

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – maart 2013 #67

Wat beweegt de woningmarkt?

De keien van Wiebes

Middeldure huur: bewegend doel

Woningruil: verlangen naar ViaVia

Exit-interview:
Jan van der Moolen

Koopgarant
maakt valse start

Crisis zit duurzaamheidsambities
in de weg



PakhuisNUL20-debat:
wie mag/kan de stad nog in?

8



Middensegment huurwoningen:
bewegend doel

12



Exit-interview Jan van der Moolen:
"Ik gun elke corporatie zijn eigen hofnar"

16



De charme van een casco-woning

22



Komt Koopgarant te laat?

19



Zaanse corporaties trappen op de rem

21



Focusgebied Volewijk

23



Crisis zit duurzaamheidsambities in de weg

26

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Wat beweegt de woningmarkt?**
 - 8 **De keien van Wiebes**
 - 12 **Middensegment huur: bewegend doel**
 - 15 **Kan ruilen weer voor enige dynamiek zorgen?**
- 16 Interview **Exit-interview Jan van der Moolen**
- 19 Kort Bestek **Valse start Koopgarant**
- 21 Kort Bestek **Zaanse corporaties trappen op de rem**
- 22 Tweede verdieping **Eén Blok Stad, de charme van een casco-woning**
- 25 Kort Bestek **Overzicht Woonakkoord**
- 26 Kort Bestek **Crisis zit duurzaamheidsambities in de weg**
- 28 Focusgebied **Volewijk**
- 31 Leeskamer
- 32 Barometer **De Amsterdamse woningvoorraad**

Kom naar PakhuisNUL20 - de talkshow over Amsterdamse woonkwesties. Volgende editie maandag 13 mei. Het programma verschijnt op www.nul20.nl.

Akkoord

We hadden ons voorgenomen de crisis een nummer maar eens te laten voor wat hij is. Al was het maar om ons steentje bij te dragen aan het gedeukte consumentenvertrouwen. Niet gelukt natuurlijk. Crisis en woningmarkt zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Net zo min kunnen we dit en de komende nummers voorbij gaan aan het woonakkoord. Tenminste, als dat er komt. Op het moment dat ik dit schrijf moet het uitgestelde debat in de Eerste Kamer - de volgende horde - nog plaatsvinden.

Het woonakkoord zal de vastgelopen woningmarkt niet uit het slop trekken. En helaas brengt het ook niet op alle fronten de duidelijkheid die zo broodnodig is. De opstellers van het akkoord laten nog tal van onduidelijkheden en onzekerheden boven de markt zweven. Het begon al met die extra hypotheekvariant, die werd gepresenteerd als een handreiking aan kopers, maar die kopers op de keper beschouwd veel geld kost. Onduidelijkheid blijft er ook bestaan over de aangekondigde huursombenadering en de aanpassingen in het puntenstelsel. Dat helpt niet om investeerders in middeldure huurwoningen van hun terughoudendheid af te helpen. En juist in dat segment zit een grote vraag. Dan is er nog de bange vraag of er met de introductie van inkomensafhankelijke huur geen bureaucratisch monster wordt geschapen.

En ja, de verhuurderheffing. Die pakt extra slecht uit voor de corporaties in de Amsterdamse regio. Zelfs in scenario's met volledige huurmaximalisatie gaan de corporaties tientallen miljoenen interen op hun jaarlijkse investeringsvermogen. Dat moeten ze maar compenseren door woningen te verkopen en efficiënter te werken, zegt de minister. Dat gaat niet lukken, zeggen de corporaties.

We zullen moeten zien wat de langetermijneffecten zijn. Een ding kun je met zekerheid voorspellen: de huren in de sociale sector zullen fors stijgen en de wachttijden zullen verder oplopen.

P.S. vul svp online onze lezersenquête in!



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

NUL20 LEZERSENQUÊTE

NUL20 bestaat elf jaar. Redactieraad en redactie hebben natuurlijk hun mening over het blad, maar belangrijker is uiteindelijk wat u, de lezer, ervan vindt. Daarom willen we u graag een aantal vragen stellen. We hopen dat u vijf minuten de tijd wilt nemen om die te beantwoorden. Uw mening is belangrijk voor ons. De resultaten zullen een rol spelen bij een eventuele bijstelling van format, inhoud en stijl van het tijdschrift, website en nieuwsbrief. De antwoorden worden anoniem verwerkt.

U kunt de enquête invullen via onze site: www.nul20.nl

Bij voorbaat dank.

Op de hoogte blijven? Het belangrijkste woonnieuws kunt u dagelijks volgen op Twitter (@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 EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl of via mail 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

ADVERTENTIES: via NUL20 020-6937004 (info op www.nul20.nl)

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL: 020-693.7004

MAIL: 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 (Huudersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Prezco bv

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd bij nul20 Online: www.nul20.nl



Woningbouw Cruquiusgebied vanaf 2014

Roep om terugkeer gemeentelijk woningbedrijf

In Amsterdam pleit de SP voor de terugkeer van een gemeentelijk woningbedrijf, in Almere de PvdA. En de gemeente Assen kondigde zelf aan weer huurhuizen te gaan bouwen, omdat de corporaties daar 'weinig tot niets meer' doen. Maarten Pel, directeur van de Alliantie Almere, vindt de plannen onrealistisch.

"In Amsterdam is een groot tekort aan betaalbare woningen. Als bestaande woningcorporaties niet kunnen of willen bouwen moet iemand anders het doen," aldus SP-fractievoorzitter Laurens Ivens. Het SP-idee krijgt weinig bijval van de andere fracties.

In Almere wil juist de PvdA een gemeentelijk woningbedrijf. Men meent evenals in Assen goedkoper te kunnen bouwen dan de corporaties. Volgens de fractie kan zo'n bedrijf woningen winstgevend bouwen voor een maandhuur van 500 euro, uitgaande van 120.000 euro bouwkosten en 700 euro beheerkosten per jaar. In Assen spreekt men over sobere woningen onder de 100.000 euro bouwkosten, te financieren uit de gemeentepot. Het beheer zou worden ondergebracht bij de lokale corporatie.

Maarten Pel vindt de PvdA-plannen niet realistisch. "Het Woonbedrijf Almere hangt van kunstgrepen aan elkaar. Het eigen vermogen wordt geschonken door een pensioenfonds. Het Woonbedrijf bouwt alleen maar kleine, grondgebonden woningen, andere woningen worden te duur. En het bedrijf mijdt alle contact met huurders door tegen de laagste prijs het beheer en onderhoud uit te besteden. En dan nog lukt het niet."

Volgens Pel heeft de PvdA geen rekening gehouden met de winstbelasting en verhuurderheffing die ook een gemeentelijke corporatie zal moeten gaan betalen.

De plannenmakers uit Assen en Almere menen dat het flink goedkoper kan als corporaties hun taak beperken tot technisch woningbeheerder. Men laat zich inspireren door een rapport van de TU Delft over de regiecorporatie. Volgens Pel rekent men zich rijk. Wie betaalt bijvoorbeeld dan de opsporing van illegale huurders en de ontruiming van een wietplantage?

Het Cruquiusgebied in het Oostelijke Havengebied verandert de komende jaren in een gemengd woonwerkgebied. Amvest start volgend jaar met de bouw van ongeveer vierhonderd vrije sector huur- en koopwoningen in de strook langs het water van de Entreporthaven. Het gaat om een gebied van 6 hectare. Daar staat nu onder andere nog de betonmortelcentrale Albeton. Amvest heeft met de betonmakers overeenstemming bereikt over de verhuizing van het bedrijf. Daardoor komt er ruimte vrij voor wonen en wordt dat milieutechnisch mogelijk. Amvest wil van het Cruquiusgebied 'een nieuw levendig stuk stad' maken, aldus

directeur Wienke Bodewes. Amvest heeft er een stevige grondpositie verworven en trekt de transformatie van het gebied. De gemeente heeft daarvoor een beperkt aantal spelregels opgesteld en de grondprijs wordt in een later stadium vastgesteld. Volgens stadsdeelbestuurder Thijs Reuten is deze flexibele aanpak een manier om woningbouwproductie in crisistijd op gang te houden.

De complexen worden ongeveer zo hoog als die langs de Piet Heinkade. Toekomstige kopers en huurders kunnen nog aanzienlijke invloed uitoefenen op grootte en indeling van de woningen.

Bouw 'roze woongemeenschap' onzeker

Rochdale heeft de bouw van de 'roze woongemeenschap' in de Van Hogendorpstraat in Amsterdam-West voor onbepaalde tijd uitgesteld. De corporatie gaat eerst op zoek naar een mede-investeerder.

Het gaat om een plan met 24 woningen, waarvan de helft sociale huur, speciaal voor homoseksuele en lesbische ouderen. In oktober 2012 werd nog een intentieovereenkomst getekend met het COC, initiatiefgroep OutForever en zorggroep Osira.

Het uitstel wordt volgens Rochdale veroorzaakt door de verhuurderheffing. De extra belastingheffing zorgt ervoor dat de corporatie de organisatie- en personeelskosten drastisch moet verminderen, dat renovatieprojecten soberder worden en dat nieuwbouwprojecten worden geannuleerd. Niet alleen het woningprogramma is uitgesteld. Ook de bedrijfsruimten in de plint, waaronder een 'roze-vriendelijke' huisartsenpraktijk gaan niet door. En de parkeergarage, die het stadsdeel zou afnemen, komt er niet.



Beter tijden: ondertekening intentieverklaring in oktober 2012

De Alliantie maakt huur afhankelijk van inkomen

De Alliantie gaat bij nieuwe toewijzingen niet de maximale huur berekenen aan haar huurders. De hoogte wordt vanaf 1 juni afhankelijk van het inkomen. Er komen twee prijzen: huishoudens die afhankelijk zijn van de huurtoeslag betalen 80 procent van de maximale huur, de overige huurders 90 procent.

Volgens bestuurder Jim Schuyt kan en wil zijn corporatie niet de maximale huur vragen. "Als wij blind de maximale huurprijs rekenen, kunnen in veel buurten, wijken en gemeenten huishoudens met een laag inkomen de huur niet betalen. En wij kunnen ons dan geen sociale verhuurder meer noemen. De vraag is niet óf we de huur aftoppen, maar hoe."

Op basis van historische informatie acht de Alliantie het noodzakelijk dat 60 procent van de sociale huurwoningen bereikbaar blijft voor huis-

houdens die zijn aangewezen op huurtoeslag (aftoppingsgrens €574 per maand).

De Alliantie wil daarnaast zo'n 20 procent van de vrijkomende woningen in de vrije sector gaan verhuren, met name aan middeninkomens.

Schuyt: "Ik vind dit huurbeleid superieur aan het generiek aftoppen van de huur van woningen. Voor het passend toewijzen van woningen is het beter om ook naar het inkomen te kijken en niet louter naar de woning. We koppelen het inkomen aan het Woningwaarderingstelsel. Hierdoor ontstaat er een goede relatie tussen de prijs en de kwaliteit van een woning." Het nieuwe beleid, dat de steun heeft van de huurdersorganisatie en de raad van commissarissen, heeft alleen betrekking op nieuwe verhueringen. Daarnaast geldt de jaarlijkse huurverhoging zoals opgelegd door het Rijk.

AFWC: 'Verhuurderheffing slaat miljoenengat'

Amsterdamse corporaties kunnen de verhuurderheffing bij lange na niet compenseren met extra huurinkomsten. Zo blijkt uit berekeningen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. In 2017 moet er voor het Amsterdamse woningbezit 51 miljoen euro meer heffing worden betaald dan er binnenkomt aan extra huurpenningen.

Minister Blok voor Wonen becijferde voor Amsterdamse corporaties een bescheiden financieel nadeel. In Groot-Amsterdam zouden corporaties bij een maximaal gebruik van de financiële mogelijkheden in het huurbeleid slechts een tekort ondervinden van 1,75 procent op de totale huursom. AFWC-directeur Van Harten plaatst grote vraagtekens bij deze rekensom. Niet alleen is volgens hem onduidelijk welk werkgebied de minister precies voor ogen heeft. Er wordt bovendien gerekend met een veel te hoge huursom. En corporaties zullen - om de betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad te waarborgen - de mogelijkheden niet maximaal benutten.

"Wij hebben voor Amsterdam de gevolgen van de verhuurderheffing uitgerekend. In 2017 bedraagt de verhuurderheffing 158 miljoen euro. Daar staat bij uitvoering van het voor-

genomen huurbeleid slechts 107 miljoen aan extra inkomsten tegenover," aldus Van Harten. Bovendien is volgens hem de kans reëel dat bij de voorgenomen introductie in 2015 van huurbeleid met een huursombenadering het tekort met tientallen miljoenen oploopt. "Mocht worden gekozen voor 2 procent boven inflatie, dan ontstaat een extra tekort van 37 miljoen euro. In theorie kan het gat worden gedicht bij een jaarlijkse verhoging van 4 procent boven inflatie. Maar de kans dat de landelijke politiek een dergelijke omvangrijke huurverhoging zal steunen, achten wij niet realistisch."

Het ontberen van voldoende compensatie zal, zo verwacht Van Harten, leiden tot afnemende investeringen. Blok meent dat corporaties meer geld kunnen genereren uit extra woningverkoop, lagere salarissen en afnemende bedrijfslasten. Volgens Van Harten 'draaien corporaties al aan die knoppen'. "Corporaties houden allemaal de financierbaarheid van hun activiteiten in de toekomst in de gaten. Zij nemen al allerlei maatregelen. De bedrijfslasten gaan omlaag. Het zal echter niet meevalen de verkopen te vergroten. Uiteindelijk is één uitkomst onvermijdelijk: veel minder investeren."



Haarlemmermeer: terughoudend met verkoop in dorpen

Ymere zal terughoudend zijn met verkoop in de kleine kernen Lisserbroek, Abbenes, Zwaanshoek, Beinsdorp en Buitenkaag. Zo is met de gemeente Haarlemmermeer overeengekomen. Verder voorzien de nieuwe prestatieafspraken in investeringen in duurzaamheid en meer woningen voor middeninkomens. De afspraken gelden voor de komende drie jaar.

Afgesproken is dat Ymere jaarlijks duizend energielabelsprongen realiseert door energiematregelen in nieuwbouw en bestaande woningen. Met hulp van het Duurzaam Bedrijf van de gemeente krijgt een flink aantal huurwoningen bovendien zonnepanelen.

Ymere mag in de periode 2013-2015 duizend woningen in de verkoop brengen, als daarbij de dorpen Lisserbroek, Abbenes, Zwaanshoek, Beinsdorp en Buitenkaag worden ontzien. Hier is het uitgangspunt verkoop via Koopgarant, waarbij de woning onderdeel blijft van de sociale voorraad. Meer algemeen wordt bij verkoop en toewijzing zoveel mogelijk rekening gehouden met de lokale situatie.

Om tegemoet te komen aan de groeiende vraag van middeninkomens naar huurwoningen zetten gemeente en Ymere in op het vergroten van de voorraad in het huursegment van 680 tot 850 euro. Dit beleid wordt toegesneden op de concrete vraag.

Blok versterkt aanpak huisjesmelkers

Huisjesmelkers moeten beter kunnen worden aangepakt. Dat vindt minister Stef Blok voor Wonen. Hij wil de Woningwet aanpassen om het verhuren van te weinig en te slechte ruimte tegen te hoge huren te bestrijden, aldus zijn ministerie. Gemeenten moeten een huiseigenaar bij langdurig slecht onderhoud een verhuurverbod kunnen opleggen. Of anders het beheer van het pand kunnen overnemen, overweegt Blok. Amsterdam en de andere grote steden vroegen het kabinet eerder om meer bevoegdheden tegen huisjesmelkers. Blok wil ook regelen dat gemeenten een bestuurlijke boete tot een maximaal bedrag van 19.500 euro kunnen opleggen bij bijvoorbeeld overbewing. De aanscherping van de wet moet juli volgend jaar ingaan. Blok komt niet aan alle gemeentelijke wensen tegemoet. De mogelijkheid in een keer een verhuurverbod op te leggen voor alle panden van een malafide eigenaar, komt er niet. Zo'n maatregel is volgens het departement in strijd met het Europees recht.



Volgende fase Amstelveen-Westwijk

Westwijk Amstelveen

Transformatie komt op gang

De transformatie van kantoren naar woonruimte komt op gang. Alles bij elkaar gaat het in 2012 en 2013 om duizenden extra woningen. In Zuidoost komen dit jaar in het Nispa-gebouw bij het AMC driehonderd en later mogelijk nog eens zeshonderd nieuwe studentenwoningen. In kantoorgebouw Frankemaheerd (omgedoopt tot Zomixed) zijn 125 tijdelijke studentenwoningen voorzien. In het te slopen Heesterveld wonen al driehonderd jongeren en studenten.

In Nieuw-West zijn in 2012 in het Acta-gebouw 450 tijdelijke studenteneenheden toegevoegd. Voor 2013 staan op de rol de 717 studentenkamers van het Studenthotel in het Elseviergebouw en de transformatie van het voormalig verzorgingshuis Beth Shalom/De Aak in Osdorp tot negentig jongerenwoningen.

In West zijn in 2012 in het GAK-gebouw al 320 studio's gerealiseerd en worden dit jaar de Achmeakantoren (Haarlemmerweg) naar 185 vrije sector huurwoningen en het Tetterodegebouw (Willem de Zwijgerlaan) naar 94 studentenwoningen omgebouwd.

In Zuid wordt een voormalig kantoorpand aan de Heemvlietlaan omgebouwd naar honderd studenteneenheden.

Sloop woningblokken Tugelaweg

Ymere is begonnen met de sloop van twee van de vijf Tugelawegblokken in de Transvaalbuurt in Oost. De bouw van het eerste vervangende woongebouw start nog voor de zomer. Ymere heeft samen met de bewoners lang aan de plannen gewerkt. De nieuwbouw moet zorgen voor meer wooncomfort en een meer gedifferentieerd woningaanbod. Met in de Transvaalbuurt naast sociale huur ook koopwoningen, meer afwisseling tussen grote en kleine woningen en een grotere variatie in woningtype. De vernieuwing gebeurt met respect voor de bijzondere historie van de woonblokken. Het embleem van de Joodse Handwerkers Vriendenkring krijgt een plek in de nieuwbouw. Ook past de architectuur van de nieuwbouw bij de stijl van Berlage.

Eigen Haard is in Westwijk Zuidwest in Amstelveen gestart met de bouw van 60 huurappartementen en 36 eengezinswoningen. "Westwijk Zuidwest is een van de laatste wijken in Amstelveen die nog groeit", aldus bestuurder Jan van den Berg Jeths. Eigen Haard bouwt in deze fase alleen huurwoningen, maar uiteindelijk moet de buurt gaan bestaan uit een mix van huur- en koopwoningen. De woningen liggen grotendeels

in autovrije hofjes, omringd door water en groen.

Amstelveen is blij dat Eigen Haard "in de huidige woningmarkt het lef heeft om te investeren in nieuwbouw". Het gaat met name om woningen voor starters. "Deze zijn belangrijk voor de doorstroming. Bovendien is het project goed voor de Amstelveense economie," aldus wethouder Jan Willem Groot. De woningen worden voorjaar 2014 opgeleverd.

'Transformatie en tijdelijke bouw ook meetellen'

Wethouder Maarten van Poelgeest wil woningtoevoeging door transformatie of niet-permanente bouw zichtbaar maken in de jaarlijkse woningbouwproductiecijfers. Daarmee komt hij tegemoet aan het pleidooi van stadsdeelbestuurder Emile Jaensch van Zuidoost.

Jaensch vindt de definitie van nieuwbouw die het gemeentelijke Ontwikkelingsbedrijf (OGA) hanteert te beperkt. "Als je de cijfers over 2012 bekijkt, dan zouden in Zuidoost geen woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Het lijkt alsof er niks gebeurt, maar het tegendeel is waar."

Hij geeft als voorbeeld de bouw van de zevenhonderd woningen van de Spinozacampan aan

de Daalwijkdreef. Die blijven in de statistieken onzichtbaar, omdat ze een tijdelijke status hebben. Ze staan er voorsnog voor vijftien jaar. Ook de transformatie van kantoorgebouwen naar woningen vinden we niet in de productiecijfers terug. Jaensch: "Het gaat dan om nieuwe adressen voor mensen die ook hun gemeentelijke lasten betalen en waarvoor erfpachtcontracten met de gemeente worden afgesloten en waar de bewoners huursubsidie voor kunnen krijgen. Dat is woonruimte die aan de stad wordt toegevoegd maar nu in de statistieken onzichtbaar is."

Het OGA laat weten dat op dit moment nog niet duidelijk is wat straks wel en niet in de productiecijfers terugkomt.

Alle zelfbouwkavels Buiksloterham vergeven

Alle tien beschikbare zelfbouwkavels in het gebied Buiksloterham 3 in Amsterdam-Noord zijn in optie genomen. In een eerdere ronde werden al achttien kavels in deelgebied 5 uitgegeven. Daar gaan de zelfbouwers vanaf mei gezamenlijk heien. Daarnaast zijn vijf van de zes kavels voor bouwgroepen toegewezen in deelgebied 21. Het overgrote deel van de beschikbare zelfbouwkavels in de stad is inmiddels in optie gegeven dan wel toegewezen aan bouwgroepen. In welke mate dit leidt tot daadwerkelijke bouw is nog een

spannende vraag voor het team Zelfbouw van de gemeente. Zelfbouwers hebben te maken met dezelfde strenge hypotheekvoorschriften en crisiseffecten als andere kopers.

De belangstelling is er in ieder geval. Kees Diepeveen, portefeuillehouder ruimtelijke

ordering in Noord, is daar blij mee: "In Buiksloterham kunnen mensen hun dromen verwezenlijken. De centrale ligging en de waterrijke omgeving maken deze wijk zeer aantrekkelijk. Binnenkort gaat hier de eerste paal de grond in voor achttien woningen."



Verhuislening of gemeentehypotheek?

Actieve gemeentepolitici komen met allerlei plannen om woningproductie en doostroming op peil te houden. Van gemeentelijk woningbedrijf tot gemeentelijke hypotheekbank. Wethouder Van Poelgeest opteert voor een 'verhuislening' om stagnatie te bestrijden.

Maarten van Poelgeest is geen voorstander van een gemeentelijke hypotheekbank, zoals de Amsterdamse PvdA voorstelt. Hij verwacht meer van een 'verhuislening' om woningverkopers te helpen met hun restschuld. Dat is veel effectiever, zei hij tijdens de laatste PakhuisNUL20-bijeenkomst eind februari.

In plaats van met een hypotheekbank kan je met een tiende van dat geld volgens hem veel meer bereiken als je woningverkopers helpt die worstelen met een restschuld. De gemeente zou voor die restschuld een lening kunnen geven tegen een 'normale rente'.

Van Poelgeest bracht dit plan naar voren in reactie op het PvdA-voorstel om een gemeentelijke hypotheekbank op te zetten: "Alle plannen en plannetjes richten zich op de starten-

de koper. Hoewel ik niet wil ontkennen dat die het zwaar heeft, zijn de problemen voor veel woningbezitters nog groter. (...) Ze kunnen niet weg want hun huis levert minder op dan hun hypotheek en het financieren van de restschuld kan alleen tegen heel hoge rente." De Amsterdamse PvdA onderzocht drie mogelijkheden om de strenge hypotheekverlening van banken te verzachten. In de eerste plaats via de bekende starterslening. Het nadeel daarvan is dat de gemeentelijke bijdrage aan deze regeling de stad geld kost. Dat hoeft niet het geval te zijn als de gemeente voor bank gaat spelen. Een gemeentelijke hypotheek zou kunnen worden ingezet om het gat te dichten tussen wat de bank wil geven en de waarde van het huis. Maar de gemeente zou ook een echte 'stadshypotheekbank' kunnen opzetten die volledige hypotheeken gaat verstrekken. Daarmee zou een volgende overheidsschuld de markt betreden. Om te kunnen starten met voldoende vermogen suggereert de PvdA om een deel van de verdiende Nuongelden in te zetten.

Stadgenoot zet Nieuw-Argentinië in de etalage

Stadgenoot probeert 108 onverkochte appartementen in Nieuw-Argentinië te verkopen aan een belegger. In een advertentie in het Financieel Dagblad worden geïnteresseerde partijen opgeroepen zich te melden. De woningen zijn alleen in een totaalpakket te koop.

Het luxe appartementencomplex aan de Oostelijke Handelskade is ooit ontwikkeld voor

de koopsector. Door de slechte economische omstandigheden en het instorten van de woningmarkt, lukt het Stadgenoot nauwelijks om kopers te vinden. Verhuur van de woningen is voor Stadgenoot financieel onaantrekkelijk. "We proberen nu een koper te vinden. Vervolgens kunnen we de opbrengst investeren in verbetering van de sociale woningvoorraad", aldus een woordvoerder.



Woonruimte voor slachtoffers mensenhandel

Regiogemeenten en corporaties stellen een tiental woningen beschikbaar aan HVO-Querido voor de huisvesting van slachtoffers van mensenhandel. Deze 'doorstroomwoningen' worden ingericht om door enkele vrouwen te kunnen worden bewoond. Het gaat om tijdelijke woonruimte. In Amsterdam worden jaarlijks ongeveer tweehonderd slachtoffers van mensenhandel en hun kinderen opgevangen. Deze mensen, veelal vrouwen uit de seksindustrie, stromen na de eerste maatschappelijke opvang door naar andere gespecialiseerde opvang of naar reguliere woningen. Die uitstroom stagneert doordat het aantal slachtoffers stijgt en er in Amsterdam onvoldoende woningen beschikbaar komen. Bovendien blijkt zelfstandige woonruimte vaak niet de meest wenselijke oplossing, vooral omdat de meeste slachtoffers in eerste instantie een kortdurende en onzekere verblijfsvergunning krijgen.

De Stadsregio heeft Amstelveen, Haarlemmermeer, Purmerend en Zaanstad bereid gevonden woonruimte beschikbaar te stellen. De huisvesting van deze mensen telt mee voor de taakstelling 'huisvesting verblijfsgerechtigden' die elke gemeente heeft. De huurcontracten van de doorstroomwoningen komen op naam van HVO-Querido. Deze organisatie en de Stadsregio betalen de inrichtingskosten.

Alliantie start nieuwbouwproject Thuis West

De Alliantie is gestart met het nieuwbouwproject Thuis West aan de Plesmanlaan in Nieuw-West. In totaal komen er in de nieuwe buurt 64 eengezinswoningen en 119 appartementen, zowel huur- als koopwoningen. De eerste zestien eengezinswoningen zijn nu te koop voor prijzen van 230.000 tot 319.000 euro. Het wordt volgens de Alliantie "een groene buurt met veel oude bomen, mooi ingerichte binnentuinen en volop recreatiemogelijkheden". De wijk is onderdeel van de Staalmanpleinbuurt.

De keien van Wiebes

Het aantal sociale huurwoningen moet drastisch omlaag om de stad toegankelijk te maken voor talent van buiten. Dat stelt VVD'er Eric Wiebes. Collega-wethouder Maarten van Poelgeest en andere deskundigen leverden in het recente PakhuisNUL20-debat forse kritiek op dat idee: Wiebes gaat volgens hen uit van verkeerde veronderstellingen.

Fred van der Molen

Als vroege start van de verkiezingscampagne was de Balie-lezing van VVD-wethouder Eric Wiebes in januari ronduit een succes. Zijn woorden trilden nog weken na in de hoofdstad, vooral door zijn oproep om het aantal gereguleerde huurwoningen te halveren. Een geharnast klassiek VVD-standpunt, daar kon hij mee thuiskomen. Maar kwam Wiebes, buitenstaander in volkshuisvestingland, ook met verhelderende inzichten?

Volgens zijn vakcollega's in het college sloeg de liberaal de plank behoorlijk mis. PvdA-wethouder Freek Ossel verweet hem een naïeve visie en GroenLinks-voorman Maarten van Poelgeest deed in een publiek interview tijdens de laatste PakhuisNUL20 de argumenten van

Wiebes af als "niet precies genoeg of feitelijk onwaar".

Waar gaat het om? Wiebes maakt zich zorgen of talent zich nog wel voldoende kan vestigen in Amsterdam. Om de toegankelijkheid van de stad voor deze groep te vergroten, stelt Wiebes voor het aantal sociale huurwoningen drastisch te verkleinen. De verkoop daarvan levert gemeente en corporaties geld op om middensegment huurwoningen te (laten) bouwen.

lijkheid van de stad een punt van zorg is.

In zijn visie op een welvarender Amsterdam benadrukte Wiebes de noodzaak om talenten van buiten beter te kunnen huisvesten. Hij schetste het wereldwijde gevecht om het aantrekken van slimme, innovatieve, ondernemende mensen. Deze 'keien' zorgen voor extra economische groei. Of omgekeerd: als het geschikte personeel niet wil komen, blijven ook de bedrijven weg. Volgens hem kan Amsterdam de

"We moeten echt van het idee af dat je een loser bent als je buiten de Ring woont."

Sterke reductie van de sociale huursector is een VVD-standpunt dat al lang meegaat. "Ze lijken voor deze oplossing telkens een nieuw probleem te zoeken", stelde Eigen Haard-bestuurder Mieke van den Berg vast tijdens het PakhuisNUL20-debat. Ze is het overigens met Wiebes eens dat de toeganke-

concurrentie met steden als Londen, Parijs en Singapore aan, maar moet er iets gebeuren aan de grote sociale woningvoorraad: "Bijna tweederde van onze stad is verboden toegang voor mensen die groeien dynamiek naar onze stad willen brengen. Het aandeel voor hen beschikbare huurwoningen is 6 pro-





Maarten van Poelgeest: "het verhaal van Eric (Wiebes) is niet precies genoeg en op een aantal punten feitelijk onjuist".



Mieke van den Berg: "We moeten echt van het idee af dat je een loser bent als je buiten de Ring woont."



Arnold Reijndorp: "Diversiteit is voor een stad belangrijker dan creativiteit."



Arco Leusink: "Met dit kabinet komt de stad helemaal op slot te zitten".



Peter van Gool: "Beleggers gaan geen cent investeren totdat er duidelijkheid is."

cent, vermoedelijk het laagste ter wereld."

De stad is de metropool

Volgens collega-wethouder Maarten van Poelgeest maakt Wiebes een paar denkfouten. Van Poelgeest: "Het is niet zo dat Amsterdam middeninkomens de stad uit jaagt. Dat is een politiek geladen verhaal. Kijk maar naar de cijfers. Deze groep is in Amsterdam wel wat kleiner dan in de rest van Nederland maar substantieel. Het is feitelijk niet waar." Daarbij: wat is Amsterdam? Die discussie over ruimte voor talent gaat altijd over het centrummilieu, binnen de Ring. Van Poelgeest: "Maar als je praat over Amsterdam moet je het hebben over de hele Metropoolregio. Bij andere grote steden is dat één gemeente, hier niet. Dat vertekent veel in de statistiek. Binnen onze regio is een enorme diversiteit aan woonmilieus."

Van Poelgeest is het ermee eens dat een grotere vrije huursector belangrijk is om talenten te binden: "Maar het misverstand is dat die keien, de webdevelopers, de appbouwers, de game-ontwikkelaars, zoveel verdienen. Dat zijn vaak salarissen van rond de 2200 euro. Die zijn juist aangewezen op betaalbare woningen. Ons geluk is dat het centrum, anders dan Parijs en Londen, niet is uitverkocht aan mensen met geld. Al die keien van Wiebes kunnen zich helemaal niet vestigen in Parijs of Londen. In Amsterdam zijn ook binnen de ring nog betaalbare woningen. Dat maakt de stad zo aantrekkelijk. En als de nood echt aan de man is, kun je zo een woning huren of kopen in Zuidoost en Nieuw-West."

Daar sluit Mieke van den Berg van Eigen Haard graag bij aan: "We moeten in Amsterdam echt van het idee af dat je een loser bent als je buiten de ring of in Zaanstad woont. Daar zit het begin van de op-

lossing. Wij bieden woningen aan voor 140.000 euro aan het IJplein in Noord."

Enge discussie

Ook hoogleraar Arnold Reijndorp vindt dat de discussie over 'het binnenhalen van keien' op een verkeerd schaalniveau wordt gevoerd. Bovendien: "de creatieve stad wordt in hoge mate verengd tot de creatieve klasse. Tot voor kort ging het debat over de stad die creatief is, die zich opnieuw uitvindt, die veer-

krachtig is, waar innovatiekracht in zit. Volgens mij is de misvatting sinds Richard Florida dat die veerkrachtige stad een stad is waar zoveel mogelijk creatievelingen moeten wonen. Ik heb altijd geleerd: bij een stad wordt de veerkracht zoveel mogelijk bepaald door de diversiteit: verschillende talenten, groepen en capaciteiten horen daar bij. Je ziet een soort verenging van wat men 'cultureel kapitaal' noemt tot de groep hoogopgeleiden. Al decennia blijkt uit onderzoek dat di-

Het is sinds Richard Florida een misvatting dat een veerkrachtige stad een stad is waar zoveel mogelijk creatievelingen moeten wonen.



PakhuisNUL20-debat op 25 februari

PAKHUISNUL20-DEBAT: WIE MAG/KAN DE STAD NOG IN?

Op 25 februari organiseerde NUL20 als onderdeel van de talkshow PakhuisNUL20 een debat over eventuele maatregelen om het vestigingsbeleid vooral te richten op kenniswerkers. Wie mag/kan de stad nog in? Startpunt vormde een interview met GroenLinks-voorman Maarten van Poelgeest. Op zijn visie reageerde een expertpanel met:

1. **Peter van Gool**, vastgoedeconoom. Hoogleraar bij de Amsterdam Business School (UvA)
2. **Arnold Reijndorp**, hoogleraar bij Sociale Geografie en Planologie aan de UvA
3. **Arco Leusink**, bestuurslid van de Huurdersvereniging Amsterdam
4. **Mieke van den Berg**, bestuurder van woningcorporatie Eigen Haard



versiteit in de stad belangrijker is dan creativiteit.”

Vastgoedeconoom Peter van Gool: “Het is natuurlijk wel een feit dat veerkracht staat of valt met werk. En het is steeds minder zo dat we wonen en werken willen scheiden. Waar gewerkt wordt, moet ook gewoond kunnen worden. Het is dan ook belangrijk voor de stad om studenten, nieuwkomers, starters op de arbeidsmarkt ruimte te kunnen bieden. En ook voor het voorzieningenniveau heb je niets aan een stad louter met geriatrische rijken. Je moet verschillende inkomensgroepen kunnen huisvesten. In steden waar dat niet is, krijg je inderdaad banlieues.”

Ruimte voor talent

Wiebes greep terug op een oude discussie. In 2004 ontstond er politieke deining rond de ambtelijke notitie ‘Ruimte voor talent’. Veelzeggend was dat het toenmalige college de notitie uiteindelijk vrijgaf zonder zelf een inhoudelijk standpunt in te nemen.

Een van geestelijke vaders ervan, hoogleraar Sako Musterd, betoogde destijds in NUL20 dat Amsterdam zich bijna in een optimale uitgangssituatie bevond om zich als creatieve kennisstad te manifesteren. Alleen, er moest wel wat aan de belabberde woningmarkt worden gedaan, “waarin bepaalde cruciale schakels in potentiële verhuisketens ontbreken. Er is een omvangrijke onderkant van de woningmarkt en een duidelijke bovenkant; maar is er wel voldoende tussenin te vinden?”

Een retorische vraag. Nee dus. Dat ‘probleem’ van het ontbrekende middensegment is eigenlijk gebeven, al wordt de schaarste inmiddels volledig anders gedefinieerd. Nu wordt er - ook door Wiebes - vooral gewezen op het ontbreken van een substantieel segment vrije

In de jaren tachtig bestond meer dan 80 procent van de Amsterdamse woningvoorraad uit gereguleerde huurwoningen. Dat aandeel is in enkele decennia afgebouwd, zowel door koopwoningen bij te bouwen, als door corporaties en particuliere eigenaren toestemming te geven huurwoningen te splitsen en te verkopen.

Op dit moment behoort zo’n 65 procent van de Amsterdamse woningen tot de gereguleerde voorraad. Ongeveer tweederde daarvan bestaat uit corporatiewoningen, de rest is in particuliere handen. Naar verwachting verdwijnen de particuliere huurwoningen op termijn volledig uit het gereguleerde domein (huur maximaal €681). Vanwege de aanpassingen in het puntenstelsel (Donnerpunten) kan namelijk het gros bij mutatie geliberaliseerd. Ook corporaties zijn voornemens een beperkt deel van hun bezit om te zetten naar de (middeldure) vrije huursector. Er ontstaat kortom vanzelf een grotere vrije huursector; of die huren op te brengen zijn door middeninkomens is weer een andere vraag.

Sinds 1998 mogen corporaties jaarlijks een bepaald quotum woningen verkopen. In eerste instantie werd dit gereguleerd via een fijnmazig (en dus bureaucratisch) quotumsysteem per stadsdeel (toen nog vijftien), nu zijn er quota per marktgebied. Daarvan zijn er drie. De verkoop blijft jaarlijks steken op de helft van het maximum quotum. Het kabinet heeft aangekondigd de criteria voor woningverkoop te verruimen.

In hoeverre corporaties vrijkomende woningen in de vrije sector gaan verhuren, zal sterk afhangen van stedelijke afspraken. Wie alle ontwikkelingen bij elkaar optelt, kan geen andere conclusie trekken dan dat het gereguleerde aandeel op termijn tot flink onder de 50 procent zal dalen.

Huurdersorganisaties zien deze tendens met lede ogen aan, zeker nu de doorstroming stagneert. De gemiddelde inschrijfduur van starters is de tien jaar gepasseerd.

Regelmatig zijn er protesten tegen woningverkoop door corporaties. De bewonerscommissie voor de Oostelijke Eilanden organiseert bijvoorbeeld op 20 maart een debat over dit onderwerp, omdat corporaties in het gebied hebben besloten hun meerderheidsaandeel in de al gemengde complexen op te geven en daar doorgaan met verkopen. De bewonerscommissie zegt te vrezen dat de wijk onbereikbaar wordt voor mensen met een laag inkomen. De bewonerscommissies pleiten voor een terugkeer naar fijnmazige verkoopquota, per wijk. Of dat zal helpen is de vraag: de Oostelijke eilanden is het enige centrumgebied waar meer dan 80 procent uit sociale huurwoningen bestaat.



sector huurwoningen. Tot 2009 werden middeninkomens echter in één adem genoemd met koopwoningen. Die zijn er juist het afgelopen decennium in grote aantallen bijgekomen. Inmiddels kunnen of willen de huidige starters of talenten van buiten geen woning meer kopen, vanwege het ontbreken van vaste banen, vanwege twijfel over de waardeontwikkeling of de wens de handen vrij te houden. De behoefte aan een middenhuur-

segment werd nog vergroot nadat ‘Brussel’ in 2011 de toegang tot corporatiewoningen afsloot voor huishoudens die meer dan 34.000 euro verdienen.

Stad op slot?

Volgens Arco Leusink van de Huurdersvereniging Amsterdam zullen we over enkele decennia met weemoed terugkijken op 2010: toen was er een goede mix in het woningaanbod en was er enorme

diversiteit. “Die optimale mix is wel binnen de Ring bereikt, maar dat geldt niet voor buiten de Ring. Daar zijn we opgehouden mensen te helpen. Het echte probleem is dat ook veel huurders onder water komen te staan. Op elk terrein komt er wel een tientje bij.”

Volgens Leusink is het resultaat van het kabinetsbeleid dat de stad helemaal op slot komt te zitten. Huurders bewegen niet meer en huiseigenaren komen niet van hun wo-

"In 2040 zullen we met weemoed terugkijken op het Amsterdam van vandaag. Toen was er nog een optimale mix."

ning af. Alle lokale plannen om doorstroming te bevorderen hebben volgens hem daardoor niet meer dan een marginaal effect.

Een van die plannen komt van Stadgenoot. Deze woningcorporatie promoot al enige tijd het idee voor tijdelijke huurcontracten voor (middeldure) huurwoningen, in het verlengde van campus- en jongerencontracten. Bestuurder Gerard Anderiesen ziet dat als een middel om kenniswerkers te binden en toegang te geven tot de stad. "Dat biedt de kans een deel van de bestaande voorraad dynamischer in te zetten." Met een flexibel huurcontract zou je starters de gelegenheid geven voldoende inschrijfduur op te bouwen of de eerste carrièrestap te zetten. De Amsterdamse VVD is gecharmeerd van het plan, waarvoor een experimentstatus

wou kunnen worden aangevraagd. Tijdelijke huurcontracten voor reguliere woningen zijn namelijk in strijd met de huurwetgeving.

Woningproductie

De enige structurele manier om woningschaarste het hoofd te bieden is natuurlijk woningen toevoegen. De nieuwbouw is sterk teruggelopen, maar Van Gool wijst op de enorme productie van studentenwoningen, ook via transformatie van kantoren. Van Poelgeest ziet twee wegen om de afnemende investeringen van corporaties en andere ontwikkelaars het hoofd te bieden: zelfbouw en het verleiden van pensioenfondsen/beleggers tot investeren in huurwoningen.

Over zelfbouw: "Vooral als we meer bouwgroepen weten te bedienen, kunnen we veel meer zelf-

bouwwoningen van de grond krijgen dan we historisch deden. Die potentie is er. Een stad als Berlijn heeft bijvoorbeeld een werkvoorraad van 10.000 woningen voor de komende vijf jaar."

Van Poelgeest kondigde ook verlaging van de grondprijs aan: "Dat is een logisch gevolg van de residuele grondprijsberekening. Maar we gaan geen cadeautjes weggeven, want daar profiteert alleen de tussenhandelaar van."

Eigenaren moeten volgens Van Gool ook sneller hun verliezen accepteren: "Pak je verlies, dat is je eerste winst. Wat dat betreft kunnen we wat leren van Angelsaksische landen." Hij hekelde de onduidelijkheid die het kabinet maar laat voortbestaan: "Er is iets meer zekerheid nu het woonakkoord er is. Maar die bijleenmogelijkheid is onduidelijk. En we weten niet hoe het nieuwe puntenstelsel er uit gaat zien. Beleggers gaan geen cent investeren totdat er duidelijkheid is." ■

WOONWENSEN KENNISWERKERS

Sommige bedrijven hebben grote moeite voldoende gekwalificeerd personeel te krijgen. Dat geldt bijvoorbeeld voor het hightechbedrijf ASML uit Eindhoven. Dat heeft honderden vacatures uitstaan terwijl het bedrijf van plan is nog fors uit te breiden. Het schaarse personeel de juiste kwalificaties wordt wereldwijd geworven.

ASML werkt dan ook mee aan het internationale onderzoek naar woonvoorkeuren van hoogopgeleiden dat gelijktijdig in Amsterdam, Eindhoven, Helsinki en Kopenhagen wordt gehouden.

Betrokken bij dat onderzoek is Willem Boterman van de Universiteit van Amsterdam. Boterman: "We maken in het onderzoek verschil tussen wat hoogopgeleiden aantrekt en wat ze vasthoudt. We onderzoeken of deze groep afwijkende wensen en voorkeuren heeft. De verwachting is niet zozeer dat het beeld van de ideale woning veel verschilt. Maar ik verwacht dat deze groep andere afwegingen maakt zodra er keuzes moeten worden gemaakt. Je ziet bijvoorbeeld dat expats woonwerkverkeer van een uur niet abnormaal vinden. Daardoor zijn Utrecht en Amsterdam nog potentiële woonbestemmingen voor ASML-medewerkers."

De onderzoekers maken bovendien onderscheid tussen hoogopgeleiden met een meer beta- en een meer alfaprofiel. Botermans: "In Amsterdam werken onze proefpersonen bij het Shell-cluster in Noord óf in creatieve functies in de reclamebranche".

Uit eerder onderzoek blijkt dat beta's eerder, en zeker in de fase van de gezinsvorming, geneigd zijn de stad te verlaten om in de regio een grotere woning te betrekken.

Dat verwacht Boterman wederom vast te stellen. "Maar wat daar doorheen loopt, is dat suburbanisatie stopt in tijden van crisis. Mensen zitten meer vast in hun situatie.

Men beweegt minder. Dus veel jonge gezinnen willen wel een stap maken, maar kunnen of durven dat niet."

Het onderzoek loopt nog. Datzelfde geldt voor ander onderzoek van Boterman naar de woonvoorkeuren van starters op de Amsterdamse woningmarkt.



Willem Boterman

#pakhuisnul20



Daniel van der Ree @danielvanderree

Idee @GAnderiesen bij #pakhuisnul20 in gemeenteraad ingebracht: tijdelijke contracten voor dynamische stedelingen voor de post-studententijd



Karin Dell @kaatjedee

RT @vdlvlist: Vanavond geleerd bij #pakhuisnul20: Vergunningen voor splitsen en samenvoegen woningen (=woningverbetering) is indicator voor ...



AFWC @afwc1917

#pakhuisnul20 @GAnderiesen: tijdelijke contracten voor dynamische stedelingen voor de post-studententijd. Goed voor toegankelijkheid.



Auke van der Vliet @vdlvlist

Arnold Reijndorp: Nieuw buuzwoud 'resilient cities': veerkracht van steden bepalen in steeds grotere mate het succes vd stad#pakhuisNul20



Wim de Waard @Wimwaard

#pakhuisnul20 EH-bestuurder Mieke van den Berg Je bent geen loser als je buiten de ring woont.



Marius Heijn @MariusHeijn

"Neem je verlies, dat is je eerste winst" Advies uit de zaal tijdens#pakhuisnul20



AFWC @afwc1917

#pakhuisnul20 Peter van Gool: NL smeert de crisis te lang uit! Neem voorbeeld aan Angelsaksische landen.#afwaarderendatvastgoed



Nils ter Braake @nilsbraake

Perfekte bijdrage Peter van Gool #pakhuisnul20: oplossing woningmarkt is zekerheid van vast beleid en snel schulden afschrijven



femke roosma @femker Roosma

Jeroen Slot over uitspraken Wiebes over keien: "de Sahara wordt niet koud als je er een peloton ijsberen naar toe verplaatst"#PakhuisNul20



Paulus de Wilt @paulusdewilt

Zelfbouwers en beleggers kunnen volgens Maarten van Poelgeest de woningmarkt weer op gang krijgen. #Pakhuis020



Daniel van der Ree @danielvanderree

Het G-woord is gevallen. Natuurlijk moet de grondprijs omlaag voor vrije sector huurwoningen. Presentator heeft het over 30-40%.



Pieter de Jong @PieterdeJongYme

#Pakhuis020 Wethouder Maarten van Poelgeest kondigt verlaging grondprijzen aan. Oorzaak: residueel rekenen. Korting% noemt hij niet.



Henk Boes @HenkBoes

Ik begrijp dat VanPoelgeest in #pakhuis020 zijn politieke carrière probeert te redden. #hahaha



Middensegment huur: beweg

De bouw van vrije sector huurwoningen moet de doorstroming op gang brengen en de woningmarkt redden. Amsterdam verwelkomt nieuwe initiatieven en investeerders. Maar storm loopt het nog niet. "De gemeente moet vaker de handen op de rug houden," meent woningbouwregisseur Bob van der Zande.

Bert Pots

Afnemende corporatie-investeringen en een stagnerende koopwoningmarkt maken dat Amsterdam naar andere mogelijkheden kijkt om beweging in de woningmarkt te krijgen. Het aantal vrije sector huurwoningen is nu nog relatief bescheiden, maar dat moet de komende jaren drastisch veranderen. "Dat kan door aankoop van bestaande complexen. Het kabinet biedt investeerders meer mogelijkheden. En door nieuwbouw. We beginnen voorzichtig, maar uiteindelijk moet het mogelijk zijn jaarlijks 1500 nieuwe vrije sector huurwoningen te bouwen", zegt Bob van der Zande.

Hij ontmoet met grote regelmaat geïnteresseerden: Nederlandse institutionele beleggers. Verzekeraars. Buitenlandse partijen. Particuliere investeerders. En Amsterdammers die nadenken over de oprichting van coöperatieve verenigingen. "Van alle kanten merken we dat de interesse voor woningbeleggingen in Amsterdam

groeit. Een recent rapport van Bouwinvest bevestigt dat positieve beeld."

Er is voldoende vraag van huurders, verwacht Peter Appeljan, directeur woningbeleggingen bij Syntrus Achmea. Uitbreiding van het aanbod aan huurwoningen in het middeldure segment heeft al langere tijd de belangstelling van de pensioenbelegger. "We hebben twee jaar geleden al aangekondigd te streven naar een belangrijke uitbreiding van onze woningporte-

over de uitkomst. Andere partijen vinden dat we te strakke regels hanteren. Zo schrijven we aan de Zuidas de bouw van een ondergrondse fietsenstalling voor. Een partij heeft mij gemeld daarom niet mee te willen doen. De kosten zijn hoog, terwijl de berging van fietsen evengoed anders kan worden opgelost. Goedkoper." Volgens Van der Zande leert de gemeente van deze gang van zaken. Beleggers moet in de toekomst vaker maatwerk worden gebo-

Bob van der Zande: "Het moet mogelijk zijn jaarlijks 1500 vrije sector huurwoningen te bouwen"

feuille. Amsterdam vinden we onverminderd aantrekkelijk."

Syntrus Achmea heeft de afgelopen jaren diverse aankopen gedaan in Amsterdam-Noord. Ook is het betrokken bij de ontwikkeling van West-Avenue in de Ringspoorzone.

Lauwe markt

Toch loopt het niet storm, erkent ook Van der Zande. Neem de vier tenders. Vorig jaar stelde Amsterdam vier plekken beschikbaar voor vrije sector nieuwbouw. Aan de Zuidas, in de oksel van het Groot Laboratorium op Overhoeks, in het Amstelkwartier en op IJburg. "De advertentie voor deze vier tenderprocedures heeft slechts twintig reacties opgeleverd. Nog dit voorjaar gunnen we de kavel aan de Zuidas. Daarvoor hebben zich zes gegadigden gemeld. De afvallers kunnen vervolgens meedoen aan de volgende tenders."

De geringe belangstelling heeft verschillende redenen. "Een aantal partijen wil principieel niet meedoen aan een tenderprocedure. De voorbereidingskosten zijn hoog, terwijl ze geen zekerheid hebben

den. Vaker zal de mogelijkheid bestaan om met één specifieke partij zaken te doen. "Het college heeft eind vorig jaar ingestemd met een aanpassing van het selectiebeleid. In sommige gevallen kunnen er één op één afspraken worden gemaakt. We zullen vaker opties verlenen: een partij krijgt dan een jaar de tijd een plan uit te werken en een omgevingsvergunning aan te vragen. Gebeurt er niks, dan scheiden onze wegen. Ook beperken we onze stedenbouwkundige eisen. Voor Overhoeks (locatie toren 1) beperken we ons tot het bestemmingsplan."

Veel onzekerheden

Projectontwikkelaar Harm Boelens, één van de eigenaren van vastgoedonderneming Boelens de Gruyter, acht een omvangrijke uitbreiding van het aanbod in de vrije sector niet heel realistisch, zelfs als de gemeente zich bescheidener opstelt. "Het is echt niet zo makkelijk grote aantallen huurwoningen te realiseren. Bouwen in de stad is relatief kostbaar. Door de economische ontwikkelingen kunnen we wat scherper in-



gend doel

kopen, maar dat voordeel bedraagt slechts enkele procenten. We moeten wel een goed product bieden; een woning met een aantrekkelijke plattegrond. Voldoende slaapkamers. Goede hoogte. Prettige buitenruimte. Het complex moet er ook aan de buitenkant aantrekkelijk uitzien. Daar hangt een prijskaartje aan, terwijl het rendement uit de huuropbrengsten niet bijster groot is. Bovendien bestaat er onzekerheid over de toekomstige vastgoedwaarde. Voor Amsterdam voorzie ik op de langere termijn overigens wel een positieve ontwikkeling.”

Vorig jaar startte Boelens de Gruyter met de ontwikkeling van 135 appartementen in het Wicherskwartier in Amsterdam-West. “Ook daar hebben we lang zitten rekenen. Een groot deel van het complex staat op eigen grond, dat maakte het makkelijker. Bovendien kregen we alle medewerking van het stadsdeel bij de uitbreiding van het aantal appartementen. In de oorspronkelijke plannen waren slechts 113 woningen voorzien. Vervolgens hebben we vrij snel een eindbelegger kunnen vinden. Maar vergeet niet: elke keer moet de rekensom kloppen.”

Grondprijs substantieel lager Boelens voorziet pas een echte doorbraak als Amsterdam de prijs van grond substantieel verlaagt. “De grondkosten beslaan 35 tot 50 procent van de stichtingskosten; afhankelijk van de plek in de stad. Hoe dichterbij het centrum, hoe hoger de prijs. We kunnen alleen hoge productieaantallen behalen als de gemeente de grondprijs met 30 tot 40 procent naar beneden stelt.”

Volgens Van der Zande realiseert de gemeente zich heel goed dat de marktomstandigheden door



De Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking is een voorbeeld voor nieuwe initiatieven.

‘MIDDELDURE HUUR OP COÖPERATIEVE GRONDSLAG’

Kunnen Amsterdammers op eigen kracht een geschikte huurwoning realiseren? Een initiatiefgroep onderzoekt met steun van Dura Vermeer de haalbaarheid van een coöperatieve woonvereniging. Als een geschikte locatie wordt gevonden, lijkt succes binnen handbereik. De initiatiefgroep Coöperatief Wonen Amsterdam bestaat uit Botel-directeur Sandra Chedi, directeur Clemens Baas en controller Cyriel Reestman van HVO Querido, de voormalige treasurer van Ymere Cees de Groot en Paul Verheij, oud-voorzitter van De Samenwerking. Jan Dogterom treedt op als extern adviseur. De groep ontleent haar inspiratie aan de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking. Dogterom: “Rond 1900 ontbrak het eveneens aan passende huurwoningen. Met steun van particulieren en de gemeente werden tot 1928 in totaal 886 woningen gebouwd. Samenwerking verhuurt nog steeds haar woningen in het middensegment. Allemaal hebben ze monumentenstatus. Het zijn de mooiste huurwoningen die de stad te bieden heeft; waarom zouden we dat niet opnieuw proberen?” De betrokkenheid van HVO Querido is geen toeval. “Wij horen van werkgevers in de zorgsector en andere organisaties die in de Amsterdamse samenleving een belangrijke rol vervullen, dat zij bij het vervullen van vacatures worden geconfronteerd met de gevolgen van tekorten op de woningmarkt. Middengroepen kunnen niet of nauwelijks passende woningen vinden. De sociale voorraad is voor hen niet toegankelijk. Koopwoningen zijn te duur en betaalbare huurwoningen schaars. Daar moet in het belang van de stad iets aan worden gedaan.” De contouren van de nieuwe vereniging zijn inmiddels duidelijk. Leden zullen op het moment dat zij een woning betrekken een aandeel nemen in de coöperatieve vereniging. Zij storten dan circa één jaarhuur. “Nederland kent maar weinig coöperatieve woonverenigingen, maar in Scandinavië, Engeland, India en zelfs op de Filipijnen is een dergelijke vorm niet ongebruikelijk. In Duitsland zijn er de ‘Baugenossenschaften’: bewoners hebben er een grote betrokkenheid bij hun directe woonomgeving.

Het blijkt een goede manier om duurzaam middeldure huurwoningen beschikbaar te krijgen.”

Voor de financiering wordt een commanditaire vennootschap opgericht, waarin naast de vereniging beleggers kunnen participeren. Dogterom: “We merken dat er tal van particuliere investeerders zijn die belangstelling hebben voor langdurige beleggingen met een gematigd, maar wel zeker en groeiend rendement. We denken aan een bruto aanvangsrendement van rond de 5 procent. Van uitponden zal uiteraard geen sprake zijn, maar de belegging wordt wel verhandelbaar.

Het eerste complex zal uit zo’n vijftig tot honderd woningen bestaan, verwacht Dogterom. Mogelijk wordt later een wat grotere schaal gezocht. “We zoeken nog naar de beste maat. We willen aantrekkelijke woningen van 65 tot ruim 100 vierkante meter bieden voor huren tot maximaal 1100 euro in de maand. De complexen krijgen collectieve voorzieningen, denk dan aan extra logeerkamers, een ruime hal waar mensen elkaar kunnen ontmoeten of een gezamenlijk dakterras. Het is ook denkbaar dat we voor gezamenlijk gebruik elektrische auto’s aanbieden.”

Om greep te krijgen op de stichtingskosten werkt de initiatiefgroep nauw samen met Dura Vermeer. “Een bouwbedrijf kan garanties geven over de bouwkosten. We zijn druk doende met het ontwerpen van het beleggingsvehikel. Bezien wordt of we bij de AFM een vergunning aanvragen, zodat we ook kleinere participaties (minder dan 100.000 euro) kunnen uitgeven. En met de gemeente kijken we naar passende bouwlocaties binnen of nabij de Ring. Als alles meezit, dan kunnen we wellicht over een jaar beginnen met bouwen.”

Wel wil hij het aantal leden van de vereniging beperken. “De Samenwerking kent vierduizend leden. Dat lijkt ons gezien het beperkte woningbezit niet evenwichtig. We denken aan niet meer dan tweemaal zoveel leden als het aantal woningen dat wordt geboden.”

de economische crisis zijn veranderd. “In de komende grondprijzenbrief wordt weer een apart hoofdstuk opgenomen over de prijs van de grond voor vrije sector huurwoningen. We rekenen op basis van de beleggerswaarde en een rendement van 5,5 procent.” Hij benadrukt daarbij dat de gemeente zich nog meer in de drijfveren van investeerders moet verdiepen. “Het is voor ons een relatief nieuw werkterrein, maar niet iedereen heeft dezelfde strategie. Particuliere investeerders hebben de neiging een be-



Wicherskwartier. Boelens de Gruyter ontwikkelt hier 135 huurappartementen voor belegger ASR Vastgoed Vermogensbeheer

legging langer in portefeuille te willen houden dan institutionele beleggers. Buitenlandse partijen zoeken op hun beurt samenwerking met binnenlandse investeerders. Met die verschillen moeten we rekening houden.”

“Elke keer moet de rekensom kloppen”

GROEIENDE VRAAG NAAR VRIJE SECTOR HUURWONINGEN

Structurele schaarste op de Nederlandse woningmarkt biedt een sterk fundament voor beleggingen in vrije sector huurwoningen, zo becijfert Bouwinvest in de recente studie ‘Private huursector als eerste uit het dal’. Wel blijft volgens hen financiering vooralsnog moeilijk te realiseren. Analisten van Bouwinvest voorzien dat de vraag naar huurwoningen de komende jaren alleen maar zal toenemen. Die groeiende vraag komt door veranderingen in de huizenmarkt, in de demografie en op de arbeidsmarkt. Door de afbouw van de hypotheekrenteaftrek en de terughoudendheid van banken bij het verstrekken van leningen worden veel minder woningen gekocht. Jongeren hebben bovendien een sterkere voorkeur voor huren. Kopen levert niet automatisch vermogenswinst. En huren past beter bij de groeiende flexibiliteit op de arbeidsmarkt. Last but not least: toegang tot de 2,4 miljoen sociale huurwoningen is voor velen afgesneden door de ‘Europese’ inkomensgrens die in 2011 is ingevoerd.

Van overaanbod zal volgens Bouwinvest niet snel sprake zijn. Nederland telt slechts 230.000 huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Groei van het aantal huishoudens de komende tien jaar staat garant voor een gezonde vraag. Onder meer in de Metropoolregio zal het tekort aan woningen sterk oplopen. Bouwinvest verwacht bovendien dat door het jongste woonakkoord de aantrekkelijkheid van het geliberaliseerde huursegment verder zal toenemen. “Door de huuraanpassingen, de vraag naar vrije sector huurwoningen en de waardedaling van de laatste jaren, is het risico laag en wordt het rendementsperspectief veel beter,” zo verklaart Dick van Hall, CEO Bouwinvest. Wel verwacht hij dat financiering vooralsnog moeilijk zal blijven. “Buitenlandse beleggers vinden de Nederlandse vastgoedmarkt nog vaak riskant. En Nederlandse institutionele partijen zijn beperkt in hun mogelijkheden, omdat ze vaak al sterk aanwezig zijn in eigen land.” Bouwinvest beheert drie Nederlandse vastgoedfondsen en heeft onder meer ‘grachtenpanden’ op het Java-eiland (Amsterdam-Oost), appartementen in het Olympisch Kwartier (Amsterdam-Zuid) en studentcomplex Casa 400 in portefeuille.

Appeljan wijst nog op een andere onzekerheid. “De grondprijs is niet de enige belangrijke factor. De complexen die we aankopen bevinden zich niet zelden in herstructureringsgebieden. Buurten waar corporaties nog voor een grote opgave staan. Als door de introductie van de verhuurderheffing hun investeringen sterk afnemen, dan heeft dat grote gevolgen voor de kwaliteit van buurten. Dan zullen beleggers zich de vraag stellen of het wel verstandig is daar investeringen te doen.” Cruciaal is verder de beschikbaarheid van aantrekkelijke bouw kavels. Eerder al constateerde het Ontwikkelingsbedrijf dat binnen Amsterdam maar heel weinig vrije grondposities voorhanden zijn. “In 2013 zal moeten blijken of we voldoende bouw kavels beschikbaar kunnen stellen. Bijvoorbeeld

woningcorporaties zullen - als ze zelf niet investeren - ruimhartig afstand moeten doen van eerder verworven posities,” aldus Van der Zande.

Corporaties zijn daartoe zeker bereid, verwacht Gerard Anderiesen, directeur/bestuurder van Stadgenoot. “Het kabinetsbeleid en de introductie van de hoge verhuurderheffing leiden ertoe dat we de komende jaren veel minder kunnen investeren. Die schaarse investeringen gaan vervolgens allereerst naar gebieden waar we reeds actief zijn; buurten waar we de sociale woningvoorraad vernieuwen. Andere plekken zullen we afstoten.” Als voorbeeld mag de Houthaven dienen. “Wij hebben vorig jaar na gesprekken met het Ontwikkelingsbedrijf onze ontwikkelpositie teruggegeven. Onze partner Synchroon gaat daar alleen verder.” ■

PVDA: VERSOEPEL VOORWAARDEN

Om de investering in nieuwe huurwoningen aantrekkelijker te maken moet Amsterdam voorwaarden loslaten en regels versoepelen. Zo schrijft de PvdA-fractie in een noodplan voor de woningmarkt.

Volgens de sociaal-democraten is er onder vastgoedinvesteerders grote bereidheid om te investeren in kleine duurzame huurwoningen (ca. 60 m²) in de buurt van stedelijke voorzieningen, maar moet de gemeente anders denken en werken: plannen simpel houden, geen prijsverhogende bouwkundige uitgangspunten of extra eisen bovenop het Bouwbesluit; soepele omgang met de parkeernormen. Dure parkeergarages maken middeldure huurprojecten onhaalbaar.

Verder is de PvdA voorstander van een aangepast grondprijnsbeleid gericht op een exploitatieduur van vijftien jaar, overzichtelijke kavels en het toekennen van opties. Daartegenover staat dan een maximumhuur van 850 euro en voorrang voor inkomens onder een bepaalde grens. Ook wil de PvdA dat corporaties sneller afstand doen van locaties die zij niet op korte termijn gaan ontwikkelen.

Kan ruilen weer voor enige dynamiek zorgen?

Vijftien jaar geleden kwam het veel voor, maar nu staan stevige huurharmonisaties, versterkt door de Donnerpunten, woningruil in de weg. De Huurdersvereniging Amsterdam wil dat woningruil makkelijker wordt. Dat zorgt immers ook voor doorstroming.

Johan van der Tol

“Kunnen ze echt zoveel meer vragen?” Saida schrikt als ze hoort dat haar woning makkelijk 150 euro of meer duurder kan worden, waardoor de door haar gewenste woningruil waarschijnlijk zal afketsen. Saida is bekend met woningruil, maar hier had ze niet op gerekend.

Eerder verhuisde ze door middel van woningruil van Amsterdam naar Almere om in 2005 - ook met woningruil - terug te keren. De huur van haar huidige woning ging toen maar een paar tientjes omhoog. Nu zoekt Saida, die niet met haar achternaam in NUL20 wil, met een advertentie op woningruil.nl naar een eengezinswoning in Purmerend. Ze wil meer ruimte voor haar twee kinderen die straks gaan puberen en voor haar twee honden. Een andere woning in Amsterdam kan ze met haar bijstandsuitkering sowieso niet meer betalen, zegt ze.

Saida heeft een gewild ruilobject: een etage van rond 80 m² in de Swammerdambuurt, dichtbij het

centrum, Amstel, Oosterpark en metro. Alleen de kale huur van 400 euro is niet erg Donnerproof. Daar zal de corporatie flink wat bovenop willen doen als Saida verhuist, waardoor potentiële ruilers zullen afhaken.

Denktank

“Tot in de jaren negentig was wo-

de agenda gezet door de Huurdersvereniging Amsterdam. Die wil de mutaties bij woningruil laten meertellen voor de afspraak dat corporaties jaarlijks 7500 woningen aanbieden binnen de sociale sector. Die afspraak staat onder druk door de stagnerende woningmarkt en de noodzaak voor corporaties meer inkomsten te genereren.

Eigen Haard: 750 aanmeldingen, met uiteindelijk één match

ningruil een belangrijk middel om aan een woning of een andere woning te komen in Amsterdam”, zegt Niko Koers van het Projectmanagementbureau van de gemeente. “Advertentiekrant Viavia was voor een groot deel gevuld met woningruiladvertenties. Als gevolg van huurharmonisatie, die nu stevig kan aantikken door de Donnerpunten, en ook de Europese regels wordt nu nauwelijks meer geruild.” Koers maakt deel uit van de Denktank, waarin verschillende woningmarktpartijen nadenken over maatregelen om meer doorstroming te krijgen op de Amsterdamse woningmarkt. Woningruil wordt in dat kader ook bestudeerd. Het is op

Maar de HA benadrukt dat de huren bij woningruil niet mogen worden verhoogd. “Dat levert de grootste bijdrage aan de doorstroming”, aldus HA-voorzitter* Frans Ligvoet. “Je gaat niet naar een kleinere woning verhuizen als je daarvoor veel meer huur moet betalen.” De Dienst Wonen, Zorg en Samenleven heeft voor de Denktank een voorstel uitgewerkt. Daarin kunnen de huren van beide woningen samen maximaal 15 procent stijgen

WONINGRUIL.NL EN WOONMAAT

Er zijn verschillende sites waar mensen die aan woningruil willen doen terecht kunnen. Op de door WoningNet ondersteunde site woningruiler.nl worden zo'n 1500 woningen in Noord-Holland te ruil aangeboden, waarvan ruim de helft in Amsterdam.

De naar eigen zeggen grootste site is woningruil.nl. Daar werden in 2010 ongeveer 2000 advertenties geplaatst, waarvan 15 procent (300 stuks) voor woningen in Amsterdam. Deze site laat met een zogenoemde warmtekaart ook zien waar in Nederland en Amsterdam de meeste woningen te ruil worden aangeboden.

Woningstichting Eigen Haard heeft met Woonmaat een ruilmodule op de eigen site. Maar deze stopt per 1 april. In drie jaar tijd waren er rond 750 aanmeldingen, maar die leidden tot welgeteld één match, zegt manager woonprojecten Marlies van den Berg. Van den Berg vindt het wel goed dat de Denktank nu bekijkt of er mogelijkheden zijn om met woningruil meer beweging op de markt te krijgen.



als de oude huren ver afliggen van de maximale huren. Het voorstel behelst ook een pilot, die na tweehonderd woningruilen zou kunnen worden geëvalueerd.

Misbruikgevoelig?

Maar de corporaties en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties zijn nog niet zo ver. Ze willen eerst meer onderzoek doen naar de huidige knelpunten. Zo moet de misbruikgevoeligheid goed worden bekeken, zegt Jeroen Rous van de AFWC. “Het gebeurt dat mensen die naar een verzorgingshuis gaan of een woning hebben gekocht, kort daarvoor nog aan woningruil doen. Sommige dingen zijn te ondervangen door bijvoorbeeld controles met kadastragegevens, maar het moet wel goed worden geregeld.” Rous erkent dat de huurharmonisatie een grote belemmering is. “In 2012 wisselden 117 sociale huurwoningen van bewoners als gevolg van woningruil. Over de nieuwe huur bij een eventuele woningruilpilot moeten we ons standpunt nog bepalen. Maar de noodzaak is groot om het huidige prijspeil te hanteren. We kunnen weinig weggeven.”

Koers heeft begrip voor het standpunt van de corporaties. “Maar als er geen mutaties zijn, kun je ook de huur niet harmoniseren.” Ook met matige huurstijgingen zal woningruil geen hoge vlucht nemen, denkt Koers. “Het zal een niche in de woningmarkt blijven. Maar in deze tijd moeten we misschien blij zijn met iedere beweging die er is.” ■

INDEPLAATSSTELLING

Als een verhuurder toestemming weigert voor woningruil of de huur sterkt verhoogt, waardoor woningruil uiteindelijk niet mogelijk is, kan de huurder naar de rechter stappen. De partijen moeten dan wel een sterk belang hebben bij de ruil. Bijvoorbeeld medische redenen of gezinsgrootte, waardoor een lift, een benedenwoning of een ruimer huis nodig is.

In de praktijk gebeurt het maar weinig dat huurders bij de rechter vragen om een ‘indeplaatsstelling’. Daarbij nemen de huurders elkaars contract over zonder huurverhoging.

Volgens de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) komt dit mogelijk door onbekendheid en omdat huurders de verhouding met de verhuurder goed willen houden. De HA en de Wijksteunpunten Wonen wijzen huurders erop dat ze vanuit het Emil Blaaufonds juridische ondersteuning kunnen krijgen als ze zo’n procedure willen beginnen.

Exit-interview: CFV-directeur Jan van der Moolen

Ik gun elke cor

Jan van der Moolen was vijftien jaar directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de financiële toezichthouder op de corporaties. Vorige maand nam hij afscheid. Sinds 2007 kreeg hij meer dan een dozijn grote incidenten op zijn bord. Hij kwam daarbij in aanraking met zonnekoninggedrag, gebrek aan moreel besef en falend leiderschap.

Fred van der Molen

“Ik heb dit werk enorm gewaardeerd. Maar tegelijkertijd moet ik vaststellen dat ik in een krankjorum speelveld heb moeten functioneren. We moesten toezicht uitoefenen op een sector waarvan het werkdomein nooit duidelijk is afgebakend, terwijl bovendien de reikwijdte van het toezicht nooit helder is gedefinieerd.”

Aan het woord is Jan van der Moolen. De afgelopen vijftien gaf hij leiding aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), de misleidende naam voor de financiële toezichthouder op de corporatiesector. Vorige maand nam hij afscheid.

Van der Moolen werd niet gevraagd de nog op te richten Financiële Autoriteit Woningcorporaties te gaan leiden, de opvolger van het CFV. Hij heeft zich ermee verzoend. “Een paar jaar geleden was me duidelijk gemaakt dat ik de aangewezen figuur was om dat te gaan doen. Dat is kennelijk veranderd. Dat heeft natuurlijk met alle affaires te maken. Daar word ik toch mee geassocieerd. Dat is helder. Ik was het gezicht van de financiële toezichthouder.”

TERMINOLOGIE

WSW = Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Instituut dat optimale financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk maakt voor aangesloten instellingen

BBSH = Besluit Beheer Sociale Huursector. Daarin worden de regels voor toegelaten instellingen in de sociale huursector en hun werkdomein beschreven

CFV WORDT FAW

Het CFV wordt opgevolgd door de Financiële Autoriteit Woningcorporaties. Wanneer is nog onduidelijk. Dat kan best nog een jaar duren.

Je bent toezichthouder of je bent het niet?

“In alle gevallen is het vreselijk makkelijk om te zeggen: het toezicht heeft gefaald. We zijn in ieder geval naïef geweest. Maar de vraag is: waarom is er gefaald en wie is de eerstverantwoordelijke? Dat is natuurlijk het bestuur van de corporatie, en vervolgens de raad van commissarissen. Vervolgens moet je daaromheen kijken. En dan kom je bij het CFV, de accountants, lokale overheden en het Waarborgfonds (WSW), het ministerie en de banken. Voor die partijen geldt: hebben ze goed opgelet; hebben ze hun zorgplicht goed ingevuld; hebben ze mogelijkheden laten lopen om in te grijpen? De Commissie Hoekstra heeft rond de Vestia-affaire geconstateerd dat het CFV laat zicht kreeg op de proble-

Corporatie zijn eigen hofnar



men, maar dat we vervolgens adequaat hebben ingegrepen.”

U heeft in 2011 de unieke stap gezet om commissarissen van de Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie (SGBB) uit Hoofddorp financieel aansprakelijk te stellen voor een recordverlies van meer dan 300 miljoen euro. Waarom, en wat heeft het opgeleverd?

Dat is een redelijk uniek geval. In andere gevallen, zoals bij PWS, WSG, Rochdale en wellicht Vestia, dient de rechtspersoon zelf een schadeclaim in tegen de eigen bestuurders en de commissarissen als daar reden voor is. In dit geval was de rechtspersoon al ontbonden en was er saneringsteun uitbetaald. Er liep vanuit de nieuwe vastgoedeigenaar Vestia een schadeclaim tegen de voormalige directeur. Wij hebben gemeend om ook de commissarissen aansprakelijk te moeten stellen. We hebben bestuur en commissarissen gewaarschuwd voor de risico's die ze namen. We hebben kort gele-

den geschikt. Over de hoogte van het bedrag kan ik geen uitspraken doen. Het ging me er ook niet om een aantal particulieren met een faillissement op te zadelen, maar om duidelijk te maken dat verantwoordelijkheid ook aansprakelijkheid kan betekenen.”

Zit er een systeem in alle ontsporingen?
“Je ziet drie elementen in wisse-

**De oplossing zit niet in meer toezicht.
Het gaat veel meer om moraliteit.**

lende combinaties terugkeren. Dat is allereerst zonnekoninggedrag, vaak in combinatie met het aangaan van megaprojecten en onverantwoorde financiële risico's. Denk aan clubs als Servatius” (heeft zich verslikt in bouw van een nieuwe Maastrichtse campus, strop: 60 miljoen euro, nvdr). “Ten tweede is er het punt van onvoldoende afbakening van het werkdomein. Sommige corporaties zijn bijvoorbeeld helemaal

doorgeslagen in ‘empowerment’, zoals bij Woonbron (het SS Rotterdam-avontuur, nvdr). Andere corporaties gingen zaken financieren als de aankoop van kloosters (WSG), een tunnelverbinding tussen twee wijken (Rentree). Of neem in Amsterdam de voorgenomen financiering van media-/uitgaanscentrum De Hallen door De Key. Als derde zijn er de inciden-

ten waar ook integriteitkwesities speelden, zelfverrijking en fraude dus.”

“En als je algemener naar de ontsporingen in onze maatschappij kijkt - in het onderwijs, bij de zorg, en laatst weer bij SNS: het gaat altijd om vastgoed. Dat is kennelijk een zo weinig transparante wereld dat er van alles te dealen valt. Dan gaat het niet alleen om de waardering maar ook om de financiering. Daar zijn veel producten voor ont-

wikkeld waarvan je je moet afvragen of die vooral de bank of de samenleving beter maken.”

“Uiteindelijk gaat het om moraliteit. Ethiek en moraliteit lijken helemaal verdwenen in het vastgoed en de financiële sector. Als er iets is wat corporaties centraal moeten stellen: terug naar die morele component van sociale volkshuisvesting. Maar daar zeg ik meteen bij: politiek maak helder wat het werkdomein van de corporaties is.”

Zijn alle lijken nu uit kast?

Voor het eerst wikt Van der Moolen zijn woorden: “Als het gaat om derivaten wel, als het gaat om het afwaarderen van grondposities nog niet, vermoed ik. De corporaties hebben tot op heden beduidend minder afgeboekt dan de commerciële sector. Tel daarbij op de demografische ontwikkelingen. Volgens de prognoses groeit de behoefte aan woningen de komende jaren nog flink, maar neemt die na 2020 weer af. Bovendien ontstaan er krimpgebieden. Dat zijn grote uitdagingen voor de corporaties.”

En bij de afwikkeling van Vestia?

“Dat weet ik oprecht niet. Er wordt gewerkt aan een afwikkeling waarbij andere corporaties flinke delen van het woningbezit moeten overnemen. Maar als dat niet lukt, gaat het de sector nog meer geld kosten. Maar de verhuurderheffing per woning maakt deze oplossing natuurlijk wel lastiger.”

Welke instrument had u graag willen hebben als toezichthouder?

“We hebben geen enkel instrument. We kunnen en konden geen aanwijzing geven, en ook geen sancties opleggen. Het is eigenlijk te gek voor woorden. We moesten het vanaf het begin hebben van fronsende wenkbrauwen en een goed gesprek. Het enige voordeel

van het ontbreken van machtsmiddelen is dat je het van de inhoud van het gesprek moet hebben. Dus van je gezag en deskundigheid. Dat zat meestal wel goed. Maar als een corporatiedirecteur zich daar niets van aantrok, kon ik alleen de minister vragen om in te grijpen.”

“Je moet ook niet vergeten dat er lang onduidelijkheid heeft bestaan over het financieel toezicht. De sector stond lang zelfregulering voor en ontwikkelde daarvoor instrumenten als visitaties en benchmarks. Er was ook in de politiek lang een houding: toezicht, laat maar zitten. Totdat de incidenten kwamen vanaf 2007.”

Er is toch wel het ‘verscherpt toezicht’?

“Ja, dat hebben we twee jaar geleden geïntroduceerd, maar een juridische grondslag ontbrak. Wel is het inmiddels keurig uitgeschreven in onze beleidsregels 2013. We hebben een interventieladder opgesteld, die start met het frequenter en uitgebreider rapporteren en gesprekken over een verbeterplan.”

Hoe kijkt u terug op de rol van Aedes?

“Laat ik het zo zeggen. Ik ben blij dat er nu een andere wind waait, sinds Marc Calon de scepter voert. We doen dat via zelfregulering. Maar de praktijk was dat de rotte appels gewoon in de mand bleven zitten.”

Waar heeft u zelf spijt van?

“Er zijn twee momenten geweest, waar ik achteraf van stel dat we scherper hadden moeten zijn. We voerden in 2008, nog voor de val van Lehman Brothers, intern een discussie over verscherping van het toezicht. Toen ben ik achteraf gezien niet doortastend genoeg geweest.”

“En bij de beoordeling van derivaten hebben we ons te naïef opge-

steld. We hebben wel gesignaleerd dat Vestia een omvangrijke portefeuille had, maar daar is het bij gebleven. Achteraf bleek ook dat niet alle informatie in de jaarstukken was opgenomen. Bovendien hebben de accountants alles laten passeren en goedgekeurd. Wij kunnen niet het werk van gespecialiseerde accountants overdoen. Vergeet niet dat er een groot verschil in informatiepositie is tussen WSW en CFV. Wij konden vaak informatie niet krijgen die we hadden willen hebben. Maar afgezien daarvan: het is onmogelijk toezicht te houden op al die derivaten, de onderliggende waarde en wat er dagelijks gebeurt. Het risicomanagement van die contracten is een verantwoordelijkheid van de

Lang was de boodschap van Aedes: extern toezicht is overbodig, we doen dat via zelfregulering

corporatie zelf. De risicoloze samenleving bestaat niet.”

Werkdomein

Laten we het over het werkdomein hebben. Veel partijen hebben bij corporaties geleurd om publieke taken over te nemen.

“Dat is zonder meer waar. Vanwege de vage omschrijving van het werkdomein, de zogeheten prestatievelden in het BBSH, leek het of alles kon. Toen ik begon bij het CFV in 1997 was de opvatting heel sterk dat de corporatie een taakorganisatie was. Dat idee is na 2000 volledig losgelaten. Corporaties werden ondernemers, ze gingen ook projecten doen die marktpartijen lieten liggen onder het mom van maatschappelijke opgave. Het kon in die jaren niet op, dankzij de enorme stijgingen van de vastgoedprijzen. In dat vreselijke optimisme gingen de corporaties van alles en nog wat doen. En, laat ik

het er direct bij zeggen: alle andere stakeholders - zorginstellingen, onderwijsinstellingen en gemeenten - stonden allemaal luid te applaudiseren dat de corporaties die investeringen deden.”

Over onduidelijkheid gesproken. Nu zegt minister Blok dat leefbaarheid geen taak van de corporaties is, terwijl nog maar enkele jaren terug zijn partijgenoot Winsemius namens de WRR het breedgedragen rapport ‘Vertrouwen in de buurt’ presenteerde waarin corporaties juist een centrale rol werd toebedeeld?

“In het BBSH staat het prestatieveld leefbaarheid. Daar kan natuurlijk alles onder vallen. En hoe je het wendt of keert, een moderne versie van beheer en onderhoud

van een wijk betekent volgens mij dat corporaties investeren in de kwaliteit van die wijk, dus ook in leefbaarheid. Ik constateer ook dat de huidige minister daar weer wat afstand van neemt.”

Dat onderstreept volgens Van der Moolen de noodzaak dat de politiek duidelijkheid moet scheppen over het werkdomein van de corporaties.

De cirkel is rond. Het CFV doet de laatste jaren weer waar het mee is gestart: corporaties saneren

“De oorspronkelijke taak van het Fonds was inderdaad corporaties saneren, via een onderling solidariteitsfonds. Als er een corporatie in problemen komt, springen de andere bij. Dat is nog steeds zo. Toen ik als directeur startte, zaten er nog enkele corporaties in de sanering, waaronder Nieuw-Amsterdam in de Bijlmer. In 2001-2002 was de saneringsgolf achter

de rug. En nu met SGBB, Vestia en WSG zijn de andere corporaties weer ingesprongen.”

“Die onderlinge solidariteit is een nuttig instrument gebleken, dat je als sector moet koesteren. Het heeft een grote mate van zelfredzaamheid gecreëerd, natuurlijk in combinatie met de overheidsborging. Het heeft gezorgd voor grote financieringsmogelijkheden in combinatie met lagere rente. De laatste tien jaar heeft dat een voordeel gegeven van 500 tot 800 miljoen euro per jaar. Dat is toch een voordeel om u tegen te zeggen.”

Nog een welgemeend advies?

“Het is belangrijk dat die discussie over het werkdomein van corporaties nu eens helder gevoerd wordt in de politiek. Wat moeten ze wel doen, en wat niet? Dat geldt bijvoorbeeld voor het debat over middensegment huurwoningen. In een stad als Amsterdam is daar enorme behoefte aan. Moeten corporaties die toch bouwen, omdat niemand anders het doet?”

“Geef helderheid. Corporaties zijn fantastische investeringsmachines. De nadruk ligt nu op de incidenten, maar er is natuurlijk ook ontzettend veel gedaan de afgelopen vijftien jaar. Het is een zeer professionele sector met een enorme kwaliteit aan mensen. Wel moet de efficiëntie omhoog en het intern toezicht nog verbeteren.”

“De valkuil is natuurlijk om nu toezicht op toezicht te stapelen. Dat proces is gaande, maar daar ligt niet de oplossing. Het gaat veel meer om moraliteit. Het gaat er ook om dat bestuurders voldoende tegenmacht houden in hun organisatie. Elke bestuurder heeft naast goed toezicht ook recht op zijn eigen hofnar, iemand die op zijn tijd een spiegel voorhoudt.” ■

Valse start Koopgarant

In de Stadsregio zetten de woningcorporaties flink wat koopwoningen af met een Koopgarant-regeling, maar in Amsterdam vallen de resultaten - een half jaar na de start - tegen. Om juridische redenen wordt het verkoopinstrument voorlopig alleen ingezet in complexen die nog niet zijn gesplitst. Corporaties zien mede daarom meer in het verstrekken van startersleningen. Vooral de Startersrenteregeling is populair.

Jaco Boer

Na vijf jaar van intensief overleg over de erfpachtregele bij Koopgarantwoningen ging in september 2012 in Amsterdam eindelijk de eerste woning via deze regeling in de verkoop. Wethouder Freek Ossel en de corporaties Ymere en de Alliantie waren in hun nopjes. Voortaan konden ook kopers in de hoofdstad profiteren van een flinke korting op de koopprijs van een corporatiewoning. Naast een garantie op terugkoop had een starter ook de zekerheid dat een eventueel waardeverlies met de corporatie zou worden gedeeld.

Eerder hadden beide verhuurders in de regio goede ervaringen opgedaan met Koopgarant. Zowel Ymere als de Alliantie zet een groot deel van hun koopwoningen buiten Amsterdam af via Koopgarant. Vooral in Almere bleek de regeling goed aan te slaan onder kopers. De

verwachtingen voor Amsterdam waren dan ook hooggespannen. Maar Marc Broere, manager Commercieel Vastgoed van de Alliantie, is teleurgesteld over de resultaten van het eerste halfjaar. De corporatie heeft de eerste drie woningen in de Javastraat die ze met Koopgarant aanbood, wel kunnen verkopen. Maar het blijkt lastig om de regeling toe te passen in complexen die al zijn gesplitst. "Daarvoor moet het erfpachtcontract van een complex worden opgebroken en dat is geen haalbare kaart. Ik voel mij enorm geremd in mijn ambities met Koopgarant."

'Grote tegenvaller'

Ook voor Ymere is het een grote tegenvaller dat ze de regeling voorlopig niet kan inzetten in complexen die al zijn gesplitst. "Dat was wel ons plan", aldus portfoliomanager Markt & Innovatie Arnoud Schüller. "We willen het instrument kunnen gebruiken bij alle woningen die we voor verkoop hebben gelabeld."

Tot nu toe heeft de corporatie Koopgarant in Amsterdam alleen aangeboden bij een blok van negentig woningen in Tuindorp Oostzaan. Daarvan zijn er volgens Schüller in

het afgelopen half jaar slechts vier met Koopgarant verkocht. Nieuwe projecten staan niet op stapel. "We zetten onze energie liever in om de regeling uit te kunnen breiden naar ons hele verkoopbestand."

Bernard Wouters van de stichting OpMaat - de licentiegever van Koopgarant - blijft optimistisch over die mogelijkheid en denkt dat de nieuwe problemen rond de erfpacht van Koopgarantwoningen binnenkort zijn opgelost. "Er staat inmiddels een oplossing op papier, die door de Belastingdienst is goedgekeurd. Alleen Bureau Erfpacht van het OGA moet er nog een klap op geven. Hoe lang dat gaat duren, kan ik niet voorspellen. Maar ik zie geen grote beren meer op de weg."

In de nieuwe regeling die nu op tafel ligt, wordt niet aangestuurd op het wijzigen van het erfpachtcontract zelf, maar maken de gemeente en de corporatie een aantal afspraken daaromheen. Dat moet volgens Wouters voldoende zijn.

Koopgarant selectief inzetten

Voor Rochdale zou dat goed nieuws zijn. Enkele maanden geleden besloot ook deze corporatie Koopgarant in te zetten. Bij de eerste twee projecten gaat het om eengezinswoningen waar de splitsingsproblematiek geen rol speelt. Het gaat om complexen in Diemen en Nieuw-West. "We zitten bij dat laatste project in de afrondende fase van het opstellen van de contractstukken. Als dat rond is, kan de verkoop van start gaan", legt verkoopmanager Sylvia Reinders uit. Het gaat in Nieuw-West om 142 eengezinswoningen.

Corporaties moeten bij Koopgarant wel een bedrag op hun balans reserveren om de woning terug te kunnen kopen. Met de dalende huizenprijzen is de kans op waar-



Ymere heeft in Amsterdam Koopgarant alleen toegepast in Tuindorp Oostzaan. In een half jaar werden slechts vier van de negentig met Koopgarant verkocht.

"Koopgarant past beter bij een opgaande huizenmarkt"

deverlies ook aanzienlijk toegenomen. Is de regeling daarmee nog wel aantrekkelijk voor hen? Reinders vindt van wel. "Je hebt het geld uit je stenen in deze tijd hard nodig. Bovendien hebben starters steeds minder mogelijkheden om hun koopwoning te financieren. Dan is een korting op de prijs een welkom gebaar."

De corporatie wil de regeling wel selectief inzetten. Als een woning

zonder Koopgarant kan worden verkocht, gaat daar de voorkeur naar uit. Dat is ook de houding van verkoopcoördinator Willem van Doodewaard van de Zaanse corporatie ZVH. "In 2010 en 2011 hebben we Koopgarant gebruikt om een grote hoeveelheid bijna opgeleverde nieuwbouwwoningen versneld te kunnen afzetten. In de bestaande bouw hebben we het nog maar bij één complex ingezet. Je moet toch veel geld voorschieten en het waar-

deverlies bij het terugkopen van de woning kan behoorlijk oplopen. Dat hebben we inmiddels wel gemerkt."

Liever Startersrenteregeling

Eigen Haard gaat nog een stap verder. De Amsterdamse corporatie heeft net besloten om te stoppen met verkoop via Koopgarant in de regio. Haar Amstelveense fusiepartner Woongroep Holland heeft in het verleden de regeling

op bescheiden schaal ingezet om nieuwbouwwoningen sneller te kunnen verkopen. Twee jaar geleden overwoog Eigen Haard nog om de regeling ook in de hoofdstad te gaan gebruiken. Maar volgens directielid Chrétien Mommers past Koopgarant beter bij een opgaande huizenmarkt dan bij de huidige situatie van prijsdalingen. "Kopers hebben dankzij de regeling een duurder huis kunnen kopen, maar worden nu ook met een groter waardeverlies geconfronteerd dan ze aankunnen. Bovendien raak je zelfs op dit moment ook zonder zo'n terugkoopregeling je huis nog wel kwijt."

Mommers ziet meer toekomst in de Startersrenteregeling die in Amsterdam al wordt gebruikt door Rochdale, De Key en Stadgenoot. "Per koper zijn we daaraan minder geld kwijt dan aan Koopgarant." Bij dit instrument schiet de woningcorporatie een koper gedurende minimaal tien jaar een vijfde van zijn maandelijkse hypotheeklasten voor. De koper betaalt de lening bij verkoop van zijn woning weer terug, maar alleen als zijn huis voldoende opbrengt. Als dat niet gebeurt, wordt hem het voorschot kwijtgescholden. Dat is ook een belangrijk verschil met de Starterslening van SVn die Ymere en de Alliantie naast Koopgarant verstrekken. Daar betaalt een koper ook bij restschulden het geleende bedrag aan de corporatie terug. Volgens Martine Vissers van Social Finance NV, die de Startersrenteregeling namens 45 samenwerkende corporaties uitvoert, verliest een corporatie bij het kwijtschelden van de schuld overigens niet meer dan een bedrag dat gelijk staat aan 10 procent van de aankoopssom. "Dat is zij ook bij het verlenen van een gewone korting op de verkoopprijs kwijt." ■

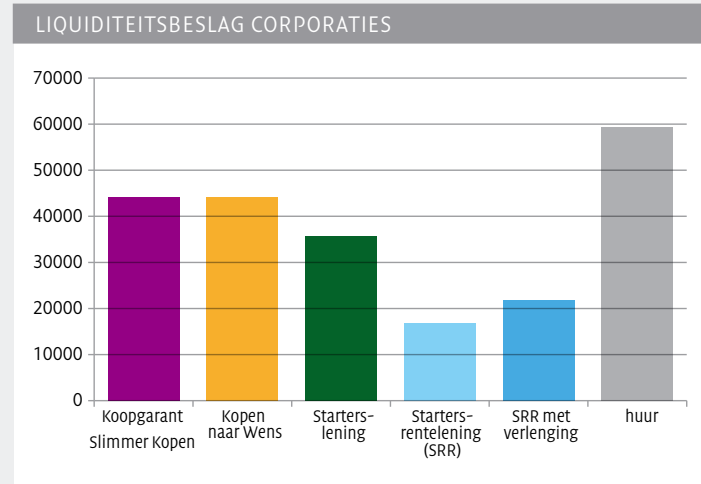
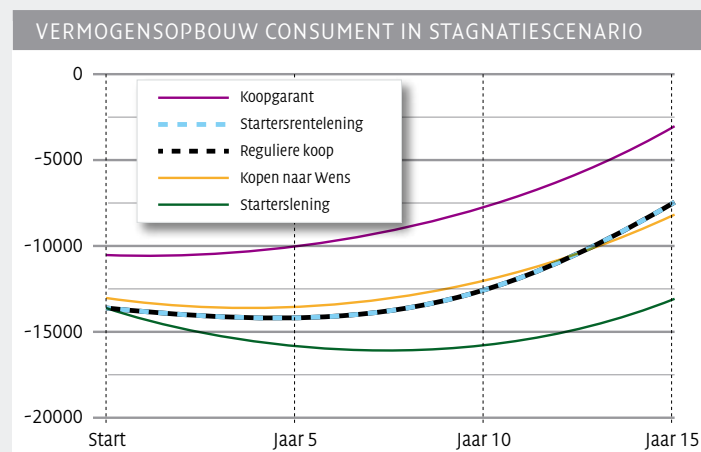
ZO ZIT HET: KOOPGARANT, STARTERSLENING EN STARTERSRENTEREGELING

Op initiatief van Aedes en de organisaties achter verkoopregelingen als Koopgarant en de Startersrenteregeling heeft het onderzoeksbureau OTB (TU Delft) een jaar geleden een vergelijking gemaakt tussen de verschillende verkoopbevorderende instrumenten. Voor de berekeningen ging het uit van een fictief huishouden met een jaarinkomen van 35.000 euro dat een woning wil kopen met een getaxeerde marktwaarde van 170.000 euro. De rente op de spaarhypotheek waarvan de helft na 30 jaar wordt afgelost, bedraagt 5 procent.

In het meest realistische scenario - het stagnatiescenario - ontlopen de maandlasten voor kopers bij Koopgarant en de Startersrenteregeling elkaar niet veel. De Starterslening van SVn pakt duurder uit.

Voor het opbouwen van vermogen heeft dit gezin het meest aan de Koopgarant-regeling en het minst aan de Starterslening van SVn. De Startersrenteregeling neemt een tussenpositie in.

Koopgarant legt het meest beslag op de liquiditeit van de corporatie, de Startersrenteregeling het minst. De Starterslening neemt een tussenpositie in. Hetzelfde beeld geldt voor het financieel resultaat voor de



corporatie. In het stagnatiescenario is een verhuurder in dit voorbeeld op dit aspect het beste uit met de Startersrenteregeling; Koopgarant kost het meeste.

Bron: Atlas Koop- en Financieringsvarianten, Onderzoeksinstituut OTB (TU Delft), maart 2012.

Onderhoud vervangt nieuwbouw

ZVH, Parteon en Rochdale schrappen een deel van hun nieuwbouwprojecten. Vervolgens kiezen zij vaker voor extra onderhoud. Zo heeft de Federatie van Zaanse Woningcorporaties (FZW) de gemeenteraad van Zaanstad voorgesteld.

Bert Pots

Frank van Dooren, directeur/bestuurder van ZVH en voorzitter van de FZW, schetste begin februari tegenover de gemeenteraad de negatieve effecten van de econo-

omische crisis en de zware financiële gevolgen van de verhuurderheffing. Twee weken later moet hij constateren dat ook het jongste woonakkoord weinig zal afdoen aan de nijpende omstandigheden van hem en zijn collega's. "We trappen allemaal op de rem. De reden is heel simpel. We kunnen geen kostbare nieuwbouwplannen meer ontwikkelen op basis van de opbrengst van nieuwe koopwoningen. Die woningen verkopen we niet. Bovendien worden we geconfronteerd met de gevolgen van de verhuurderheffing."

omze plannen aanpassen aan veranderende marktomstandigheden." De sloopplannen in de wijk Poelburg in Zaandam worden bijvoorbeeld heroverwogen. "Wij denken nog wel aan sloop van de zogeheten E-flat, maar hebben ook meer oog voor onderhoud."

Ook Rochdale blaast plannen af. De woningcorporatie ziet geen

goed denken. Een corporatie moet ook oog hebben voor de leefbaarheid. En een meer zorgvuldige woningtoewijzing."

Nee. Van Dooren wil niet terug naar de tijd van de strenge wooninspecteurs. ZVH wil wel vaker buiten Woningnet om toewijzen. "Stel we hebben een kwetsbare bewoner met regelmatig terugkerende psychiatrische klachten. En het huis eraan komt vrij. Dan moeten we niet alleen de computer zijn werk laten doen met de kans op cumulatie van problemen in een straat. Maar zelf bekijken wie we daar goed kunnen laten wonen."

Door de slechte economische omstandigheden ziet Van Dooren meer huurders in financiële en sociale problemen komen. "Wij willen hen beter helpen. Reden waarom we met gemeente en welzijnsinstellingen in gesprek zijn om het nieuwe sociale wijkteam in ons kantoorpand onderdak te bieden. Zodat mensen veel makkelijker hulp kunnen vinden."

Binnen de FZW wordt ook nagedacht over versterking van de onderlinge samenwerking. "Rochdale heeft vanwege een reorganisatie haar kantoor in Zaandam gesloten. Ik heb hen aangeboden in ons kantoor in het centrum van Zaandam een loket te openen." Ook intensificeert ZVH het contact met Parteon. "We bekijken de mogelijkheid van gezamenlijke inkoop van energie. En we beginnen gesprekken over bundeling van onderhoudsdiensten."

Gloort een regiecorporatie? "We hebben een geschiedenis van uitbesteden aan het bedrijfsleven. Dat bleek bij mijn aantreden vijf jaar geleden niet zo'n succes. Het is belangrijk te zoeken naar mogelijkheden om de bedrijfslasten te verlagen, maar dat kunnen we beter doen door ons te richten op onderlinge samenwerking." ■

Wellicht bundeling onderhoudsdiensten

Van Dooren verwacht dat ZVH een heffing van 3,7 miljoen euro te wachten staat. Een paar ton minder dan eerder voorzien, maar daar staan ook minder extra huurinkomsten tegenover. ZVH is bovendien niet rijk. Het CFV heeft eerder dit jaar het verscherpt toezicht op zijn corporatie verlengd. "We moeten dus scherpe keuzes maken. En

mogelijkheden meer voor de bouw van een multifunctionele buurtaccommodatie. En Parteon beziet of partners kunnen worden gevonden voor de bouw van een winkelcentrum."

Beperkte nieuwbouw

Nieuwbouw blijft alleen op beperkte schaal mogelijk, verwacht Van Dooren. Zo voorziet ZVH nog wel sloop in de Havenbuurt, een buurtje nabij het Noordzeekanaal. Maar het programma wordt wel gewijzigd. Aanvankelijk zouden koop- en huurwoningen worden gebouwd. Nu worden dat louter sociale huurwoningen. Rochdale vervangt in dezelfde buurt volgend jaar 28 verouderde sociale huurwoningen door 24 nieuwbouwwoningen. Parteon verkiest in dezelfde buurt renovatie.

"Het terugkomen van eerdere plannen hoeft niet per se slecht te zijn," benadrukt Van Dooren. Als voorbeeld mag dienen de uitgestelde sloop van vier galerijflats in de Kleurenbuurt aan de oostkant van Zaandam. "Veel bewoners zijn er niet rouwig om. Ook voor hen zijn het onzekere tijden."

Wel zorg voor huurders

Het mag zo zijn dat minder in vastgoed wordt geïnvesteerd. Tegelijkertijd wil Van Dooren de zorg voor zijn huurders versterken. "We moeten niet alleen in termen van vast-

GEEN SLOOP

De sloopplannen van de vier galerijflats in de Kleurenbuurt zijn ingetrokken. ZVH-bestuurder Van Dooren: "Vijf jaar geleden maakten we ons zorgen over de toekomstige verhuurbaarheid van deze hoogbouwflats. Dat was toen een reden met bewoners het gesprek aan te gaan over sloop. Geen makkelijke gesprekken, maar samen kwamen we eruit. Nu moeten we onder ogen zien dat we een dergelijk omvangrijk project de komende tien jaar niet kunnen betalen. En versterken we het onderhoud."



Eén Blok Stad

Een kluswoning kopen met de zekerheid dat fundering, gevels, kozijnen en het dak in orde zijn. Die zekerheid biedt de formule Eén Blok Stad van ERA Contour. Ymere heeft deze aanpak inmiddels al op drie plaatsen in de stad met succes toegepast.

Fred van der Molen

Waarom zou je een casco-gerenoveerd huis kopen? Vanwege de flexibiliteit? Vanwege de unieke mogelijkheid om een woning in de binnenstad geheel naar je hand te kunnen zetten? Vanwege de gunstig ogende aanschafprijs wellicht?

Allemaal goede redenen, maar menigeen zal de schrik om het hart slaan als hij zich eigenaar zou weten van het volstrekt kaalgeslagen lege appartement dat wij aan de Balistraat betreden.

Hier is niets van wat je normaal in een huis verwacht. Geen keuken, wc of slaapkamer. Hier vindt dan ook een casco-renovatie plaats volgens de Eén Blok Stad-formule van ontwikkelaar/bouwer Era Contour. De idee: Eén Blok Stad

biedt ondernemende kopers de kans om een gerenoveerde casco-woning geheel naar eigen smaak en wens in te delen en in eigen tempo intern af te bouwen, afhankelijk van budget en smaak. Maar ERA Contour garandeert dat alle fundamentele bouwkundige zaken in orde zijn: de fundering, standleidingen, brandwerende plafonds, dak en dakisolatie, ko-

48 woningen in het 'Oude Westen', vooral afkomstig van huisjesmelkers en speculanten. De bouwkundige staat van deze woningen van eind negentiende eeuw was slecht, de paalfunderingen waren rot. Gewoon als kluswoning verkopen was niet verantwoord, maar het armlastige WBR had evenmin geld voor renovatie of sloop/nieuwbouw.

SEV: "een voorbeeldig staaltje moderne uraaggestuurde stadsvernieuwing"

zijn en trappenhuis. De koper hoeft zich alleen te bekommeren over de binnenkant. Hij bepaalt de indeling en bouwt vervolgens zelf de woning af.

Rotterdam

Rotterdam had in 2006 de primeur. Woonbedrijf Rotterdam (WBR, nu Woonstad Rotterdam) zat in zijn maag met een blok van

De corporatie raakte in gesprek met de ERA Contour. Die zag kansen, niet alleen voor zichzelf, maar ook voor de woningcorporatie én de stad: een nieuwe klushuisformule, maar dan één waarbij kopers en banken de verzekering kregen dat fundering, leidingen, gevels en daken in goede staat werden opgeleverd. Daarbij zou het nieuwe woningaanbod middeninkomens aan de stad binden. In die tijd stroomden veel meer mensen met een goede opleiding en hoger inkomen Rotterdam uit dan er in kwamen.

Bij de start in 2006 kreeg WBR aanvankelijk te maken met huurdersverzet, negatieve publiciteit en langdurige onderhandelingen. Dit had volgens een SEV-onderzoek veel te maken met de onhandige wijze van communiceren van de corporatie. Maar het plan ging door en als ingreep in de stad werd het een succes, aldus de SEV: "Eén Blok Stad versterkt de verouderde stadswijk Middelland-Zuid met nieuwe woningtypologieën en zorgt voor een instroom van nieuwe doelgroepen met hogere inkomens en opleidingen."

En inderdaad, een nieuw type kopers grijpt in Rotterdam de kans om een betaalbare karakteristieke grote woning dicht bij de binnen-





Marnixkade



Oktober 2011



Balistraat, februari 2013



stad te kopen, vaak met tuin. De formule stimuleert volgens de SEV ook de onderlinge sociale verbanden in de buurt, huurders tippen vrienden om te kopen en dergelijke. De kopers ondersteunen elkaar met het geven van tips en adviezen over de verbouw. Een enkele huurder keert terug als huurder, sommige kopen zelf een woning. ERA contour wint er in 2012 zelfs de Rotterdam Architectuurprijs mee. De jury spreekt in haar rapport waardering uit voor “het voorbeeldige, veelkleurige resultaat van dit project. Eén blok stad is een aanstekelijk en compleet antwoord op de opgave van binnenstedelijk wonen in Rotterdam, een voorbeeldig staaltje moderne vraaggestuurde stadsvernieuwing. [...] Hier is een nieuw verdienmodel ontwikkeld, gericht op een nieuwe doelgroep die in de stad wil (blijven) wonen en investeren.”

Amsterdam

Met de opgedane ervaringen start ERA Contour in 2010 in Amsterdam, dankzij een samenwerkingsverband met Ymere. Het

ÉÉN BLOK STAD: WERK-IN-UITVOERING

Elk project levert volgens conceptontwikkelaar Marius Heijn en uitvoerder Dick Salm weer ervaringen om het concept te verbeteren. Heijn: “We vernieuwen inmiddels praktisch altijd de fundering, ook als dat niet per se nodig is. Banken blijken namelijk veel terughoudender als de fundering niet is vernieuwd.” Een ander leermoment is volgens Salm het wegsloven van plafonds. “Voorheen lieten we mooie plafonds met ornamenten wel eens zitten. Maar je weet toch nooit wat er onder zit, dus dat kan later narigheid opleveren.”

Plafonds plaatsen is iets voor de koper. Wel voorziet ERA Contour elke woningscheidende vloer van een brandwerende laag. Ook schoorstenen worden nu standaard verwijderd om toekomstige problemen voor te zijn. Inbegrepen in de koop zitten enkele adviesgesprekken over de verbouwing. Kopers kunnen daarbij hun wensen en ideeën doorspreken met specialisten van de aannemer. Ten slotte krijgen de kopers een uitgebreide checklist met aandachtspunten en verplichtingen overhandigd. In deze opsomming staat bijvoorbeeld de verplichting tot inpandige voorgevelisolatie genoemd, een eis van de gemeente. De achtergevels worden al bij de casco-renovatie aan de buitenzijde geïsoleerd.



eerste complex dat via de Eén Blok Stad-formule wordt aangeboden, ligt aan de Marnixkade. Achteraf niet de meest gelukkige keuze. Het gaat niet alleen om een fors aantal grote woningen, maar ook

Ymere een klein jaar om de zeventien woningen te verkopen. Vastgoedmanager Bas Bronneberg van Ymere: “De vraagprijzen waren eigenlijk te hoog voor dit type koper.”

De koopprijs is de gemiddelde marktwaarde min 700 euro per vierkante meter.

nog aan de rand van de populaire Jordaan. Dat leidt tot stevige prijzen van 230.000 tot 580.000 euro voor een casco-woning. Het kost

Marius Heijn, conceptontwikkelaar van Era Contour over de prijsstelling: “We gaan uit van de gemiddelde marktwaarde min 700 euro per vierkante meter. Die korting is het bedrag dat kopers gemiddeld nodig hebben om de woning af te bouwen.”

Dat leidt in de Indische Buurt tot veel lagere prijzen. Ook hier werkt ERA Contour samen met Ymere, ditmaal zelfs op basis van gedeeld risico. De daartoe opgerichte rechtspersoon heeft inmiddels twee complexen in de Javstraat en Balistraat snel weten te verkopen. Er is grote belangstelling voor deze formule.

Ymere en ERA Contour kiezen in de Indische Buurt voor relatief kleine aantallen per project, in de Javastraat bijvoorbeeld acht tweelaags woningen boven winkels, prijzen rond de 250.000 eu-

ro (2450 m²). Alle woningen zijn intussen casco-gerenoveerd en overgedragen. Het is nu het domein van de klussende kopers, hun vrienden en familie en de spreekwoordelijke Polen.

Het volgende Eén Blok Stad-complex staat op loopafstand in de Balistraat. De zestien woningen waren snel verkocht en de casco-renovatie is in volle gang. Ook hier: een nieuwe woningindeling waardoor delen van trappenhuisen kunnen vervallen, een nieuwe fundering, gevel- en balklaagherstel, nieuwe balkons, isolatie van de achtergevel en dak, nieuwe standleidingen en brandwerende woningscheidende plafonds. Het gaat in totaal om zestien woningen: 3-laags benedenwoningen van 20'n 115 m² vanaf 3 ton, en bovenverdiepingen met zolderetage van 163.000 tot 175.000 euro (2469 euro/m²). Binnenkort volgt nog een pand om de hoek in de Sumatrastraat en een complex aan de Tugelaweg. Ymere wil daarna ook in West aan de slag.

De formule heeft ook de aandacht getrokken van andere corporaties in de Stadsregio. ERA Contour is met een aantal van hen in gesprek. ■

Niemand is tevreden over het woonakkoord

Brengt minister Blok beweging in de woningmarkt? Behalve de gelegenheidscoalitie is niemand enthousiast over het jongste woonakkoord. Ja, de allerscherpste randjes van het regeerakkoord zijn eraf, dat wel.

Economen

Het woonakkoord zal de vastgelopen woningmarkt niet uit het slop trekken. De maatregelen gaan niet ver genoeg en zijn onduidelijk. Dat stelt een ruime meerderheid van het economenpanel Me Judice in een peiling. Zij vrezen het ergste. Het vertrouwen in de markt is weg. Dat valt niet even te repareren.

Vier op de tien economen zijn het oneens met de stelling dat het pakket maatregelen de komende twee jaar tot merkbaar herstel zal leiden, gemeten in een stabilisering van de huizenprijzen en meer woningtransacties en bouwactiviteiten. Nog eens 18 procent is het 'zeer oneens' met de stelling. Slechts één op zes economen gelooft wel dat het pakket gaat helpen.

Corporaties

"Op het oude regeerakkoord zijn wat pleisters geplakt. De scherpste kantjes zijn eraf, maar het blijven magere jaren", zo zegt directeur Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. "De verhuurderheffing gaat weliswaar wat omlaag, maar de extra huurinkomsten dalen eveneens. We schieten er dus niet zoveel mee op. De lage bouwproductie zal er niet mee veranderen."

Gerard Anderiesen, directeur/bestuurder van Stadgenoot, denkt er niet anders over. "De verhuurderheffing wordt wel een beetje verlaagd, maar er blijft sprake van een draconische maatregel. We verliezen een groot deel van onze investeringsruimte." Anderiesen ziet brood in een gang naar de rechter om de verhuurderheffing alsnog van tafel te krijgen. Aedes heeft een dergelijke procedure in voorbereiding. "De verhuurderheffing is niet meer dan een ordinaire belastingmaatregel. Minister Blok heeft dat de laatste tijd ook gewoon gezegd; de overheid wil

meer geld binnenhalen. Dat betekent dat een specifieke groep ondernemingen buitenproportioneel wordt getroffen. Dat is meer dan onredelijk. Aedes moet daarover het juridische gevecht aangaan."

Ook volgens Ymere biedt het woonakkoord geen soelaas voor het aanpakken van de problemen op de woningmarkt. Adviezen van de vakwereld zijn onvoldoende ter harte genomen. "De benodigde integrale aanpak van de woningmarkt wordt wederom doorgeschoven en wat resteert is een aanpassing van het regeerakkoord gekoppeld aan de constate-

De verhuurderheffing is niet meer dan een ordinaire belastingmaatregel.

ring van de betrokken politici dat het beleid voor de consumenten eindelijk voor lange tijd helder is," aldus Ymere.

Bouwers/Ontwikkelaars

Het akkoord is in lijn met de wens van Bouwend Nederland: duidelijkheid en stimulanzen voor de bouw. Dat is dus positief. De pijn wordt hierdoor verzacht, meent Elco Brinkman, voorzitter van Bouwend Nederland. "Wat de woningcorporaties betreft moet het Centraal Fonds Volkshuisvesting snel de consequenties van dit pakket doorrekenen, zodat veel corporatieleningen in ieder geval weer snel geborgd worden en de meerderheid van stopgezette projecten weer snel verder kan."

De vereniging van projectontwikkelaars NE-PROM vindt de verbeteringen voor de huurmarkt te beperkt. "De verhuurderheffing zal bij corporaties en bij particuliere beleggers tot een blijvend forse beperking van de investeringen leiden", meldt de branchevereniging.

Huurders/Kopers

De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) heeft met afgrijzen kennisgenomen van het woonakkoord. "Het is ronduit schandelijk dat mensen zonder een alternatief gedwongen worden een hoger bedrag te betalen dan voor hen mogelijk is. Vooral de sociaal genoemde partijen van deze gelegenheidscoalitie moeten zich diep schamen", zegt Frans Ligtfoot, voorzitter van de HA.

De Woonbond is verheugd dat de maximale huur gebaseerd blijft op het Woningwaarderingstelsel. Directeur Ronald Paping beoordeelt de aanpassingen in de plannen voor inkomensafhankelijke huurverhogingen als positief, maar vindt het beter al meteen het

systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen te vervangen door een huursombenadering, en niet pas in 2014. "Aan de 'gluurverhogingen' zitten zoveel nadelen, zoals privacyschendingen en willekeur, dat dit zeker problemen bij de uitvoering gaat opleveren. Het is dus beter er niet aan te beginnen, en meteen over te gaan op een beter alternatief."

De Vereniging Eigen Huis heeft twijfels over de nieuwe hypotheekregels en het toestaan van een tweede lening tot de helft van de hypotheek. "De koper leent daarmee extra geld om zijn hypotheeklasten te kunnen betalen. Zo financiert hij niet zijn woning, maar zijn hypotheek," aldus een woordvoerder.

De rente van deze tweede lening is niet aftrekbaar en zal volgens VEH fors hoger zijn als het geen hypotheek betreft. Bovendien staat deze extra leenmogelijkheid haaks op het streven consumenten minder te laten lenen ten opzichte van de waarde van de woning.

Bert Pots

Mag het iets minder?

In betere tijden werden stevige ambities geformuleerd om de energieprestaties van de nieuwbouw en bestaande woningvoorraad te verbeteren. Hoe pakt dat uit in crisistijd? Een rondje langs de velden.

Joost Zonneveld

Het beperken van de CO₂-uitstoot én het verlagen van de energiekosten van bewoners. Daar ging het om toen de ambitieuze programma's en richtlijnen werden opgesteld om de energieprestaties van woningen te verbeteren. En wat regelgeving betreft, stelde Amsterdam - zoals wel vaker - nog strengere nieuwbouweisen op dan de landelijke overheid.

Zo mag vanaf 2015 in de hoofdstad alleen nog maar energieneutraal worden gebouwd. Daar wordt vooralsnog niet aan getornd. Wet-houder Van Poelgeest heeft herhaaldelijk betoogd dat dat onverstandig zou zijn. Het klimaatprobleem gaat immers niet weg, ook al is het crisis. En ook de Amsterdamse gemeenteraad heeft vorig jaar het voorgenomen beleid nog eens bevestigd.

VOORBEELDPROJECTEN

Praktisch iedere renovatie verbetert de energieprestaties. Isolatie, dubbelglas en hoogrendementsketels horen zo'n beetje tot het standaardrepertoire van de grondige renovatie, maar in sommige gevallen gaan corporaties tot het gaatje. Dat is ook bedoeld om ervaring op te doen met nieuwe technieken. Zo heeft Eigen Haard veel tijd en geld gestopt in de energiezuinige én monumentale renovatie van Koningsvrouwen van Landlust in Bos en Lommer en experimenteert het onder de noemer Co-Green met klimaatneutraal slopen en bouwen in Slotermeer. De Alliantie heeft zijn zogenoemde groenster-renovaties waarin alles uit de kast wordt gehaald. Met de duurzame renovatie van een woningcomplex in de Saenredamstraat won die corporatie in 2011 de Groene Speld. Het gebouw is liefst 80 procent energiezuiniger geworden. Deze maand wordt in de Gorontalostraat in de Indische Buurt wederom een complex opgeleverd dat van G- naar A-label (en zelfs A+) werd opgekrikt, onder andere door gevelisolatie, een sedumdak, warmtepompen en zonnepanelen.

Ymere pakt stevig uit bij Het Breed in Noord, waarbij ook zonnepanelen worden geplaatst. Een ander bijzonder project is de gevelisolatie van een complex aan de Haarlemmer Houttuinen. De hele gevel wordt daar weggenomen, vervolgens wordt eerst een isolatielaag geplaatst en daarna een nieuwe halfsteens gevel.

Maar onder druk wordt alles vloeibaar. Er begint wat te schuiven. Zo wordt in PvdA-initiatiefvoorstel 'Bouw meer middeldure huurwoningen' gepleit voor simpeler plannen. De gemeente moet geen eisen stellen die uitstijgen boven het Bouwbesluit en terughoudend zijn met "extra eisen op het vlak van duurzaamheid".

De eerste klimaatneutrale woning moet bovendien nog worden opgeleverd. Ze zijn wel in aanbouw: dit jaar verwacht Eigen Haard het eerste deel van zijn klimaatneutrale project Co-Green op te leveren. Vooralsnog stimuleert Amsterdam duurzame bouw met subsidies en voorrangregelingen. Zo kunnen individuele zelfbouwers een subsidie krijgen als zij duurzaam bouwen en maken collectieve zelfbouwers meer kans op een plek als zij met een duurzaam plan komen.

Woningcorporaties

De woningcorporaties hebben via Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, toegezegd dat al hun 2,4 miljoen woningen in 2021 aanspraak kunnen maken op energielabel B. Dat was wel voordat 'Den Haag' met een verhuurderheffing op de propfen kwam. In Amsterdam zijn in Bouwen aan de Stad II verwante afspraken gemaakt. De ambitie is daar verwoord in jaarlijks te nemen aantallen labelstappen. Per labelstap (met een minimum van twee - bijvoorbeeld van energielabel D naar B) verleent de gemeente een subsidie van 2000 euro.

Een groener energielabel leidt tot lagere woonlasten. Goed voor de huurder, maar de mogelijkheden om de huur aan te passen zijn niet zodanig dat corporaties deze investeringen volledig terugverdienen. Bovendien zou het volledig doorberekenen van de investering huurders benadelen, want de ren-

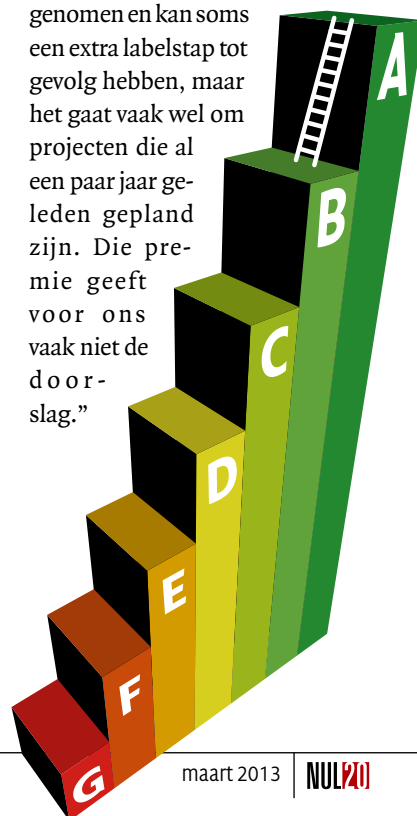
dementswinst weegt lang nog niet altijd op tegen de investeringen, weet Bastiaan van Perlo van de Huurdersvereniging Amsterdam. Dat wordt - nu corporaties de broekriem verder moeten aanhalen en de huren toch al stijgen - de komende jaren een groter knelpunt. "We wegen steeds meer af met welke maatregelen we het beste rendement kunnen halen," zegt Paul Tuijp van Ymere.

Hoog op agenda

Toch staat duurzaamheid onveranderd hoog op de agenda van de woningcorporaties, zegt Jeroen van der Veer van de AFWC. "Dat heeft even geduurd, maar is nu wel het geval."

De subsidie per labelstap is volgens hem effectief. "We zitten op schema als het gaat om de renovaties. We halen vijftienduizend labelstappen op jaarbasis. Jaarlijks maken de corporaties zo'n 1500 woningen energiezuiniger door isolatie."

Tuijp nuanceert het effect van de premie. "Die is mooi meegenomen en kan soms een extra labelstap tot gevolg hebben, maar het gaat vaak wel om projecten die al een paar jaar geleden gepland zijn. Die premie geeft voor ons vaak niet de doorslag."





Woningisolatie: aan de voorkant binnen, aan de achterkant aan de buitenzijde. Op de foto gevelisolatie in de Balistraat (project Een Blok Stad, Ymere/ERA Contour)

Volgens Tuijp maak je de grootste slagen met sloop/nieuwbouw. “Als je woningen met een G-label sloopt en vervangt door nieuwbouw met label A+, dan maak je echt stappen. Alleen daar zit nu het probleem. Projecten zijn uitgesteld of worden in kleinere stukjes uitgevoerd.” Ymere gaat de eigen ambitie van 7500 labelstappen per jaar niet halen. “Met de huidige middelen doen we het goed als we tweederde van dat aantal benaderen”, aldus Tuijp.

Andere corporaties hebben hun ambities aangepast of houden daar tegen beter weten in aan vast. “Anders verdwijnt alle energie op dit vlak”, zegt Marnix Wentink van Eigen Haard, de corporatie die in de afgelopen jaren stevig heeft ingezet op duurzaamheid.

Puntenstelsel blijft gelukkig
Vanwege de stagnatie in de nieuwbouw moet de CO₂-reductie voorlopig vooral van renovaties komen. “Renovaties gaan altijd wel door”, zegt Wentink, die blij is dat het puntenstelsel voorlopig overeind blijft. Met een huurprijsstelling op basis van de woz-waarde

was volgens hem elke financiële prikkel om te verduurzamen weg: “Duurzaamheid komt nauwelijks tot uitdrukking in de woz-waarde”.

Esther Engelen van de Alliantie zegt dat de duurzaamheidsambities van de corporatie wel iets zijn teruggebracht, maar nog steeds fors zijn: “In 2022 willen wij dat 55 procent van ons bezit een B-label heeft.” Het duurzaamheidsbeleid van de Alliantie is onlangs nog aangescherpt. “Door hergebruik

van afval, het gebruik van andere materialen en bijvoorbeeld door duurzaam hout denken wij nog een slag te kunnen slaan. Duurzame maatregelen hoeven niet altijd duurder te zijn.”

En dan moeten huurders ook nog willen meewerken aan een duurzame renovatie. Zo hebben Ymere en Eigen Haard jarenlang strijd gevoerd met bewoners van het Breed in Noord waar onder andere de energiematregelen een discussiepunt waren. Volgens Tuijp

heeft Ymere daar lessen uit getrokken en zijn er ook voorbeelden waar juist de bewoners vragen om energiematregelen. Dat is volgens Van der Veer ook de weg die gezocht moet worden: “Zet in op die projecten waar veel draagvlak is en de vereiste 70 procent van de bewoners de verduurzaming steunt”.

Toch vindt Van Perlo dat corporaties ook moeten kijken naar plekken waar bewoners met een kleine beurs baat hebben bij duurzaamheidsingrepen. “Het gaat erom de woonlasten van huurders met een laag inkomen zo beperkt mogelijk te houden.”

Dat geldt bijvoorbeeld voor oude, energieslurpende woningen die vanwege de crisis voorlopig niet gesloopt worden. Corporaties hebben weinig trek daarin flink te gaan investeren.

Van Perlo vindt dat naar dat soort woningen wel wat creatiever gekeken kan worden. “Als duidelijk is dat een woningblok in ieder geval tien of vijftien jaar blijft staan, dan kan je met voorzietramen en een andere ketel al een hoop winst behalen.”

LABELSTAPPEN

In het convenant Bouwen aan de Stad II hebben de corporaties voor de periode 2011-2014 forse ambities laten optekenen. Op jaarbasis zouden de corporaties 12.000 tot 18.000 labelstappen zetten. Dat gaat niet meer lukken. Sloop/nieuwbouwprogramma's zijn vervallen, uitgesteld of gefaseerd. Maar volgens Jeroen van der Veer (AFWC) halen de corporaties via renovaties tot op heden - ondanks alles - nog altijd rond de vijfduizend labelstappen.

LABELSTAPPENAMBITIE BOUWEN AAN DE STAD II		
	aantal woningen	labelstappen
Sloop/nieuwbouw	1.000 - 1.500	5.000 - 7.500
Renovatie diverse labelstappen	1.500 - 2.000	5.000 - 6.500
Labelstap bij mutatie	2.000 - 4.000	2.000 - 4.000
Totaal		12.000 - 18.000

Bron: Jaarboek 2012 AFWC

Aantrekkelijke ligging biedt

Hoewel steeds meer 'nieuwe stedelingen' de wijk in Amsterdam-Noord weten te vinden, is Volewijk nog altijd een van de armste wijken van Amsterdam. Stadsdeel en corporatie Ymere zetten hoog in op het aantrekkelijker maken van de buurt voor Amsterdammers van over het IJ. Met de ongeveer 12,5 miljoen euro focusgeld voor Noord wordt nieuw beleid ontwikkeld en bestaand beleid intensiever voortgezet.

Janna van Veen

De plek waar in de middeleeuwen de ter dood veroordeelden bungelden op het bekende galgenveldje is tegenwoordig hip en trendy. Filmmuseum Eye en de Tolhuistuin – die zich tot een culturele enclave ontwikkelt – trekken zoveel bezoekers dat al wordt nagedacht over extra veerdiensten. In de Shelltoren komen binnenkort onder meer een nachtclub en een hotel. De nieuwbouw langs de Noordelijke IJ-oever heeft een andere, rijkere, bevolking naar Noord gelokt. De Noord/Zuidlijn zal het stadsdeel straks beter ontsluiten dan ooit. Noord is kortom 'booming'.

Hoewel, wie de Van der Pekbuurt inslaat vanaf het IJ, betreedt direct een andere wereld. Het is daar vooral wachten op de stedelijke ver-

nieuwing. In het plangebied waar straks gesloopt of vernieuwd wordt – deze slepende discussie wordt op zijn vroegst deze zomer afgerond als de eerste proefwoningen zijn gerenoveerd – zijn ondertussen al honderden bewoners uitgeplaatst. Zij hebben plaatsgemaakt voor tijdelijke bewoners - studenten en creatieven - die hun stempel drukken op de buurt. Zeer actieve buurtbewoners proberen ondertussen hun karakteristieke en betaalbare woningen te behouden.

Ondertussen blijft de status quo gehandhaafd. Stadsdeel en corporatie Ymere proberen met tijdelijke voorzieningen en activiteiten meer reuring in het gebied te brengen. En twee horeca-ondernemers van naam hebben zich op het Van der Pekplein gevestigd.

De heringerichte Van der Pekstraat moet straks in de visie het stadsdeel de 'rode loper' naar het oude Noord worden, maar vooralsnog blijft Volewijk een zorgenkindje voor stadsdeel en corporaties. Omdat bijna 90 procent van de bebouwing bestaat uit (kleine) sociale

huurwoningen is de wijk een vanzelfsprekende woonstek voor minimumhuishoudens. Door sloop en vernieuwing elders in de stad is het aandeel kwetsbare bewoners verder toegenomen. Vooral in de Van der Pekbuurt is veel armoede en werkloosheid.

Herinrichting Van der Pekstraat

Sinds Volewijk enkele jaren geleden werd aangemerkt als ISV-wijk (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) zitten de buurten wel in de lift. Zo werden en worden ook in de toekomst ondernemers warm gemaakt een zaak te beginnen in de Van der Pekbuurt via de kansenzoneregeling. Herinrichting van Van der Pekstraat en –plein zit in de planning. Op het Mosveld – nu tijdelijk opgeknapt – start in 2014 zo goed als zeker de bouw van een nieuw winkelcentrum met zestig woningen. De door de crisis flink uitgekleden plannen zijn inmiddels vrijgegeven voor inspraak. De markt op het Mosveld verhuist dan in elk geval tijdelijk en mis-

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 beroedste voorstaan. NUL20 bezoekt alle focusgebieden, ditmaal Volewijk.





schien voorgoed naar de Van der Pekstraat.

Verder ondergaat het sterk verouderde Floraparkbad een metamorfose en wordt omgedoopt tot Noorderparkbad. In het Noorderpark zelf wordt een nieuw paviljoen gebouwd voor culturele activiteiten. Marcia Meerum Terwogt is projectleider ISV Volewijck. Zij noemt Volewijck een “door de aantrekkelijke ligging in potentie goede wijk”. Ze benadrukt wel de verschillen tussen de Bloemenbuurt – uitgezonderd Floradorp dat ook veel probleemgezinnen kent – en de Van der Pekbuurt. “In de Bloemenbuurt worden steeds meer woningen verkocht en dat blijkt gunstig. Kopers besteden meer zorg aan hun woonomgeving en zetten zich ook meer in voor de buurt. Toch zien we ook in de Van der Pekbuurt het aantal bewonersinitiatieven stijgen.”

Als voorbeeld noemt Meerum Terwogt de opkomst tijdens de Kerstmarkt eind vorig jaar. “We hebben zo’n negenhonderd bezoekers geteld en 125 bewoners namen de moeite een kaartje in te vullen met daarop hun wensen voor de buurt. Het aantal vrijwilligers dat meehielp met de organisatie was indrukwekkend. Daaruit mag je concluderen dat de betrokkenheid

groot is. Ook in de toekomst gaan we door met bewonersinitiatieven waar mogelijk te stimuleren en te honoreren.”

Een groot probleem blijft het beheer van de openbare ruimte. Hoewel er al flink is geïnvesteerd in ‘schoon, heel en veilig’, bepaalt zwerf- en grofvuil vaak het straat-

beeld. Nieuwe maatregelen staan op het programma. De investering in veiligheid met het Buurtveiligheidsteam is redelijk effectief gebleken.

Meidenbus

De score van Volewijck op de veiligheidsindex is weliswaar verbeterd,

maar ten opzichte van de rest van de stad – Zuidoost uitgezonderd – doet de wijk het slecht op gebied van overlast, geweld en vandalisme door jongeren.

Veel jongeren kampen met sociaal-emotionele problemen, zegt straathoekwerker Karl Kaspers. Hij werkt sinds acht jaar in de buurt

DE STAAT VAN VOLEWIJCK

Volewijck (bijna 9400 inwoners) bestaat uit de Van der Pek- en de Bloemenbuurt. De wijk ligt aan het IJ, recht tegenover het Centraal Station en loopt vanaf de Tolhuistuin via het Mosplein naar Floradorp. Oostelijk van de Bloemenbuurt ligt het Noorderpark. Het gros van de 4.800 woningen dateert uit de jaren twintig. Het aandeel koopwoningen is de afgelopen jaren gestegen van 1 tot 7 procent, maar het aandeel sociale huurwoningen is met bijna negentig procent nog altijd zeer hoog.

Volewijck is een van de armste wijken van Amsterdam en het aantal minimumhuishoudens neemt nog steeds toe. Het grootste probleemgebied is in alle opzichten de Van der Pekbuurt. Van de bevolking in Volewijck is 51 procent alleenstaand en 13 procent vormt een eenoudergezin. De helft van de inwoners is autochtoon, net als in de rest van Amsterdam.

Bijna de helft van de beroepsbevolking is laag opgeleid en de werkloosheid is hoog. Zeven procent van de inwoners is geregistreerd werkzoekende. In heel Noord is dat 4,9 procent. Het aantal bedrijfsvestigingen in de wijk is ten opzichte van 2000 verdubbeld. Vooral het aantal eenmanszaken is fors gestegen. Toch steeg het aantal werkzame personen nauwelijks.

Het aantal meldingen bij meldpunt Zorg en Overlast is bijna twee keer zo hoog als in de rest van Noord. Ook zijn er relatief gezien veel incidenten van huiselijk geweld. Lichtpuntjes zijn het dalende aantal vroegtijdig schoolverlaters en stijgende Cito-scores. De wijk scoort nog steeds hoog op de risicofactorindex wat betreft jeugdcriminaliteit, maar ook daar is lichte verbetering zichtbaar.

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.

en herkent de problemen. “In de Van der Pekbuurt waar voornamelijk allochtone jongeren wonen zie je veel problemen achter de voordeur. Die jongens worden door conflicten met hun ouders de straat op gedreven en meegezogen in de straatcultuur en

handel, zwart werken enzovoort. Terwijl onder de jongeren in de Van der Pekbuurt voornamelijk softdrugs worden gebruikt, consumeert men in Floradorp veel meer ‘zware’ drank.”

Streetcornerwork maakt deel uit van het Buurtveiligheids-

Floradorp is een van de witte enclaves in Noord

soms escaleert dat richting criminaliteit. Vaak is die drugsgerelateerd.”

Floradorp is een van de ‘witte enclaves’ in Amsterdam-Noord. Kaspers: “Daar is de sociale controle veel groter; iedereen kent elkaar. Toch glijden daar niet minder jongeren af richting criminaliteit. Dan gaat het vaak om illegale

team. Kaspers ziet ondanks alle inspanningen van de afgelopen jaren niet echt een verbetering: “Er lopen ook veel jongeren rond met een licht verstandelijke beperking. Daar kun je melding van maken maar vervolgens loop je tegen wachtlijsten aan in de hulpverlening. Gelukkig zijn die inmiddels iets korter geworden.”



Straathoekwerker Karl Kaspers



Stadsdeelvoorzitter Rob Post (l) in gesprek met buurtbewoners

Als het aan Kaspers ligt, wordt er de komende jaren niet bezuinigd op jeugdhulpverlening. Heel positief vindt hij de aanvraag om een Meidenbus van Streetcornerwork rond te laten rijden. “Meisjes hebben andere problemen dan jongens – denk aan loverboys en andere vormen van misbruik – en in zo’n bus kunnen ze hun problemen kwijt en kunnen ze worden doorverwezen naar hulpinstaties.” Elders in de stad wordt deze bus al ingezet.

In Volewijck wordt de komende jaren extra aandacht besteed aan

risicjongeren. Via sportactiviteiten en coaching en het aanbieden van stageplaatsen hoopt het stadsdeel jongeren beter te bereiken. Bovendien opent deze week het Jongeren Informatie Punt (JIP) zijn deuren bij het nieuwe ROC-gebouw op het Buikslootermeeplein. Daar kunnen jongeren met al hun vragen terecht en worden zondig doorverwezen naar jeugdinstellingen. Ook in de Van der Pekbuurt komt een klein informatiepunt voor jongeren. ■

AKKOORD AANPAK VAN DER PEKBUURT

Al ruim acht jaar wordt er gesproken over een grootschalige aanpak van de volkswijk. De grote kwestie: slopen of renoveren. Ymere en de Huurdersvereniging Van der Pekbuurt tekenden eind februari een overeenkomst over de aanpak. Een projectgroep Van der Pekbuurt onderzoekt de voor- en nadelen van verschillende varianten: hoogwaardige renovatie, nieuwbouw, instandhouding en cascoverkoop/kluswoningen. In deze projectgroep zitten Ymere, de Huurdersvereniging, stadsdeel Noord en Bureau Monumentenzorg & Archeologie (BMA). Na het onderzoek stelt de projectgroep een plan van aanpak op dat draagvlak heeft bij de bewoners. Dit plan geldt voor het onderzoeksgebied ten zuiden van de Jasmijnstraat: 367 van de totaal 1500 woningen.

In de rest van de buurt komt een onderhouds- en verbeterbeurt om de woningen op peil te houden totdat de aanpak daar begint. Ook start Ymere dit voorjaar met de renovatie van een voorbeeldblok in de Van der Pekstraat.



Atlas Nieuwe Steden



Zo'n veertig jaar geleden begon het 'groei-kernbeleid' zijn opmars in Nederland. Het kwam neer op versnelde en vooral functionele bouw rond grotere steden. Inmiddels wonen er (volgens een cijfer van begin 2012) ruim 860.000 mensen in plaatsen als Almere, Purmerend, Haarlemmermeer, Houten of Nieuwegein. Maar de schwing is er uit.

Die moet snel terugkeren, om te voorkomen dat er nog meer kostbare krachtwijken bijkomen. Maar in welke richting moet de oplossing worden gezocht? Moet het suburbane en enigszins monotone karakter van de kernen behouden blijven en kan worden volstaan met het aanbieden van stedelijkere woningtypen? Of is een echte verstedelijking geboden, met nieuwe functies, zoals een cultureel aanbod of een hogeschool?

In deze Atlas Nieuwe Steden gaan de auteurs op zoek naar een mengvorm die ze 'suburbane stedelijkheid' noemen. Dat de kernen (met uitzondering wellicht van Houten) zullen doorgroeien tot middelgrote steden staat voor de auteurs wel vast. In niet altijd even heldere bewoordingen worden mogelijke ontwikkelingen afgetast. Uiteraard afgezet tegen de latere Vindex-wijken en het concept van de compacte stad.

De groeikernen worden onder meer bekeken vanuit het perspectief van ontwerp, planning en daadwerkelijke productie. Het wemelt dan ook van de kaarten in dit boek, want 'hoe deze in te kleuren' vormt het hoofdthema. Vaak overigens botsten ideeën over flexibele ontwikkeling met de rigiditeit van bestaande bestemmingsplannen (de keuze van de groeikernen werd daarom mede bepaald door de aanvankelijke bestuurlijke respons). Daarna komt de toekomst aan bod. De sprekende foto's van Theo Baart ten slotte, doen - wellicht onbedoeld - vrezan dat er aan de groeikernen nog flink gesleuteld moet worden om de leefbaarheid te waarborgen.

Atlas Nieuwe Steden, de verstedelijking van de groeikernen, Arnold Reijndorp c.s., Trancity*Valiz Amsterdam, paperback, 360 pagina's, ISBN 9789078088622, €29,50. Het boek kwam voort uit een onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving.



Het bewoonbare land

Woningcorporaties komen vooral in het nieuws als een van hen financieel of moreel uit de bocht vliegt. Onderzoeker Wouter Beekers richt zich in 'Het bewoonbare land' voor de verandering op de - lange - geschiedenis van de sociale huisvesters.

Beekers' gepopulariseerde proefschrift is vlot en met veel oog voor detail geschreven en is zeker een aanvulling op het al bestaande materiaal. Van de periode van 'filantropisch kapitalisme' en de arbeiderscoöperaties tot aan de huidige tijd, waarin de idealistische verenigingen van weleer zijn uitgegroeid tot uitsluitend door professionals gerunde vastgoedportefeuilles (met samen 2,4 miljoen woningen), maakt hij de geschiedenis levend. Maar Beekers deed meer. Hij heeft tegelijk ook een studie geschreven over de verhouding tussen overheid, ondernemerschap en maatschappelijk gedreven particuliere initiatieven. En dat door de eeuwen heen, waarbij de nadruk op bijvoorbeeld overheidsinvloed of commercie steeds verschuift. Ook beschrijft hij hoe processen als verstatelijking (vergroting van de overheidsinvloed), institutionalisering en individualisering van invloed waren op het reilen en zeilen van de woningcorporaties. De woningcorporaties worstelen nu met een 'legitimatievacuüm', constateert de auteur. Wie zijn zij eigenlijk en wie bepaalt hoe hun vermogens worden ingezet? De corporatie is hoe dan ook een organisatie die maatschappelijk kapitaal beheert. De professionals dienen hun oor dus te luisteren te leggen bij de mensen voor wie ze het allemaal doen. Aan de overheid de taak goed toe te zien op de juiste besteding van de gigantische vermogens. Aldus Woutger Beekers.

Het bewoonbare land, de geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland, Wouter Beekers, Boom Amsterdam, paperback, 372 pagina's, ISBN 9789461056573, €24,90



Verlengde verhuisketens

De doorstroming in de sociale huursector loopt al jaren terug. Woningzoekenden, en dan vooral nieuwkomers en starters, hebben het nakijken. Platform31 begeleidde een experiment om meer grote sociale huurwoningen beschikbaar te krijgen. In dit zakelijke rapport worden de uitgangspunten en resultaten hiervan op een rij gezet.

Bewoners van grote woningen verhuizen vaak niet, ook al is al hun kroost al lang en breed vertrokken. Niet alleen zien ze tegen een verhuizing op, ze huren nu bovendien relatief goedkoop. Het experiment, uitgevoerd met acht woningcorporaties, was gericht op het aanbieden van de juiste verhuisprikkels. Denk aan korting op de huurprijs van een nieuwe woning, voorrang bij toewijzing en actieve bemiddeling. Zo zou een verhuisketen op gang kunnen worden gebracht, was het idee.

Dat klopt ook. In totaal werden bij dit experiment, dat in 2011 en 2012 liep, 121 verhuizingen tot stand gebracht. De verhuisketens waren steeds langer dan drie mutaties. De geboden huurkorting kostte woningcorporaties geen geld. De nieuwe (hogere) huurprijs van de vrijkomende grote woningen compenseerde die korting ruimschoots. Het experiment liep in vier gebieden. Niet overal werd het een doorslaand succes.

Experiment Verlengde Verhuisketens, evaluatierapport door RIGO Research en Advies i.s.m. Platform 31, 68 pagina's, pdf, gratis te downloaden via www.platform31.nl/publicaties/evaluatie-experiment-verlengde-verhuisketens

De Amsterdamse woningvoorraad

Elke Amsterdamse politicus weet in zijn hart dat de juiste schaal voor woningmarktdiscussies die van de metropool is. Toch gaan debatten over toegankelijkheid altijd over de stad zelf. En vaak zelfs over het centrummilieu. De lokale politicus gaat ook alleen over zijn eigen gemeente. Daarom toch nog maar wat cijfers over Amsterdam op een rij.

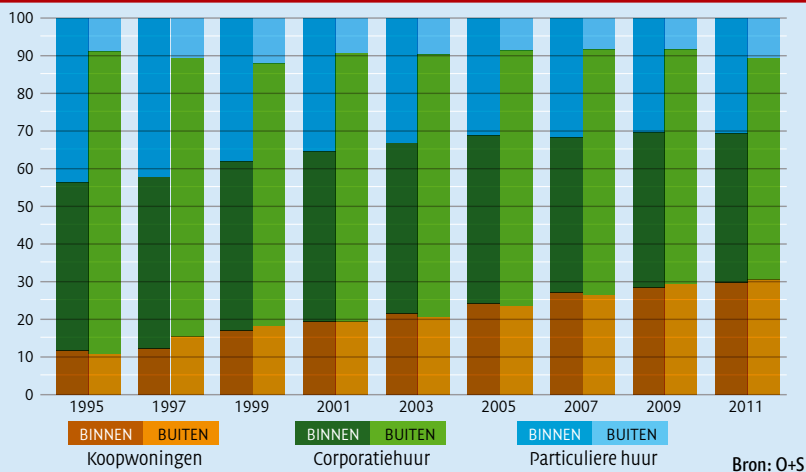
De samenstelling van de woningvoorraad is het afgelopen decennium ingrijpend gewijzigd. Doordat het gros van de nieuwbouw uit koopwoningen bestond en doordat corporaties en particuliere eigenaren sinds 1998 beperkt sociale huurwoningen mogen splitsen en verkopen. Zowel het aandeel corporatiewoningen als dat van particuliere huurwoningen (gereguleerd + vrije sector) is daardoor teruggelopen. Momenteel ligt het aandeel koopwoningen rond 31 procent. Daarvan staan er overigens ruim 8000 te koop.

De duurste gebieden in de stad bevatten niet verrassend de laagste concentraties sociale huurwoningen (groen op de kaart). Dat zijn Centrum en Zuid, met enkel markante uitzonderingen als de Oostelijke Eilanden en de Stadion/Olympiabuurt. Gebieden met veel corporatiebezit vinden we vooral in Noord, Nieuw-West en Zuidoost.

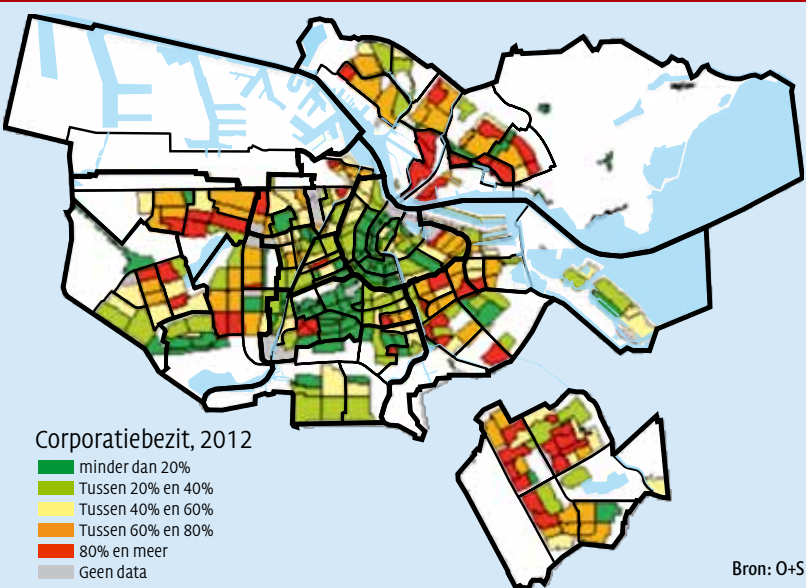
Het kabinet introduceert een inkomensafhankelijke huur. Huishoudens met inkomens boven 34.000 euro krijgen 2% opslag boven inflatie, bij meer dan 43000 euro wordt dat 4% - onafhankelijk van de huidige huurhoogte en tot de maximumhuur volgens het puntenstelsel. Dat raakt ruim de helft van de huurders (zie grafiek hieronaast). De meesten daarvan vallen overigens in de categorie van 34.000 tot 43.000 euro. Maar er is ook nog een flink aandeel zware scheefwoningers: 14% van de hogere middeninkomens (€43000 - 2x modaal) woont in een goedkope huurwoning (huur < €412). ■

Een meer uitgebreide Barometer op onze website. Met dank aan Jeroen Slot, onderzoeksdirecteur O+S

ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD BINNEN EN BUITEN DE RING



AANDEEL CORPORATIEBEZIT 2012



VERDELING INKOMENSGROEP OVER WONINGVOORRAADSEGMENT

