nog meer in staat zijn om regie te voeren. Niet alleen over bouwprogramma's of de wijkaanpak, maar ook over zaken als onderhoudsniveaus. Het valt me trouwens ook op dat steeds meer corporaties graag willen dat we meedenken over hun investeringen.”

Als we u dan eens in de cockpit van de corporaties zetten. Als zij door de verhuurderheffing voor de keuze komen te staan om een betaalbare voorraad in stand te houden óf te investeren in nieuwbouw. Waar legt u dan de prioriteit?

Ossel: “Er is geen corporatie die wil ophouden met investeren. Maar stel dat je nauwelijks meer middelen hebt - en we hebben zulke corporaties in de stad - dan moet je er primair voor zorgen dat de woningen die je hebt betaalbaar blijven en fatsoenlijk onderhouden.” ■



Eendrachtsparkbuurt (Geuzenveld) met in de verte het Parkrandgebouw

# 15 jaar Zuiderkerkprijs

De Zuiderkerkprijs is onlangs voor de vijftiende keer uitgereikt. Daarmee is het een van de langst bestaande prijzen voor woningbouw in het land. Tijd voor een terugblik.

Joost Zonneveld

Het Projectenboek 2012 is te bestellen bij het OGA voor 10 euro per stuk door een mail te sturen naar [s.lebesque@oga.amsterdam.nl](mailto:s.lebesque@oga.amsterdam.nl) of [P.Slinger@oga.amsterdam.nl](mailto:P.Slinger@oga.amsterdam.nl)



De Zuiderkerkprijs is vernoemd naar het gebouw dat lange tijd het epicentrum van de Amsterdamse woningbouw was. “Het was de plek waar je je urgentiebewijs op kon halen en waar je informatie kon krijgen over premiekoopwoningen. Bovendien werden daar bijvoorbeeld complete appartementen één op één nagebouwd,” zegt Sabine Lebesque, architectuurhistorica van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Bob van der Zande, woningbouwregisseur van het OGA, stond aan de wieg van de Zuiderkerkprijs, die in 1998 voor het eerst werd toegekend, juist vanwege de belangrijke rol die de kerk had in het debat over de woningbouw in de stad. “Het was in een tijd waarin het op tal van onderwerpen in was om een prijs in te stellen, maar belangrijker was dat wij als gemeente minder grip hadden gekregen op de woningbouw, maar wel graag wilden laten zien wat we waardeerden in de stad.”

De belangrijkste bouwers in de stad, de woningcorporaties, waren halverwege de jaren negentig op eigen benen komen staan en opereerden sindsdien niet meer onder de absolute controle van de gemeente.

Die nieuwe situatie betekende ook dat de gemeente minder inzicht kreeg in de details van wat in de stad gebouwd werd. Lebesque: “Als de Zuiderkerkprijs wordt uitgereikt, presenteren we ook het Projectenboek met alle woningbouwprojecten, kantoren en voorzieningen, die in het afgelopen jaar in Amsterdam zijn opgeleverd. Dat is voor de architecten en opdrachtgevers gratis reclame en voor ons een manier om op detailniveau inzicht te krijgen in wat werkelijk gebouwd is. Dat geeft ons, indien nodig, de mogelijkheid om beleid bij te sturen.”

## Niet alleen plannen

Lebesque is al ruim tien jaar verantwoordelijk voor de organisatie van de Zuiderkerkprijs, waarbij medewerkers van het OGA een voorselectie maken en een driekoppige, onafhankelijke jury uiteindelijk het beste woningbouwproject van het jaar kiest.

Hoewel die jury ieder jaar anders van samenstelling is en de nadruk anders kan leggen, zijn architectuur, stedenbouw, materialisering, plattegronden, duurzaam-

heid of programma steeds criteria geweest die de jury in haar oordeel betreft.

In de beginjaren konden bouwplannen nog meedingen naar de prijs, maar omdat twee projecten nooit zijn uitgevoerd en omdat papieren plannen nooit het eindbeeld lieten zien, is na enkele jaren besloten voortaan alleen opgeleverde woningbouwprojecten mee te laten dingen. Lebesque: “Een winnende architect zei tegen mij: ‘een extra opdracht krijg ik er in deze tijd niet mee, maar ik hoef geen cv mee te sturen naar een opdrachtgever. Als je de prijs gewonnen hebt, zit dat wel snor.’” De vakwereld houdt kortom ieder jaar goed in de gaten wie de Zuiderkerkprijs wint.

Sinds uitsluitend opgeleverde gebouwen meedingen, bezoekt de jury alle projecten. Lebesque: “Door een gebouw en een woning te bezoeken, gaat ook een gevoel meespelen hoe mensen daar leven.” Dat geeft toch een andere ervaring dan de fraaie artist impressions die architecten uit hun computer laten rollen.

Naast de Zuiderkerkprijs zijn er nog twee andere prijzen gekomen om nieuwe prioriteiten in beleid te accentueren: de Geurt Brinkgreve Bokaal voor het beste herontwikkelingsproject en de Groene Speld voor het meest duurzame initiatief in Amsterdam.



## HOOP LIEFDE FORTUIN (1999)

Winnaar in 1999, als bouwaanvraag; Rudy Uytengaak/Woningbedrijf Amsterdam i.s.m. Bouwfonds Woningbouw

Waar eens drie molens met de namen Hoop Liefde en Fortuin stonden, staat nu een omvangrijk woongebouw aan het Rietlandpark in het Oostelijk Havengebied. Drie afzonderlijke woonblokken worden aan de noordzijde verbonden door een overhellende, monumentale gevel. Het enorme woonblok werd eind jaren negentig door de jury omschreven als een mooi, robuust beeldhouwwerk. In het gebouw zijn verschillende woningtypen en voorzieningen ondergebracht. Door de schaal is Hoop Liefde Fortuin een baken in de omgeving geworden. Met het gebouw heeft Uytengaak zowel een groot gebaar als kleinschaligheid beoogd.



## Rode draad?

De Zuiderkerkprijs en het jaarlijkse Projectenboek zijn een manier voor de gemeente Amsterdam om een vinger aan de pols te houden in bouwend Amsterdam. Maar hoe ver reikt de invloed van zo'n prijs? Volgens Van der Zande moet dat niet overdreven worden. "Het is een manier om het besef van kwaliteit te stimuleren, om het gesprek daarover levend te houden. En om dat gesprek met een groot publiek te voeren." Daarbij kan het zeker het geval zijn dat in een juryrapport harde noten gekraakt worden. Lebesque: "Een jaar of zes geleden merkte de jury onder leiding van Felix Rottenberg op dat in gemengde projecten de sociale huur steevast in de slechtste delen van het gebouw was gestopt. De dood van de sociale woningbouw, noemde hij dat toen. Het winnende gebouw van de Zuiderkerkprijs van 2012 bestaat voor honderd procent uit sociale huur. Het is een project om trots op te zijn, dat eer doet aan de volkshuisvestingstraditie van de afgelopen eeuw." Forse kritiek kwam er ook op de bouw van woningen zonder buitenruimte toen dat volgens het Bouwbesluit niet meer hoefde, en het ontbreken van bergingen. "Het signaleren van dat soort zaken, helpt om het debat te voeren," aldus Van der Zande. Om een rode draad of ontwikkeling te vinden in de lijst van de vijf-

tien winnaars van de Zuiderkerkprijs is welhaast ondoenlijk. Volgens Van der Zande gaat het om het grijpen van de tijdgeest, het is een momentopname. Toch kan over het algemeen gesteld worden dat de kwaliteit van de woningbouw in de stad verbeterd is en dat de tijd van de grote woningblokken voorbij is. "In 1999 won het toen nog niet gerealiseerde Hoop Liefde Fortuin van Rudy Uytenga, maar dat zou in deze tijd niet meer als winnaar uit de bus gekomen zijn, denk ik", zegt Van der Zande. "Er is in de afgelopen jaren een neiging om de inpassing in een buurt meer te waarderen. Kijk maar naar de projecten van Marlies Rohmer, Geurst en Schulze en Tom Frantzen, en de manier waarop zij het gebruik van baksteen opnieuw hebben uitgevonden."

Als het om die schaal gaat, speelt de rol van de gemeente en stadsdelen overigens ook mee. Daar zijn tussen stadsdelen best grote verschillen ontstaan, stelt Van der Zande vast. Daarnaast wegen jury's de beschikbare middelen niet mee bij het aanwijzen van de winnaar. Dat zou tot een onmogelijk ingewikkelde rekensommen leiden. Bovendien is volgens Lebesque leidend "wat aan kwaliteit aan de stad wordt toegevoegd, en dat hangt - gelukkig maar - niet altijd van het bouwbudget af". Het is opvallend dat Zuidoost als enige stadsdeel in



### BORNEODRIEHOEK (2005)

Winnaar in 2005; Atelier Zeinstra van der Pol/De Alliantie  
De jury prees "de ingehouden maar krachtige architectuur met zorgvuldige detaillering". De gevels van de Borneodriehoek hebben een streng ritme van gemetselde penanten met daartussen verdiepingshoge glasvlakken en stalen roosters. De nieuwbouw voegt zich soepel in de bestaande gevelwand. De 128 koop- en huurwoningen kennen een grote verscheidenheid aan appartementen, maisonnettes, penthouses, atelierwoningen en woningen voor minder validen. De hoge geluidsbelasting van het spoor heeft de architecten uitgedaagd tot verdiepingshoge ramen. De vele vides maken de woningen licht en ruim. De Borneodriehoek vormt architectonisch één geheel met drie andere projecten van Atelier Zeinstra van der Pol (nu Dok Architecten) in de Indische Buurt.

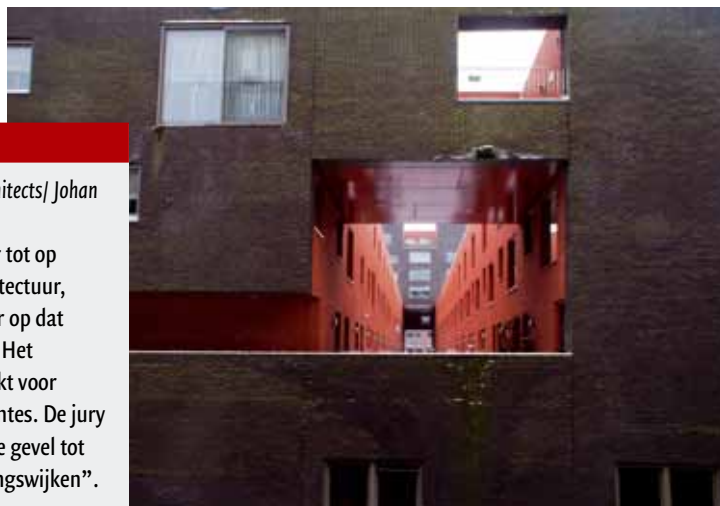
vijftien jaar niet een keer de Zuiderkerkprijs heeft kunnen binnenslepen, ondanks de nominatie voor De Kameleon bij de laatste editie.

### Geen crisisbouw

De kwaliteit van de woningbouw is het afgelopen decennium hoog gebleven, concluderen Lebesque en Van der Zande. Van der Zande: "Het Oostelijke Havengebied is een nieuwe weg ingeslagen, met gebouwen als Piraeus van Kolhoff, het opnieuw uitvinden van 'een kleine schaal in een grote wand' zoals op het Java-eiland en laagbouw in hoge dichtheid zoals op

Borneo/Sporenburg is gebouwd. Die weg is afgelopen jaren verder gevolgd."

Maar de vraag is welk effect de verdieping van de crisis heeft. "Dat minder gebouwd wordt is evident, maar de kwaliteit lijkt op hoog niveau te blijven. Ook in tijden van crisis is goede kwaliteit van belang, omdat de woningen anders niet verhuurd of verkocht worden." Kortom, hoewel de gemeente de Zuiderkerk heeft afgestoten als informatiecentrum, lijkt de gelijknamige prijs ook de komende jaren garant te kunnen staan voor hoogstaande woningbouwprojecten. ■



### HAVENEILAND WEST BLOK 23B (2006)

Winnaar in 2002 als bouwaanvraag en in 2006 in (aangepaste) gerealiseerde vorm; VMX Architects/ Johan Matser Projectontwikkeling

De diversiteit aan woningtypen en de flexibele plattegronden, parkeren voor de deur tot op de vijfde verdieping met behulp van een autolift en de krachtige vernieuwende architectuur, maakten dat dit blok op IJburg in 2002 de Zuiderkerkprijs won. Het plan bleek echter op dat moment niet uitvoerbaar. Het herontwikkelde project won opnieuw de prijs in 2006. Het gerealiseerde gebouw bestaat uit een gesloten blok met eengezinswoningen, geschikt voor kantoor aan huis. Heldere en functionele woningplattegronden, ruime en lichte ruimtes. De jury was ook onder de indruk van het hoge afwerkingsniveau, van de brievenbussen in de gevel tot aan de erfafscheiding in de vorm van plantenbakken: "Een voorbeeld voor uitbreidingswijken".



### COLLAGE (2009)

Winnaar 2009; Geurst en Schulze/Hillen en Roosen

De jury prees het project Collage als een goed voorbeeld van verdichting en stadsreparatie. Collage heeft in korte tijd een vanzelfsprekende plek ingenomen aan de kop van de Hoofdweg, vlakbij het Bos en Lommerplein. De jury vond niet alleen dat het goed gelukt was om een coherente straatwand te creëren, maar ook een complex te maken dat 'een passtuk' is tussen de traditie van Berlage en de Amsterdamse School, het moderne Bos en Lommer (met het voormalige GAK-gebouw) en, recenter, de verdichtingoperatie en de overbrugging van de A10. De kracht van Collage is dat het op al deze omstandigheden meer dan adequaat reageert en ook nog eens een genereuze woonomgeving weet te bieden aan de bewoners van het gebouw, zei de jury destijds.



### DE KLEINE U-2 (1998)

Winnaar 1998 bouwvraag: Architectenbureau Venhoeven/De Dageraad



### HET KASTEEL (2008)

Winnaar 2008; HVDN/Hopman Interheem Bouwgroep, Heddes Vastgoed  
Ingewikkelde opdracht vanwege de hoge geluidsnormen die het belendende spoorangeerterrein meebrengt. Op deze locatie was haast geen woningbouw mogelijk. De jury noemt dit project aan de rand van het Science Park daarom als door Houdini geketend. De ontwerpers trokken een tweede, glazen huid om het gebouw, die per woning geopend of juist gesloten kan worden. Op die manier reguleren de bewoners zelf de hoeveelheid geluid. Bovendien heeft die extra laag een isolerend effect. De jury was onder de indruk van de opzet van het plan, met een toren die het complex zelf markeert, maar ook het hoekpunt vormt van een nieuwe wijk in wording, het Science Park. Maar ze vroeg zich wel af of de slotgracht Het Kasteel niet te nadrukkelijk afzondert van zijn omgeving.

### NOORDKOP SPAARNDAMMERDIJK (2007)

Winnaar 2007; Marlies Rohmer/De Principaal

Project op de hoek van de Spaarndammerdijk en de Tasmankade met overwegend sociale huurwoningen, maar ook met ateliers, een supermarkt en een collectieve binnentuin op de verdiepte garage. Volgens de jury een voorbeeld van hoe een gebouw als scharnier tussen buurt en toegangsweg kan werken. Het is zowel compact als ingenieus gebouwd en ideaal voor gezinnen die in de stad willen blijven wonen. De maten zijn generieus aldus de jury: de deuren zijn hoog en van de oppervlakte van een driekamerwoning hadden makkelijk vier kamers kunnen worden gemaakt. Het gebouw heeft een stoere, monumentale gevel maar achter die façade lijkt de stad ver weg. Dat geldt zeker voor de rustige binnentuin.





### ALBATROS (2003)

Winnaar 2003 bouwaanvraag, HVDN architecten/De Principaal (Het Oosten)

De vakwereld houdt goed in de gaten wie de prijs wint



### GEUZENTUINEN (2004)

Winnaar 2012, FARO architecten/Het Oosten



### BUURTFABRIEK RUIMZICHT (2010)

Winnaar 2010, Marlies Rohmer/ Stadgenoot



### DE KEYZER (2011)

Winnaar 2011; Frantzen et al/De Key

De jury was gecharmeerd van de sympathieke en esthetisch prikkelende, maar bovendien gebruiksvriendelijke uitstraling van het project dat de gesloopte 'dubbeltjespanden' in de Czaar Peterstraat vervangt. Het complex van vier lagen doet in alle opzichten zijn best onderdeel te zijn van de Czaar Peterbuurt. In de lighthoven zijn oude gevelankers op speelse wijze hergebruikt. Dit geeft het gevoel dat het hier eerder om herontwikkeling dan nieuwbouw gaat. De nieuwe buitengevel is architectonisch innovatief door zijn ritme, zorgvuldige detaillering met kleine verspringingen en variaties, stelde de jury. De commerciële ruimten op de begane grond zijn gemakkelijk in te delen naar gelang de wensen van de gebruiker.

### BLOK 46C (2012)

Winnaar 2012; Korth Tielens Architecten/Ymere

De vijftiende Zuiderkerkprijs is toegekend aan Ymere voor Blok 46c op IJburg. "Sociale woningbouw heeft zo langzamerhand een imago van schraalheid. Maar bij Blok 46c wordt overtuigend aangetoond hoe je met eenvoudige middelen veel kwaliteit kunt realiseren," complimenteerde juryvoorzitter Arnold Reijndorp de winnaar. Korth Tielens Architecten draaiden het woonblok, waardoor ruimte kwam voor een plein als onderdeel van het ontwerp. Speciale waardering heeft de jury voor de golvende hekken van de galerijwoningen.



Meer foto's op [www.nulzo.nl/foto](http://www.nulzo.nl/foto)



# “Investerings zullen meer

Volgens Roel Steenbeek bevinden de corporaties zich momenteel in een beleidsvacuüm. Minister Blok komt op zijn vroegst in maart met een uitwerking én aanpassing van het regeerakkoord, terwijl toezichhouders ondertussen corporaties verplichten hun meerjareninvesteringen aan te passen aan het oorspronkelijke akkoord, inclusief de verhuurderheffing van 2 miljard euro. In dat scenario moet Ymere zijn investeringen halveren en de huren maximaliseren. Steenbeek voorziet bovendien dramatische gevolgen voor de hele bouwsector.

Fred van der Molen

**W**e zijn bij Ymere voor een heuglijk feit: de uitreiking van de NUL20 Gouden Bouwsteen. Ymere heeft voor het tweede jaar op rij de meeste woningen - 485 eenheden - opgeleverd in Amsterdam. In haar totale werkgebied leverde de corporatie ruim 1400 nieuwe woningen op. Bovendien zijn er weer zo'n duizend woningen in aanbouw genomen

in de noordvleugel van de Randstad, het werkgebied van Ymere. Steenbeek wil maar zeggen: ondanks de crisis bouwt de grootste corporatie van Nederland onverdroten door. Niet meer zoveel als in de piekjaren natuurlijk, maar de corporatie heeft in het najaar in 2012 toch een meerjarenbegroting vastgesteld waarin voor de komende jaren een investe-

duz-akkoord en ook de CFV-saneringsheffing (ivm met onder meer Vestia) verwerkt. We zaten op een jaarlijkse investeringsruimte van 330 miljoen euro voor de huursector. Het Kunduz-akkoord betekent voor Ymere een jaarlijkse extra heffing van 30 miljoen per jaar vanaf 2014. We kunnen dat maar voor een klein deel compenseren via huurverho-

**Toezichtsorganen willen elk risico uitsluiten. Maar dan gebeurt er niets meer**

ringsruimte van zo'n 275 miljoen euro voor de huursector is voorzien. Maar dat was voor Samson en Rutte het regeerakkoord presenteren.

Steenbeek: "We hadden al wel de verhuurderheffing uit het Kun-

gingen, aangezien we bij mutatie 80 procent van onze voorraad in de sociale sector willen houden. Dat doen we ook in het centrum van Amsterdam, terwijl we daar aan een heel andere doelgroep veel hogere huren zouden kun-



nen vragen. We sloten in 2012 in Centrum en Zuid 650 nieuwe huurcontracten af, waarvan 547 in het sociale segment. Daarmee bleef bijna 85 procent een sociale verhuuring. Van de woningen die we zouden hebben mogen liberaliseren, hielden we 6 op 7 in het sociale segment."

Kunduz betekent volgens Steenbeek dat het investeringsvermogen van Ymere duikelt van 330 miljoen naar 275 miljoen in 2013. Maar toen kwam het regeerakkoord. Daarin wordt de nieuwe verhuurderheffing van 800 miljoen naar 2 miljard verhoogd. Steenbeek: "Voor Ymere betekent dit een verhoging van 30 naar 75 miljoen. En begin januari kwam het Centraal Fonds (CFV) met het bericht dat de saneringsheffing (voor onder andere Vestia) om-

hoog gaat naar 4 procent van de huurinkomsten. Dat is €220 per woning. Dat kost ons 17 miljoen per jaar, terwijl we 8,5 miljoen hadden begroot.

Wij hebben kortom voor dit jaar een extra gat van zo'n 8,5 miljoen dat we moeten opvangen.

Dat zal leiden tot extra bezuinigingen, terwijl we al ingrijpende reorganisaties achter de rug hebben en ook voor dit jaar al 3 miljoen aan nieuwe besparingen hebben ingeboekt. Er zit natuurlijk een grens aan. Op een gegeven moment raakt het schrapen je kerndoelen."

## Beleidsvacuüm

WSW en CFV hebben alle corporaties inmiddels opgedragen uiterlijk 1 februari een aangepaste meerjarenbegroting in te dienen, gebaseerd op het regeerakkoord. Steenbeek moet even heel diep zuchten. "Maar welk regeeringsbeleid? Er zijn nog zoveel onduidelijkheden en onzekerheden. En minister Blok heeft de Eerste Kamer toegezegd de plannen aan te passen. Er is nu een totaal beleidsvacuüm. Wij hebben daarom CFV en WSW voorgesteld om onze goedgekeurde meerjarenbegroting aan te vullen met enkele scenario's op basis van het regeerakkoord. Mocht niet. Iedereen moet nu weer aan de slag terwijl het volstrekt onduidelijk is of de uitgangspunten over twee maanden nog kloppen. Je ziet dezelfde processen in de zorg en de financiële sector. Toezichtsorganen willen elk risico uitsluiten. Maar dan gebeurt er niets meer."

Als die heffing niet van tafel gaat, zal Ymere volgens Steenbeek de komende 5 jaar zo'n miljard euro minder kunnen investeren. Dat betekent dat de jaarlijkse investeringsruimte zakt van 330 mil-



joen naar zo'n 130 miljoen. Andere mogelijkheden zijn er nauwelijks. Natuurlijk kan er altijd nog wat meer worden bezuinigd op de organisatie, maar Ymere is volgens Steenbeek al een middenmoter wat overhead betreft. Meer woningen verkopen zit er de komende jaren ook niet in. Steenbeek: "We leveren in 2012 een maximale prestatie met zo'n 885 verkopen in de bestaande voorraad. Dat verder opschroeven kan alleen met enorme kortingen. Maar dan gaan de prijzen onderuit en krijgen we alle eigenaren en banken over ons heen." Het wordt volgens Steenbeek ook onontkoombaar dat veel meer

prijsklasse, maar als je kijkt naar hun inkomens, dan zit het gros onder de 40.000 euro. Dan is 800 euro huur al heel veel geld."

## Investeren

Steenbeek pleit met Aedes en de bouwsector voor een verplichting tot investeren in plaats van een heffing. Dat levert de staat ook veel op aan belastingen en minder uitkeringen. Maar deze regering heeft geen investeringsagenda. Bovendien heeft de corporatiesector geen vrienden meer in Den Haag. Steenbeek geeft het volmondig toe. "Die heffing voelt aan als een straf. Dat is wel heel zuur. Als je ziet wat we het afge-

## YMERE WINT NUL20 GOUDEN BOUWSTEEN 2012

Bestuursvoorzitter Roel Steenbeek van Ymere ontvangt de tiende Gouden Bouwsteen uit handen van NUL20 hoofdredacteur Fred van der Molen. Ymere won voor de vierde maal de Gouden Bouwsteen. In 2012 leverde de woningcorporatie met 485 eenheden de meeste woningen op, gevolgd door Stadgenoot (425) en De Key (287). In haar totale werkgebied leverde Ymere in 2012 maar liefst 1438 woningen op, waarvan 392 in Haarlem en 235 in Almere. Bovendien werden ruim 1000 woningen in aanbouw genomen. Ymere realiseerde een flink deel van zijn Amsterdamse productie in West en Nieuw-West. In West ging het om 154 huurwoningen (helpt sociale huur) aan de Noordstrook van de Laan van Spartaan; in Nieuw-West leverde Ymere woningen op bij het Hof van Socrates en De Punt. In Noord werden 114 woningen in Noordermare en in Centrum kavel 3ab van Oosterdok in exploitatie genomen. Meer dan de helft (ruim 55%) van de woningen die Ymere opleverde zijn sociale huurwoningen.

## Die heffing voelt aan al een straf

huren worden gemaximeerd. Veel woningen in gewilde wijken, zoals het centrum van Amsterdam zullen dan naar de vrije sector gaan. Dat zal leiden tot veel meer segregatie. Bovendien betwijfelt Steenbeek of de doelgroep voor middeldure huurwoningen wel zo groot is. "Er hebben zich bij ons weliswaar 20.000 geïnteresseerden ingeschreven voor een woning in die

lopen decennium hebben gedaan aan wijkvernieuwing, woningproductie en verbetering van de leefbaarheid. Dan is dit echt frustrerend voor onze hele organisatie. Maar het gaat niet om ons, maar de huurders. Als dit beleid doorgaat, gaat de kwaliteit van de wijken snel achteruit. Bovendien dondert de bouwsector in elkaar. Daar speelt zich nu al een dramatische ontwikkeling af." ■

Strategisch plan voor stedelijke ontwikkeling is oefening in bescheidenheid

# Gezocht: nieuwe investeerders

Door de economische crisis stagneert de ontwikkeling van Amsterdam. Het geld raakt op bij gemeente en corporaties. De bal komt steeds meer bij andere partijen te liggen, zo luidt de conclusie van 'Investeren in de Stad', onderdeel van het 'Strategisch Plan' voor de ontwikkeling van de hoofdstad.

Bert Pots

Amsterdam heeft in 'Investeren in de stad' de economische en maatschappelijke prognoses en de benodigde investeringen tot 2020 naast elkaar gezet. Directe aanleiding was de aanbeveling van de commissie Wijn-tjes dat de gemeente - in het kader van het beheer van het Vereveningsfonds - meer programmatische regie moet voeren op de stedelijke ontwikkeling.

De verantwoordelijke Dienst Ruimtelijke Ordening onderscheidt in het rapport vier belangrijke doelen: het realiseren van voldoende aantrekkelijke stedelijke woonmilieus voor hoger opgeleiden, het tegengaan van tweedeling, het zorgen voor goede bereikbaarheid en openbare ruimte en een Amsterdamse bijdrage aan mondiale klimaatinspanningen.

Echter, de stad kan minder middelen inzetten dan in het verleden. Wethouder Maarten van Poelgeest waarschuwt voor tekorten bij het Grondbedrijf. "Er moeten nieuwe maatregelen worden bedacht om een toekomstig tekort in onze grondexploitaties te voorkomen." Over de precieze ernst van de situatie laat hij zich niet uit. "Veel mensen vragen mij een bedrag te noemen. Zo'n bedrag gaat vervolgens een eigen leven leiden. Ik weet het ook niet, maar het is mij wel duidelijk dat we de aanhoudende vraaguitval op de nieuwbouwmarkt niet kunnen negeren."

Er moet kortom worden ingegrepen. Van Poelgeest heeft de hulp van een team van experts met onder meer EIB-directeur Taco van

Hoek en oud-Kamerlid Ewout Irrgang ingeroepen om te adviseren. "Het gaat om een heel ingewikkelde puzzel. De gemeente heeft al 900 miljoen euro aan voorinvesteringen gedaan. Simpelweg stoppen met bijvoorbeeld de tweede fase van IJburg, dat gaat niet meer. Wel kunnen we naar onze inschattingen voor de toekomst kijken. De techniek van het Vereveningsfonds brengt met zich mee, dat we nu reserveringen maken voor mogelijke tekorten over tien of vijftien jaar. We vragen ons af of die reserveringen naar beneden kunnen worden bijgesteld."

De corporatiesector, de bondgenoot in de stedelijke vernieuwing en grootinvesteerder in de stad, heeft het eveneens zwaar. De introductie van een verhuurderhef-fing zorgt voor afnemende investeringsruimte. Allemaal slecht nieuws voor de hoofdstad: juist de Amsterdamse corporaties waren afgelopen drie jaar verantwoordelijk voor meer dan 70 procent van de opgeleverde nieuwbouw.

## Andere investeerders

Amsterdam heeft daarom andere investeerders nodig. "Een lage woningbouwproductie lijkt de komende jaren onvermijdelijk. Maar de aantrekkingskracht van Amsterdam blijft groot. De stad is nog steeds erg in trek bij investeerders," aldus Van Poelgeest. "Huis-eigenaren, glasvezelbedrijven, energiebedrijven, horeca, zorg- en kennisinstellingen investeren gigantische bedragen in de stad. Wij willen met iedereen - van grote marktpartijen en semipublieke instellingen tot kleinschalige initiatieven - het gesprek aangaan om te komen tot een gezamenlijke investeringsagenda voor de komende tien jaar."

Dat moet ook een opmaat zijn naar een andere manier van werken. "Wij kunnen hen nog veel beter faciliteren, dan we nu doen. Amsterdam heeft de afgelopen jaren al veel bijgeleerd. Maar ik durf niet te stellen dat iedereen die investeringsplannen heeft, daadwerkelijk klantvriendelijk wordt geholpen. We moeten onze werkwijze nog verder verbeteren," aldus Van Poelgeest.

## Vier dilemma's

Het strategisch plan schetst ook een aantal dilemma's op gebied van stedenbouw, sociale woningbouw, parkeren en duurzaamheid. Met het oog op het korte-termijnrendement is het aantrekkelijk lagere dichtheden en grondgebonden woningen toe te staan op plekken waar op de langere termijn weer goede kansen zijn voor het realiseren van hoogstedelijke milieus. Wat is verstandig als het gaat om het Zeeburger-eiland of de omgeving van station Lelylaan?

Moet overal in de stad de 30-procentnorm voor sociale woningbouw worden gehaald? Of kan in sommige gebieden ook het middensegment onder die norm geschaard?

Bij nieuwbouwlocaties gelden normen voor inpandige parkeerplaatsen. Toekomstige woningeigenaren kunnen zich die extra kosten niet veroorloven. De parkeernormen versoepelen? Maar welke parkeerdruk op straat is aanvaardbaar?

En hoe serieus neem je energietransitie-doelstellingen? Gaat ze alleen akkoord met een wijkaanpak waarin woningcorporaties voldoende aan energiebesparing doen? Vanaf 2015 alleen klimaatneutrale nieuwbouw? ■



## HOOFDDOELEN:

- Realiseren van voldoende aantrekkelijke stedelijke woonmilieus voor hoger opgeleiden
- Tegengaan van tweedeling
- Zorgen voor goede bereikbaarheid en openbare ruimte
- Bijdrage aan mondiale klimaatinspanningen.

Dinsdag 11 december heeft het college ingestemd met het rapport 'Investeren in de stad', een tussenproduct van het Strategisch Plan. Hierin wordt beschreven waar de stad de middelen voor gebiedsontwikkeling de komende tien jaar het beste zou kunnen inzetten.

# We gaan loten om een woning!

Half december ging de Stadsregio akkoord met nieuwe regionale regels voor de woonruimteverdeling. Bewoners die snel een huis nodig hebben, kunnen vanaf voorjaar 2013 ook loten om een goedkope huurwoning. Gemeenten behouden hun vrijheid om sommige woningen aan eigen inwoners toe te wijzen.

Jaco Boer

Het is nog maar een jaar geleden dat Amsterdam met voorstellen kwam om de woonruimteverdeling in de sociale huursector ingrijpend te hervormen. Bezuinigingen én de roep om eenvoudiger en effectiever regels zorgden voor het schrappen van de huisvestingsvergunning voor corporatiewoningen, het passendheids criterium en allerlei voorrangscategorieën bij de woningtoewijzing. Voortaan zouden mensen die snel een woning nodig hebben, ook om een huis kunnen loten.

De handhaving van regels zou bovendien worden beperkt tot de meest schrijnende situaties. Om de voorstellen uit te kunnen voeren, moest er in regionaal verband overeenstemming over komen. Dat is inmiddels gebeurd. Op 18 december gaven regionale bestuurders en raadsleden, verenigd in de Regioraad, hun fiat aan een nieuw regionaal convenant over de woonruimteverdeling. Volgens beleidsmedewerker Sanne van der Lelij van de Stadsregio Amsterdam zijn er weinig grote wijzigingen ten opzichte van het vorige convenant. “Voortaan hoeven woningzoekenden geen binding meer met de regio te hebben om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen.

En op verzoek van Amsterdam is er in regionaal verband een label voor grote gezinnen ingevoerd. Dat compenseert het wegvallen van de woonbezettingnorm die de stad nu nog hanteert.”

## Eén op vijf woningen verloot

De meest opvallende verandering in de toewijzingsregels is de introductie van een lotingsmodule naast het bestaande aanbodmodel. Starters of doorstromers die snel een woning nodig hebben, zijn niet langer afhankelijk van hun woon- of inschrijvingsduur. Ze kunnen ook om een beperkt aantal sociale huurwoningen loten. Iedere gemeente mag maximaal 20 procent van haar vrijgekomen voorraad via loting toewijzen. Welke woningen op welke plek voor de lotingsmodule in aanmerking komen, moet in overleg met de corporaties worden bepaald. “Iedere gemeente mag zijn eigen accenten leggen”, aldus van der Lelij. Sommige willen gedetailleerde regels vastleggen. Andere gemeenten houden het liever bij afspraken op hoofdlijnen. Amsterdam had nog graag gezien dat huurders bij een loting maximaal drie keer een woning zou-

den mogen weigeren. Maar dat is uiteindelijk niet in het convenant opgenomen.

Hoewel gemeenten in uitzonderlijke gevallen van loting af mogen zien, verwacht de Stadsregio dat uiteindelijk zo'n 15 procent van alle vrijgekomen sociale huurwoningen op deze manier wordt toegewezen. Na twee jaar wordt het systeem geëvalueerd. Jeroen Frissen, directeur Strategie en Beleid van Ymere, is erg blij met de nieuwe mogelijkheid. “Het is een grote stap voorwaarts voor starters én doorstromers. Met de Woonversnelling hebben we in de afgelopen jaren aangetoond dat de woningmarkt er baat bij heeft als alle woningzoekenden mee mogen loten. Ik verwacht dan ook weinig problemen bij het maken van afspraken met de gemeente Amsterdam.” ■



## EIGEN INWONERS EERST?

Een terugkerend thema in discussies over regionale woonruimteverdeling is de ‘lokale beleidsruimte’ om woningen aan eigen inwoners toe te wijzen. Sommige bestuurders staan onder grote druk van hun gemeenteraad om de schaars vrijkomende goedkope huizen te reserveren voor eigen inwoners. In het vorige convenant waren bepaalde percentages opgenomen tot waar gemeenten woningen lokaal mochten labelen. Hoe kleiner een gemeente is, hoe meer woningen ze relatief mag reserveren voor eigen inwoners. Hier is de kans op verdringing van de eigen bevolking immers het grootst.

Hoewel sommige gemeenten, zoals Zaanstad, af wilden van deze hekjes om de lokale woningvoorraad, waren andere bestuurders daartoe niet bereid. Amstelveen pleitte zelfs voor meer mogelijkheden om woningen aan eigen inwoners toe te wijzen. Uiteindelijk is besloten alles bij het oude te laten en een volgende keer opnieuw de discussie met elkaar aan te gaan. Het doel van de Stadsregio blijft een zo open mogelijke regionale woningmarkt.



Het Convenant Woonruimteverdeling geldt in de 16 gemeenten uit de Stadsregio Amsterdam.

# Grote gezinnen, veel armo

Nieuwendam-Noord is een paar maanden geleden officieel omgedoopt tot Waterlandpleinbuurt. Die naamsverandering is onderdeel van een charme-offensief waarin de buurt wordt geprezen om het vele groen en zijn gunstige ligging vlakbij Waterland. Maar er is ook veel armoede. Het vernieuwde Waterlandplein moet het bruisende hart van de wijk worden.

Janna van Veen

**D**e Waterlandpleinbuurt kent veel gezichten. Er zijn straten waar de woningen een prettige uitstraling hebben en de openbare ruimtes netjes oogt. Maar grote delen van de Markengauwbuurt maken een verpauperde indruk. In de grauwe jaren-zestigportiekwoningen wonen niet zelden gezinnen met vijf of meer kinderen. Op een enkel piepklein balkon hangt de was buiten, ondanks het slechte weer. "Heel veel jongeren in de Waterlandpleinpleinbuurt groeien op in armoede, bevestigt Coby van Berkum, portefeuillehouder Jeugd/Onderwijs en Zorg/Armoede in Noord. Ze is daarom blij met het extra geld dat deze 'focuswijk' krijgt: "Zo kunnen we meer zorg



Omgeving Dijkmanshuizenstraat

bieden aan kwetsbare gezinnen en ouderen."

Als het aan Van Berkum ligt, is de situatie voor de kwetsbaarste groepen over vijf jaar behoorlijk verbeterd. Speerpunten van beleid zijn goed onderwijs en minder schooluitval. Voor langdurig werklozen wordt via participatieprojecten de weg bereid naar werk. Mensen met schulden worden uit hun isolement gehaald. Van Berkum: "We moeten er met elkaar de schouders onder zetten en de boel niet dichttimme-

ren met regeltjes. Met het extra geld kunnen we de mooie projecten die al lopen verder uitbouwen en nieuwe projecten starten."

Een van die nieuwe projecten is 'Beter Samen Doen': in een samenwerkingsverband van zorg- en welzijnsinstellingen, een zorgverzekeraar en de lokale overheid is het streven 'zorg op maat' te gaan leveren. Van Berkum: "Het komt er op neer dat bij probleemgezinnen de regie in handen komt van een casemanager en niet - zoals nu vaak het ge-

## ACHT FOCUSGEBIEDEN: ZO ZIT HET

De tijd van de grootschalige stedelijke vernieuwing is voorbij. Het geld is op. Amsterdam heeft besloten de resterende gemeentelijke vernieuwingsgelden te concentreren in acht gebieden in plaats van 33. Wethouder Freek Ossel in april 2011 over de nieuwe aanpak: "Wij nemen met de stadsdelen de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor die gebieden. De middelen worden in één portemonnee gestopt. Nu gaat het ons erom met gebiedsgerichte arrangementen het verschil te maken."

De 'uitverkoren' gebieden zijn Slotermeer-Zuidwest en Slotermeer-Noordoost, de Kolenkitbuurt, Bijlmer-Centrum en Holendrecht/Reigersbos en drie gebieden in Noord: IJplein/Vogelbuurt, Nieuwendam-Noord en Volewijk. Deze 'focusgebieden' zouden er op basis van de opgestelde criteria het beroerdste voorstaan. NUL20 bezoekt alle focusgebieden, ditmaal Nieuwendam-Noord.



Coos Langkemper, projectleider Noord Netjes Nieuwendam, in gesprek met buurtjongeren





val is - bij tien verschillende personen van even zoveel instanties. Ook worden HBO-studenten ingezet die onder begeleiding een jaar lang een gezin volgen. Ik verwacht dat dit project een belangrijke bijdrage gaat leveren aan betere begeleiding van probleemgezinnen.”

### Kunstgrasveld

Op bewonersbijeenkomsten in Nieuwendam luchten de bewoners vooral hun hart over de openbare ruimte. “De tips die we daar krijgen zijn vaak heel bruikbaar,” zegt een voorlichtster van het stadsdeel. We treffen het niet. Tijdens de bewonersbijeenkomst die NUL20 op een ijzelige zaterdagmiddag bezoekt, is het zeer rustig. De door bewoners

aangedragen broodjes en soep blijven lang onaangeroerd. Tot de jeugd – die de ijzel wel troseert – het warme buurtcentrum binnenstroomt. Zij mogen aanschuiven onder voorwaarde dat

### De Waterlandpleinbuurt kent vele gezichten

ze meepraten over hun buurt. Ongeveer tien jongens tussen de tien en twaalf jaar scharen zich rond Coos Langkemper, door Impuls gedetacheerd bij stadsdeel Noord en vooral bekend van de bus die wekelijks in verschillende buurten parkeert voor het Burenuurtje.

Een van de jongens weet wel wat de buurt nodig heeft: een kunstgrasveld. Langkemper vraagt waar dat veld dan zou moeten

komen. “Op het plein voor mijn huis”, zegt de jongen stellig. De jongens die een paar straten verderop wonen zijn het daar niet mee eens. Langkemper zucht. “Jullie zouden zo’n grasveld het

liefst op je eigen balkon hebben.” Maar ze is blij dat de jeugd bereid is mee te praten. “Het is belangrijk dat de bewoners betrokken zijn bij hun buurt.” De aangedragen ideeën worden allemaal genoteerd en bekeken, benadrukt een van de aanwezige stadsdeelvertegenwoordigers.

### Kloppend hart

Er wordt flink geïnvesteerd in de fysieke vernieuwing. De nieuw-

bouw van Noordermare is opgeleverd en in april start de sloop van woningen in plangebied Breehorn waar Markengouw onder valt. Volgens projectmanager Vincent Verbiest van Rochdale zijn de meeste van de 206 huishoudens voor de eerste fase van het project inmiddels uitgeplaatst. De woningen worden nog tot 1 maart tijdelijk verhuurd aan voornamelijk studenten.

De uitplaatsing startte al in juli 2010. Verbiest: “Het was een langzaam traject omdat er erg weinig lege woningen beschikbaar zijn. De meeste bewoners zijn binnen de wijk gebleven, een deel is op eigen verzoek naar elders verhuisd.” Met medewerking van Ymere heeft Rochdale veertig huishoudens in een so-



Volendammerweg hoek Markengouw, 29 december 2012



Wieringerwaardstraat



ciale huurwoning van Noordermare kunnen plaatsen.

Voor de 206 sociale huurwoningen die gesloopt worden, komen in eerste instantie tachtig eengezinswoningen in de vrije huursector terug. Daarna hoopt Rochdale nog te kunnen bouwen voor sociale huur. De sloop van ongeveer evenveel woningen in de tweede fase is voor minstens vijf jaar uitgesteld. Verbiest: "We hebben onlangs de knoop doorgehakt en de bewoners van het uitstel op de hoogte gesteld. Opvallend was dat er nauwelijks op dat nieuws werd gereageerd." Nieuwbouwproject 'De binnentuinen van Noord' van Stadgenoot – onderdeel van hetzelfde plangebied – gaat ook in april starten, althans als de 70 procent voorverkoop wordt gehaald.

De portiekflats maken dan plaats voor 42 koopwoningen vanaf 108 m<sup>2</sup>.

Het grootste ankerpunt ten slotte is de bouw van een megawinkelcentrum (10.000 m<sup>2</sup>) en zes woontorens op het Waterlandplein. Dit plein moet het kloppende hart van de wijk worden. Oktober vorig jaar werd de eerste woontoren, de Brandaris, opgeleverd. Stadsdeelvoorzitter Rob Post onthulde daarbij ook de nieuwe naam van de wijk. Dat in het winkelcentrum zowel een Albert Heijn als een Aldi wordt gevestigd, tekent de mix van bewoners. De torens bevatten een mengeling van koopwoningen, vrije sector huur en sociale huur. De oplevering van het Nieuwe Waterlandplein wordt deze zomer verwacht. ■

#### WATERLANDPLEINBUURT: ZO ZIT HET

Nieuwendam-Noord oftewel de Waterlandpleinbuurt is een verzameling van zeven buurten. De wijk wordt begrensd door Waterland en reikt in het noordoosten tot net buiten de Ring A 10. Van de ruim twaalfduizend inwoners moet een kwart rondkomen van een minimuminkomen. Het aandeel werklozen is hoog: 7,4 procent. Slechts een derde van de bewoners is autochtoon; in heel Noord is dat nog meer dan de helft. Met 58 procent is het aandeel niet-westerse allochtonen heel hoog. In de rest van Noord en Amsterdam ligt dat aandeel rond de 35 procent.

Er wonen veel jongeren in de wijk: 34 procent is jonger dan 23 jaar. In de rest van Noord is dat 29 procent en in heel Amsterdam precies een kwart. Van die jongeren groeit 41 procent op in een minimumhuishouden. De Cito-score is veel lager dan gemiddeld in Noord (en de rest van de stad). Lichtpuntje is dat het aantal voortijdig schoolverlaters is gedaald naar 16 procent; in 2007 was dat nog 24 procent.

Er wonen veel grote gezinnen in de wijk. En veel gezinnen wonen in te kleine huizen. Volgens officiële normen woont 27 procent te krap (in heel Noord is dat al 24%).

Door sloop is het aandeel sociale huurwoningen sinds 2004 gedaald van 82 tot 63 procent in 2011. Het aandeel koopwoningen steeg sinds 2000 van 15 tot 28 procent.

Hoge grondprijzen belemmeren de bouw

# Vrije huurse

*De vraag naar vrije sector huurwoningen groeit al jaren. Vooral huizen met maandhuren onder de 900 euro zijn gewild. Toch wordt er – mede door de hoge grondprijzen – in deze categorie vooralsnog weinig gebouwd. De aanpassingen van het huurbeleid leidt vooral tot een groter aanbod in de bestaande woningvoorraad.*

Jaco Boer

Bronvermelding: Rapport Vrije Sector huur in Stadsregio Amsterdam en Almere, OGA 2012

**D**e vraag naar vrije sector huurwoningen in de regio Amsterdam groeit al jaren. Daar zijn vele redenen voor. Veel starters op de arbeidsmarkt – waarvan er veel zijn in Amsterdam – zullen niet snel meer een woning kopen, als ze dat al kunnen. Je weet immers niet waar je volgende baan is. De economische crisis maakt een koopwoning bovendien minder aantrekkelijk. Je komt er lang niet altijd makkelijk

## De verhuurbaarheid is erg locatie-afhankelijk

van af; huizenprijzen dalen, hypotheekverschaffers worden steeds strenger, waardoor flexwerkers lastig aan een hypotheek kunnen komen. Aan de andere kant van het spectrum is de sociale huursector sinds 2011 afgesloten voor afgestudeerden met een wat hoger inkomen (>€34.085). En daarbij: de sociale huurmarkt zit potdicht. Zelfs met tien jaar inschrijfduur vind je nauwelijks een woning.

## WIE KAN EEN VRIJE SECTOR HUURWONING BETALEN?

Verhuurders van vrije sector huurwoningen gebruiken verschillende inkomensnormen bij het beoordelen van nieuwe huurders. Volgens OGA-onderzoeker Laura Uittenbogaard hanteren veel corporaties de eis dat het netto maandinkomen van een huurder minimaal drie keer de bruto maanduur bedraagt. Commerciële beleggers vragen van huurders doorgaans een bruto maandinkomen dat minimaal vier tot vierenhalf keer zo groot is als de bruto maanduur. Verhuurders zijn niet geneigd om deze eisen te versoepelen. Ze raken hun woningen door de grote vraag wel kwijt. Voor de groep die iets meer dan 31.000 euro verdient, zijn de druiven zuur. Die komt bij geen enkele partij in aanmerking voor een vrije sector huurwoning. Ook de groep die minder dan 45.000 euro bruto per jaar verdient (=anderhalf modaal), heeft het moeilijk. Die is aangewezen op woningen onder de 900 euro per maand, maar de doorstroming in dat segment is erg klein.

# ctor in de lift

Geen wonder dat de vrije sector huurwoningen gewild zijn in Amsterdam en omstreken, vooral die met huren tot 900 à 1000 euro. Het jongste onderzoek naar de vrije huursector in de Stadsregio Amsterdam plus Almere bevestigt dat beeld. Het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam (OGA) en de Stadsregio voeren dergelijk onderzoek periodiek uit. Hoewel gedetailleerde cijfers ontbreken, geven verhuurders aan dat de vraag naar deze woningen groter is dan enkele jaren geleden. Ze hebben geen enkele moeite om hun - relatief kleine - aanbod in dit segment kwijt te raken.

De verhuurbaarheid is overigens erg locatie-afhankelijk. In Almere begint de verhuur boven de 850 euro al te haperen. Binnen de Amsterdamse Ring gebeurt dat pas als de huren de 1200 euro overschrijden. Het aanbod in dit dure segment is de afgelopen jaren door nieuwbouw erg toegenomen. Bovendien zijn er steeds meer particulieren die hun oude koopwoning niet verkocht krijgen en deze voor een hoog bedrag verhuren. Tegelijkertijd geven makelaars aan dat de potentiële huurders door de crisis terughoudender zijn geworden. De vraag in het topsegment is kortom geslonken.

## Grondprijzen remmen nieuwbouw

Het vergroten van het middensegment huur is al enige jaren een beleidsprioriteit. Maar heel veel nieuwe huurwoningen heeft dit nog niet opgeleverd. Er staan er wel een hoop in de plannen van de Stadsregio-gemeenten, liefst 2500 de komende twee jaar. Maar OGA-onderzoeker Laura Uittenbogaard waarschuwt dat "het gaat om oude plannen die niet zijn aangepast aan ontwikkelingen op de markt en in het beleid".

De bouw van huurwoningen vraagt een ander type ontwikkelaar, met een lange adem. Maar de business case blijft lastig. In Amsterdam vormen hoge grondprijzen binnen de Ring een obstakel om nieuwe huurwoningen in het middensegment te kunnen bouwen. De gemeente Amsterdam heeft afgelopen zomer daarom een tender uitgeschreven voor de bouw van vijfhonderd middeldure huurwoningen op vier locaties waarvoor aangepaste grondprijzen gelden. Het gaat daarbij vooral om kleine 'huurstudio's'. De bouw van deze kleine woningen werd mogelijk na de introductie van de 'Donnerpunten' in 2011. Echter, de aankondiging in het regeerakkoord om de liberaliseringsgrens voortaan afhankelijk te maken van woz-waarde gooide weer roet in het eten: zelfs op aantrekkelijke locaties vallen de geplande huurstudio's binnen het gereguleerde segment (€664 oftewel een woz-waarde van €178.000). De verwachting is dat minister Blok dit voornemen nog gaat aanpassen, maar voorlopig lopen plannen alleen maar vertraging op.

## Veel huurwoningen naar vrije sector

De Donnerpunten hebben voornamelijk een veel groter effect op de bestaande voorraad. Vanwege de extra woningwaarderingpunten kunnen op termijn tienduizenden woningen naar de vrije sector worden overgeheveld. Uit een inventarisatie onder corporaties in de vorige editie van NUL20 bleek dat een groot deel van de sociale verhuurders daartoe ook plannen had.

Rutte II wil het puntenstelsel vervangen door een huurgrondslag op basis van 4,5 % van de woz-waarde. Met zo'n benadering kunnen er - in theorie - nog meer woningen worden geliberaliseerd.



Veel koopwoningen zijn (tijdelijk) overgeheveld naar de vrije sector huur. Ymere heeft dat gedaan met appartementen aan het Nieuw-Waterlandplein.

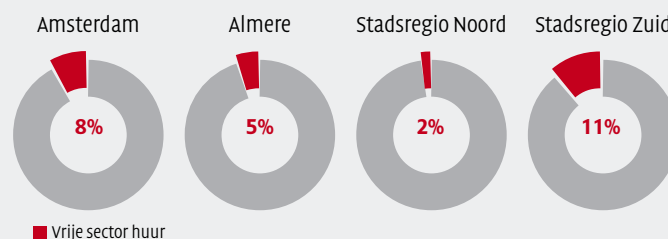
In welke mate corporaties dat in de toekomst mogen doen, is nog onduidelijk. Maar voor de bijna 60.000 particuliere gereguleerde huurwoningen binnen de Ring liggen de zaken duidelijker. Het gros zal bij mutatie naar de vrije markt verdwijnen. Daarmee zal het tekort aan vrije sector huurwoningen waarschijnlijk op termijn grotendeels worden opgelost. De keerzijde is onvermijdelijk dat de druk op de betaalbare huursector in de stad nog groter wordt.

## "Iets te kiezen"

Voor beleggers is dat van mindere zorg. Zij zijn blij met de plannen

van Rutte II. "De woningmarkt wordt veel meer een echte markt waar consumenten iets te kiezen krijgen", vindt directievoorzitter Henk Jagersma van belegger Syntrus Achmea. Jagersma ziet wel problemen bij de bouw van kleinere duurdere woningen en eengezinswoningen of appartementen buiten de Ring van Amsterdam. "Daar dreig je met de woz-waarde al snel onder de liberalisatiegrens te zakken. Daar moet, net als voor de bouw van studentenwoningen, een oplossing voor komen. Ik verwacht dan ook dat de plannen van het kabinet nog worden aangepast." ■

## VRIJE-SECTORHUUR IN AMSTERDAMSE REGIO



In Amsterdam bestaat zo'n 8 procent (33.550) van de woningvoorraad uit vrije sector huurwoningen. In de regio vinden we vooral ten zuiden van Amsterdam dergelijke woningen, met name in Haarlemmermeer (6000), Amstelveen (4000) en Diemen (2711 = 26%). In de noordelijke stadsregio en Almere zijn relatief weinig vrije sector huurwoningen.

# Experimenten met zeggenschap

*Het heeft even geduurd, maar nu wordt ook in Amsterdam geëxperimenteerd met constructies om huurders in gemengde complexen meer directe invloed te geven binnen verenigingen van eigenaren. In de Nieuwmarktbuurt voltrekt zich mogelijk zelfs een kleine revolutie.*

Johan van der Tol

**M**arieke is voorzitter van een bewonerscommissie in de Nieuwmarktbuurt. Ze woont in een idyllisch stukje Amsterdam, maar maakt zich zorgen over haar toekomstige woongenot. Nu al ondervindt ze overlast van de toegenomen toeristenstroom en de horeca. Straks worden de woningen in haar blok gesplitst en als ze vrijkomen ver-

kocht. "Het is een kwetsbaar en gehorig pand met kleine woningen. Ik ben bang dat die vooral aantrekkelijk zijn voor ouders die ze kopen voor hun studerende kinderen. Maar studenten hebben een heel andere levensstijl", zegt Marieke, die zelf dit jaar met pensioen gaat. Ze wil niet met haar echte naam in NUL20.

Marieke is nu met steun van het Wijksteunpunt Wonen Centrum in overleg met verhuurder Stadgenoot om ervoor te zorgen dat huurders straks een vinger in de pap houden in het gemengde complex. Liefst direct in de Ver-

eniging van Eigenaren (VvE), dus zonder dat alles via de corporatie hoeft te lopen. "Straks zegt zo'n nieuwe bewoner: 'Ik ben eigenaar dus ik mag doen en laten wat ik wil'. Dan willen we zo iemand wel aan regels kunnen houden."

Overigens was het tot voor kort niet gebruikelijk dat corporaties voorafgaand aan een splitsing - het gereed maken van de woningen voor verkoop - met de huurders overlegden over vormen van zeggenschap binnen een VvE, zegt Bernadette de Wit van het Wijksteunpunt Wonen Centrum. Volgens haar is dit "revolutionair voor Amsterdam en misschien wel heel Nederland". Ze prijst Stadgenoot voor die open houding.

Binnen een VvE nemen eigenaren van appartementen besluiten over het onderhoud van het pand, reserveringen voor het onderhoud, de hoogte van de servicekosten en het huishoudelijk reglement. Die eigenaren zijn de corporatie en de afzonderlijke appartementbezitters. Huurders zijn dan ook als regel niet aanwezig bij algemene ledenvergaderingen (ALV's) of vertegenwoordigd in VvE-commissies. Dit kan bijdragen aan verstoorde verhoudingen tussen huurders en individuele eigenaren, zo blijkt uit eerdere artikelen in NUL20. Huurders in een gemengd complex hebben door de Overlegwet wel inspraak via de corporatie. Maar dat wordt door veel huurders als een onhandige omweg ervaren.

## Advies

Wim van der Graaf voert als manager gebiedsbeheer in Centrum, Zuid en West namens Stadgenoot de besprekingen met bewonersvertegenwoordigers in de Nieuwmarktbuurt. Hij erkent dat zijn corporatie in het verleden, rond de fusie tussen de voorgangers AWW



Nieuwmarktbuurt, Oude Schans hoek Snoekjesgracht

## 3 MODELLEN

Drie modellen van huurdersvertegenwoordiging in een gemengd complex op basis van een pilot van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting

1. Eigenaren en huurders overleggen apart  
Eigenaren overleggen in de VvE en huurders met de corporatie, die vervolgens hun 'belangenbehartiger' is in de VvE. Dit is nu vaak het overlegmodel. Als er geen goede communicatie is tussen eigenaren en huurders, voelen de laatste zich vaak buitengesloten.
2. Particuliere eigenaren en huurders overleggen gezamenlijk in een bewonerscommissie of gebruikersvereniging  
Een commissie van huurders en individuele eigenaren of een gebruikersvereniging adviseert de VvE en het officiële huurdersoverleg. Nadeel is dat veel bewoners deze overlegvormen als 'extra vergaderingen' zien, terwijl de invloed beperkt is.

3. Huurders krijgen gelimiteerd of volledig mandaat in VvE/gemengde commissies  
Huurders mogen op VvE-vergaderingen meestemmen over bijvoorbeeld beheer gemeenschappelijke ruimte, het huishoudelijk reglement, schoonmaakkosten, klachtenafhandeling en gezamenlijke activiteiten, of over alle beslispunten.  
Volgens de SEV biedt dit huurders grote invloed op hun woon- en leefsituatie. Het scheelt de corporatie overleg en het zou volgens de SEV juridische knelpunten ondervangen.  
Maar er zijn kanttekeningen: meer op leefbaarheid gerichte onderwerpen, waar huurders zich vaak mee bezighouden, staan dikwijls niet op de agenda van een VvE. Verder kan de corporatie minder sturen.

# huurders in VvE's

en Het Oosten en onder druk van de woningverkoppen, steken heeft laten vallen bij het goed informeren van huurders in complexen die werden gesplitst. Daar is nu verandering in gebracht.

Van der Graaf heeft zich afgelopen jaar beziggehouden met een efficiënter bedrijfsvoering waar het om VvE's gaat. Nu buigt hij zich over het betrekken van bewoners bij het splitsingsproces en de inspraak van huurders binnen VvE's. Stadgenoot heeft tot dusver wel afspraken over inspraak gemaakt met huurders in afzonderlijke gemengde complexen, maar heeft geen duidelijk beleid hiervoor. Om hiertoe te komen voert Van der Graaf gesprekken met verscheidene bewonerscommissies en huurderskoepel Huurgenoot. Daarbij zijn onder meer de verschillende modellen besproken voor huurdersvertegenwoordiging binnen een gemengd complex. Van de traditionele inspraak via de corporatie tot volledige mandatering van huurders in het VvE-overleg. Bij dat laatste heeft elke huurder namens de corporatie hetzelfde stemrecht als een individuele eigenaar (zie kader). Bij de beoogde splitsing van negentien complexen in de Nieuwmarktbuurt heeft de Overkoepelende Huurderscommissie Nieuwmarkt adviesrecht. Deze commissie vertegenwoordigt de huurders van de circa 220 wonin-

sie en een ingeschakelde adviseur van VvEgemak zagen hierin een kans om de toekomstige huurdersparticipatie in deze documenten te verankeren.

De commissie zou in het splitsingsreglement graag toevoegen willen zien over het oproepen van huurders voor ALV's, de mogelijkheid dat huurders een algemene ledenvergadering voorzitten en tot bestuurs- en commissielid van een VvE worden gekozen. Ook zouden ze willen dat in het reglement iets wordt gezegd over mandatering van huurders bij bepaalde onderwerpen, zoals servicekosten en leefbaarheid. Overigens mag mandatering niet in het splitsingsreglement worden vastgelegd; een eigenaar mag dit niet permanent uit handen geven.

### Belangen

Stadgenoot is er huiverig voor huurdersparticipatie in het splitsingsreglement op te nemen. Volgens Van der Graaf is het ook niet echt nodig: je kunt het immers ook apart vastleggen. Naast de extra notariële en juridische kosten, zijn de bepalingen er later weer lastig uit te halen als bewoners ervan terugkomen. "Welk model je ook kiest, er is geen wet van Meden en Perzen", aldus Van der Graaf. In alle constructies zitten addertjes onder het gras, die hun kop kunnen opsteken naar gelang de eigendomsverhoudin-

*"Niet alle verbintenissen bieden garanties voor de toekomst. Kijk maar naar het huwelijk."*

gen. Stadgenoot heeft de commissie gevraagd haar licht te laten schijnen over het beoogde splitsings- en huishoudelijk reglement, waarin rechten en plichten van appartementseigenaren zijn vastgelegd. De huurderscommissie

verschuiven. Van de Graaf noemt het voorbeeld van een gemengd complex met de helft eigenaar/bewoners en de helft huurders, die mandaat hebben binnen de VvE. Als met meerderheid van stemmen wordt be-



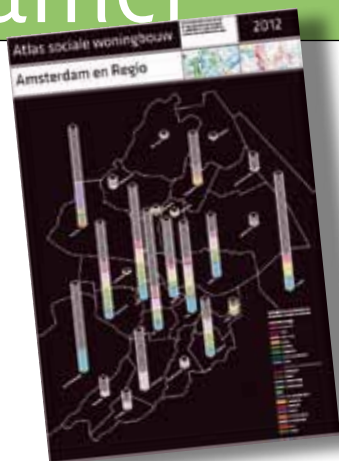
Nieuwmarktbuurt, Korte-Keizersdwarstraat

sloten tot een vooral door de eigenaren gewenste verhoging van de schoonmaakbijdrage, dan vinden de meeste huurders dat een billijk, want democratisch genomen besluit. De gebruikelijke enquête waarin 70 procent van de huurders moet instemmen, kan achterwege blijven. "Maar stel dat de verhouding eigenaren-huurders 65 om 35 procent is en een meerderheid van appartementbezitters is vóór en de meeste huurders zijn tegen. Dan vinden veel huurders het oneerlijk dat het eigenarenbelang prevaleert, omdat individuele eigenaren toevallig in de meerderheid zijn", aldus Van der Graaf. Mogelijk zullen ze zich alsnog via het huurrecht tegen de maatregel verzetten. "Niet alle verbintenissen bieden garanties voor de toekomst. Kijk maar naar het huwelijk."

Marieke, de voorzitter van de bewonerscommissie, duizelt

het af en toe, zo ingewikkeld is het. "Maar het moet natuurlijk goed geregeld worden." Het Wijksteunpunt Wonen Centrum vindt het jammer dat deze discussie zo in NUL20 is gekomen, terwijl het adviestraject nog loopt. "De Huurderscommissie Nieuwmarkt is hier niet bij betrokken. Wij adviseren altijd een gelijk speelveld om de Overlegwet niet alleen naar de letter, maar ook naar de geest te volgen", zegt De Wit. "Maar ik ga ervan uit dat Stadgenoot positief over dit doordachte advies in gesprek zal gaan. Pilots en onderzoeken van de SEV en de Woonbond wijzen uit dat de verhoudingen tussen eigenaren en huurders en de leefbaarheid er beter op worden als de huurders een stem krijgen. Zowel de belangen van huurders, eigenaren als van de corporatie moeten worden gediend." ■

## Atlas Sociale Woningbouw



In 1992, ter gelegenheid van haar 75-jarig jubileum, bracht de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties de eerste Atlas Sociale Woningbouw uit. Nu is de zesde en ook eerste regionale editie van de Atlas verschenen, met losbladige kaarten waarbij het corporatiebezit per kleur en per complex in de hele Stadsregio Amsterdam en Almere is aangegeven. Op veertien gedetailleerde kaarten staan de ruim 300.000 woningen en bedrijfsruimten van corporaties in Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Waterland, Wormerland, Uithoorn, Zaanstad en Zeevang. Het aantal corporaties is intussen sinds 2001 gehalveerd. Sinds de vorige editie uit 2007 zijn er in Amsterdam ruim 23.000 woningen bijgebouwd, waarvan ruim 7500 sociale huurwoningen. Ondertussen verkochten de corporaties ruim 18.000 sociale huurwoningen.

Van alle stadsdelen zijn kaartbladen opgenomen in A1-formaat (schaal 1:10.000). De regiokaarten hebben een schaal 1:15.000 en het uitgestrekte Almere 1:17.500.

De samenstelling van de kaarten is het betere monnikenwerk. Alle huurwoningen staan afgebeeld, ook de geliberaliseerde en die van de buitengewone leden Cordaan, Goede Woning, de Samenwerking en Stadsherstel. En wanneer minder dan 66 procent van een perceel in bezit is van een corporatie, wordt een gearceerde kleur gebruikt. Per complex is het bouwjaar vermeld en er is een bouwjaarkaart toegevoegd. Doelgroep: professionals bij corporaties en overheden.

*Atlas Sociale Woningbouw Amsterdam en Regio 2012, losbladig, €69,95. Te bestellen bij de AFWC ([www.afwc.nl/publicaties](http://www.afwc.nl/publicaties), [info@afwc.nl](mailto:info@afwc.nl))*



## De mobiele stad

Jammer voor de schrijvers van dit boek dat de files in 2012 fors zijn afgenomen. Maar dat neemt niet weg dat Tijs van den Boomen en Ton Venhoeven in 'De mobiele stad' met intelligente voorstellen komen om de mobiliteit te verbeteren. Ze zoeken het in het slimmer combineren van de bestaande vervoersnetwerken, zodat je eenvoudig over kunt stappen van auto op trein, of van trein op fiets.

Ton Venhoeven, tot voor kort Rijksadviseur voor de Infrastructuur, was eerder co-auteur van 'Station Centraal'. Ook daarin wordt al veel aandacht besteed aan knooppunten in verkeersnetwerken. Openbaar vervoer en het wegennetwerk hebben elkaar nodig. Dat geldt ook voor de indeling van ruimte en de bijbehorende infrastructuur. Je kunt ze niet los van elkaar zien en door vervlechting kan één systeem ontstaan, dat de mobiliteit waarborgt. De stad als netwerk.

Nederland groeit langzamerhand uit tot één grote metropool. Als de disciplines ruimtelijke ordening en vervoer elkaar op tijd weten te vinden, kunnen onze steden bereikbaar blijven.

Maar hoe staan we er nú voor? Kunnen we vooruit met de bestaande netwerken? De auteurs menen van wel. Hier en daar wat ontbrekende verbindingen maken, maar vanaf nu wel bouwplannen afstemmen op de infrastructuur die er al is. Bereikbaarheid hoort een ontwerpprincipie te zijn.

*De mobiele stad, over de wisselwerking van stad, spoor en snelweg, Tijs van den Boomen en Ton Venhoeven, naio10 uitgevers Rotterdam, paperback, 228 pagina's, ISBN 9789462080058, €24,50*



## Nederland stedenland

Meer dan de helft van de wereldbevolking woont en werkt in een stad, en dat geldt ook voor Nederland. Maar als geïntegreerd onderzoeksgebied bestaat 'stadsstudies' niet. De Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO) maakte daarom met het programma 'Urbanisatie & Stadscultuur' de weg vrij voor het ontstaan van zo'n interdisciplinair vakgebied. Dit boek doet verslag van dat programma.

Greep op de stad, daar gaat het om. Hoe delen we de beschikbare ruimte in, zorgen we voor goede voorzieningen, economische welvaart en leefbaarheid? Maar, wat zijn steden? Gebouwen en ruimtes, wegen en voorzieningen. En tegelijk ook ervaringen, beelden en activiteiten.

'Nederland stedenland' is een wetenschappelijk boek. Maar daar hoeft je als lezer niet van te schrikken, want begrippen als *urbs*, *civitas* of *topos*, worden keurig uitgelegd. Het betoog is goed te volgen en juist de aandacht voor harde en zachte stedelijke kenmerken maakt dit boek interessant. Boeiend is ook de zoektocht naar een eigen 'persoonlijkheid' van steden.

Het boek bestaat behalve uit kaarten en ander beeldmateriaal uit een flink aantal essays van diverse auteurs en eindigt met de onvermijdelijke perspectieven op meer stadsonderzoek. Dit rijke boek brengt de breedte van het onderzoeksgebied en de dilemma's die er bij horen goed in kaart.

*Nederland stedenland, continuïteit en vernieuwing, onder redactie van Ed Taverner c.s., naio10 uitgevers Rotterdam, paperback, 320 pagina's, ISBN 9789462080065, €24,50*

## Amsterdam Noir

Verkenningstocht langs de donkere kanten van de hoofdstad via vijftien verhalen met bijpassende zwartwit fotografie. Verhalen over de zelfkant, onveiligheidsgevoelens, misdaad, stadsverlichting, zelfmoorden en begraafplaatsen. Voor de liefhebber. Met een interessant uitstapje naar een atoomschuilkelder.

*Amsterdam Noir*, DRO Amsterdam.

## Het Schip

Het Schip van Michel de Klerk vormt een internationaal hoogtepunt op het gebied van architectuur en volkshuisvesting. Het opvallende gebouw trekt bezoekers uit de hele wereld. Speciaal voor die bezoekers - maar ook voor alle andere liefhebbers - maakte Museum Het Schip dit boek over het gebouw in een Nederlandse én een Engelse versie.

*Arbeiderspaleis Het Schip*, €19,50.  
Museum Het Schip

## Projectenboek 2011-2012

Het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam geeft jaarlijks het Projectenboek uit met alle projecten die dat jaar gereed zijn gekomen. Een mooi naslagwerk met achtergrondinformatie, foto's en plattegronden van de projecten. Dit jaar niet alleen inclusief de juryrapporten van de prijzen die de gemeente jaarlijks uitreikt, maar ook met een terugblik op vijftien jaar Zuiderkerkprijs.

*Projectenboek 2012*, €10, OGA

## Euro Islam Architectuur

De Duitse kunsthistoricus en journalist Christian Welzbacher (1970) geeft aan de hand van de architectuur van gebouwde of geplande moskeeën in Europa zijn visie op de ontwikkeling van de 'Euro Islam'. Daarvoor moet de schrijver zich wel in de nodige bochten wringen, want veel voorbeelden zijn er niet. Helaas laat Welzbacher zich maar summier uit over wat er in die moskeeën gebeurt.

*Euro islam architectuur, de nieuwe moskeeën van het westen*, Christian Welzbacher, SUN, €19,50

## Publiek vastgoed

Architect Marc van Leent, tegenwoordig vooral actief als conceptontwikkelaar, munt een nieuwe term: 'publiek vastgoed'. In een tijd waarin het sociale leven van veel mensen zich achter de computer afspeelt, pleit hij voor meer aandacht voor de publieke zaak. Onder publiek vastgoed verstaat Van Leent eigenlijk alle gebouwen die een maatschappelijke functie hebben. De tegenstelling tussen het collectieve en het particuliere vastgoed of gesubsidieerde en ongesubsidieerde voorzieningen is daarmee achterhaald. Een prikkelende stelling, die Van Leent aanvult met al even prikkelende voorstellen voor een andere kijk en - dat vooral - een andere praktijk.

'Publiek vastgoed' is opgebouwd uit vier delen. In het eerste deel werkt de auteur het begrip publiek vastgoed uit en maakt hij vast een aanzet tot een andere opvatting van ruimte. Deel twee brengt verdieping, waarin bijvoorbeeld ook de rol van corporaties wordt besproken. Die zouden zich kunnen ontpoppen als een 'voorzieningencoöperatie', die zijn publiek vastgoed gericht aanbiedt, bijvoorbeeld per regio. In deel drie wordt zo'n coöperatie verder onderzocht. Het is ook het deel waarin het creatieve vermogen van Van Leent op volle toeren draait. Wat nog niet is kan komen. Overigens noemt hij in het laatste deel voldoende voorbeelden van geslaagde publieke plekken.

*Publiek vastgoed, analyses, voorbeelden, concepten*, Marc van Leent, Trancity/Valiz Amsterdam, paperback, 192 pagina's, ISBN 9789078088653, €22,50



## Atlas Amstelland

'Atlas Amstelland - Biografie van een landschap' presenteert de geschiedenis van Amstelland in een reeks artikelen en kaarten. Daarop is te zien hoe het landschap zich ontwikkelt van veenwildernis tot gecultiveerd groengebied. We worden meegenomen vanaf het moment dat de toenmalige bewoners het veenmoeras in de elfde eeuw gaan afgraven, tot en met de toekomstplannen die er op dit moment voorliggen. Adembenemende luchtfoto's maken duidelijk dat Amstelland ondanks alle ingrepen en grootschalige bebouwing ook nog altijd groengebied en waterland is. De initiatiefnemer van dit boek, de Stichting Beschermers Waterland, wil dat ook graag zo houden. Atlas Amstelland is voor alles een heerlijk kijkboek voor op de salontafel, al doen we daarmee de artikelen van de diverse auteurs onrecht. Op de website van de uitgever kunt u een exemplaar inzien.

*Atlas Amstelland - Biografie van een landschap*. Een initiatief van Stichting Beschermers Amstelland. Redactie Jaap Evert Abrahamse, Menno Kosian & Erik Schmitz. ISBN 978 90 6868 607. €34,50. THOTH Bussum. Er is ook een Engelse uitgave!

## Ruimtevolk Jaarboek 2012

De opiniesite Ruimtevolk heeft blogs en andere artikelen - waaronder interviews met Adri Duivesteijn en Rudy Stroink - verzameld in een jaarboek. Het overkoepelende thema is 'nieuw eigenaarschap in de ruimtelijke ordening'. De rode draad in de vele bijdragen: nu de grote instituties en organisaties afhaken, ontstaat zowel ruimte voor als moeten we het hebben van vele kleine initiatieven. En dus gaat het over tijdelijk gebruik, zelfbouw, stadslandbouw, kluswoningen, flexwoningen, burgerkracht en collectief particulier opdrachtgeverschap. De vele bijdragen zijn onderdeel van een zoektocht naar een nieuwe ruimtelijke ordening. Een in-kijkexemplaar is in te zien op de site van Ruimtevolk.

*Ruimtevolk Jaarboek 2012 - Nieuw eigenaarschap in de ruimtelijke ordening*. €10,00. Te bestellen of gratis te downloaden via [www.ruimtevolk.nl](http://www.ruimtevolk.nl)

# Ymere bouwt meeste woningen



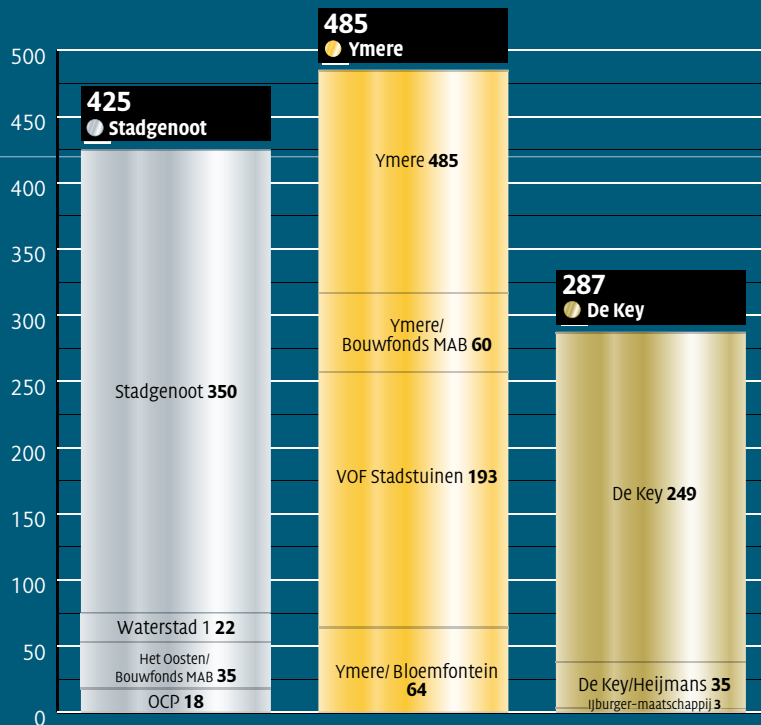
In 2012 werden in Amsterdam weer minder woningen opgeleverd. In totaal kwamen 2438 woningen gereed, tegen 3071 in 2011. In 2010 waren het er nog ruim 4000.

Het is het tiende jaar dat NUL20 de Gouden Bouwsteen uitreikt aan de ontwikkelaar die de meeste woningen oplevert. Dat is dit jaar evenals vorig jaar Ymere. De grootste woningcorporatie van Nederland noteert door de jaren heen hoge productiecijfers in Amsterdam. In 2011 leverde Ymere maar liefst 874 woningen op in Amsterdam. Dit jaar stopte de teller op 485. Als tweede eindigde Stadgenoot met 425 woningen en als derde De Key met 287.

Ymere realiseerde een flink deel van zijn productie in West en Nieuw-West. In West ging het om 154 huurwoningen (helft sociale huur) aan de Noordstrook C van de Laan van Spartaan; in Nieuw-West leverde Ymere woningen op bij het Hof van Socrates en De Punt. In Noord werden 114 woningen in Noordermare en in Centrum kavel 3ab van Oosterdok in exploitatie genomen.

Net als in de meeste vorige edities zijn er louter corporaties te vinden in de top-3 van Amsterdamse bouwers. Ymere bouwde veel woningen onder eigen naam of via een aparte BV waarin de eigen naam herkenbaar is. Ook van het overgrote deel van de woningen die onder de vlag van VOF Stadstuinen (met partner Bouwfonds) werden opgeleverd, is Ymere de feitelijke opdrachtgever (193 van de 214). Meer dan 55 procent van de woningen die Ymere opleverde bestond in 2012 uit sociale huurwoningen. Stadsbreed viel het aandeel sociale huurwoningen dit jaar laag uit: 21 procent. Dit lijkt een incident. Vanwege de crisis in de koopmarkt lag het percentage sociale huurwoningen de laatste jaren namelijk veel hoger. Vorig jaar bestond nog de helft van de opgeleverde woningen uit sociale huurwoningen. Volgens stedelijke afspraken moet minimaal 30 procent van de woningproductie uit sociale huurwoningen bestaan. De uitschieter naar beneden in 2012 komt vooral op het conto van woningcorporatie Stadgenoot die in 2012 vooral koopwoningen en vrije sector huurwoningen bouwde: De Raak, Het Riva-terrein/Wester Quartier (109 woningen) en – vooral – Nieuw Argentië 3 en 4 (216 woningen).

De meeste woningen werden in 2012 opgeleverd in Noord, een bekroning van een jarenlange trend van groeiende productie in dat stadsdeel. ■



Top-3 van ontwikkelaars in 2012. Woningen die in samenwerkingsverband zijn gerealiseerd, zijn gelijk over de deelnemende partijen verdeeld, tenzij andere deelnameverhoudingen bekend zijn.  
Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties OGA

	OPLEVERINGEN 2012 PER STADSDEEL						
	Sociale sector		Middel. Sector		Vrije sector		TOTAAL
	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	
Noord	87	0	40	245	44	146	562
Oost	97	0	0	39	64	283	483
Centrum	117	0	0	0	0	289	406
Nieuw-West	143	0	0	55	179	3	380
West	70	0	84	9	0	114	277
Zuidoost	0	0	234	0	0	30	264
Zuid	0	0	0	8	17	39	64
Westpoort	0	0	0	0	0	2	2
<b>Totaal 2012</b>	<b>514</b>	<b>0</b>	<b>358</b>	<b>356</b>	<b>304</b>	<b>906</b>	<b>2438</b>
	<b>21%</b>	<b>0%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>12%</b>	<b>37%</b>	<b>100%</b>

Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, afdeling regie productie  
Met dank aan Jan Smit van het OGA. Het officiële oplevercijfer wordt pas maanden later bekend via de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Dat wijkt om administratieve redenen iets af van het OGA-cijfer.