

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – mei 2013 #68

Transformatie kantoren komt op gang

Wat kan, mag en moet
de woningcorporatie?

Gevolgen
huurverhoging

Efficiëntieslag
bij corporaties

MEI 2013

WERKDOMEIN VAN DE CORPORATIE



Het werkdomein van de corporatie
- twee visies

10

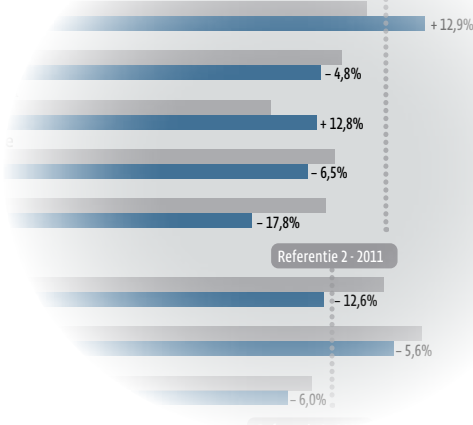


Transformatie lege kantoren komt op gang 12



Efficiëntieslag bij woningcorporaties 16

Referentie 1 (grote stadscorporaties)



Vergelijking bedrijfslasten corporaties 18



CPO in de praktijk: Elisabeth Wolffschool 22



Focusgebied Kolenkitbuurt 32



De erfenis van Adri Duivesteijn 26

NUL20

Transformatie

IS HET GLAS HALF VOL OF HALF LEEG? De Amsterdamse Rekenkamer kwam in april met een uitgesproken kritisch rapport over het transformatiebeleid van wethouder Van Poelgeest. Ambtenaren zouden worden opgezadeld met conflicterende bestuurlijke ambities en er zou ook onvoldoende zicht zijn op de kosten en effectiviteit van het stimuleringsbeleid. Last but not least bleef de kantorenleegstand onverminderd hoog: zo'n 1,2 miljoen m².

Maar je kunt er ook anders tegenaan kijken. De leegstand is in Amsterdam, tegen de landelijke trend in, niet verder gestegen, en de afgelopen twee jaar heeft ruim 110.000 m² aan lege kantoren een nieuwe bestemming gekregen. Het transformatievliegwieltje komt langzaam op gang, vooral doordat steeds meer eigenaren hun verlies nemen. Afwaarderen is een rouwproces.

Interessant voor de woonsector is dat voor kantoren niet alleen een tweede leven als hotel is weggelegd, maar in toenemende mate ook als woning. In dit nummer aandacht voor een aantal van dergelijke transformaties, waaronder een CPO-project.

Over transformatie gesproken. Ook de corporatiesector zit in een transformatiefase. De investeringscapaciteit van woningcorporaties loopt sterk terug. Dat noodzaakt tot saneringen en scherpe keuzes: welke investeringen krijgen prioriteit? Wat nog wel, wat niet meer? Daarnaast is er maatschappelijke en politieke druk om het werkdomein van corporaties strak in te kaderen. Minister Blok wil de taak van corporaties beperken tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Wat mag, kan, wil en moet de woningcorporaties straks? Ook in dit nummer van NUL20.

Veel leesplezier.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20

- 4 NUL20 NIEUWS
- 8 EERSTE VERDIEPING **Het werkdomein van de woningcorporatie**
 - 8 *Wat mag, moet, kan en wil de woningcorporatie?*
 - 10 *Werkdomein: twee visies van twee corporaties*
- 12 TWEDE VERDIEPING **Transformatie kantoren komt op gang**
- 16 DERDE VERDIEPING **Efficiëntieslag bij corporaties**
 - 16 *De grote sanering*
 - 18 *Vergelijking bedrijfslasten corporaties regio Amsterdam*
 - 20 *Rochdale snijdt nog dieper in organisatie*
- 21 FORUM *Corporaties zijn van mensen*
- 22 KORT BESTEK *CPO in de praktijk*
- 24 PRKBRD
- 25 VIERDE VERDIEPING *De erfenis van Adri Duivesteijn*
- 29 KORT BESTEK *Seniorenhuisvester Habion komt naar Amsterdam*
- 30 KORT BESTEK *Kwart huurders krijgt extra huurverhoging*
- 32 FOCUSGEBIED *Kolenkitbuurt, wijk met twee gezichten*
- 35 LEESKAMER
- 36 BAROMETER *Crisis leidt niet tot meer ontruiming*

Op de hoogte blijven? Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl
→ *Twitter (@nul20)*

MAANDELIJKS → *nieuwsbrief*
TWEEMAANDELIJKS → *tijdschrift*

HEEFT U DE LEZERSENQUÊTE AL INGEVULD?

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. Doe het nu meteen maar even, anders komt er niets van.

En oh ja: de antwoorden worden anoniem verwerkt.

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

Bij voorbaat dank.

Fred van der Molen (hoofdredacteur 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, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam.

U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL
EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN

ARTIKELN UIT NUL20 WORDEN GEARCHIVEERD:
→ WWW.NUL20.NL.

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

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 (Huurdersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

DRUK: Prezco bv

Loten voor huurwoning

Het is zover. Woningzoekenden in de Stadsregio Amsterdam kunnen sinds half april ook via loting proberen een sociale huurwoning te bemachtigen.

Op de website van WoningNet worden twee soorten huurwoningen via loting aangeboden: woningen



voor iedereen en woningen voor doorstromers. Per week kunnen woningzoekenden maximaal twee keer meeloten én meedingen naar twee woningen uit het reguliere aanbod. Iedereen die meedingt naar een lotingwoning maakt evenveel kans: inschrijfduur, woonduur of voorrangregels spelen geen rol. Wel moet voldaan worden aan de normale voorwaarden.

Het loten is onderdeel van het Convenant Woonruimteverdeling 2013. Daarin staan de afspraken tussen gemeenten en corporaties in de

Forse sanering Ontwikkelingsbedrijf

Bij de projectbureaus van het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam verliezen meer dan tweehonderd ambtenaren hun werk. Er wordt alleen nog aan kansrijke projecten gewerkt. Maar dan nog stevent het grondbedrijf af op een tekort van 70 miljoen euro over vier jaar, maakte de gemeente medio april bekend.

In de somberste scenario's worden de komende tien jaar slechts 11.000 markt woningen in aanbouw genomen. Wethouder Maarten van Poelgeest wil voorkomen dat de crisis in de bouw Amsterdam in een financiële crisis stort. "Vastgoedprijzen blijven dalen. Er wordt steeds minder gebouwd. Dat vraagt om een fundamentele verandering in de manier waarop wij omgaan met onze bouwplannen." Allereerst wordt de projectenportefeuille stevig beperkt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kansrijke bouw kavels, mogelijk nog te verkopen kavels en de meerderheid aan bouw kavels waarvoor vooralsnog weinig

belangstelling is. Voor de laatste groep mogen geen kosten meer worden gemaakt. Dat geldt bijvoorbeeld voor IJburg 2.

Afzonderlijke projectbureaus - de dienst Zuidas uitgezonderd - worden opgeheven. Alle contacten en onderhandelingen met potentiële ontwikkelaars en alle gronduitgiftes worden centraal gecoördineerd vanuit het nieuwe team.

Ondanks deze ingrepen moet Amsterdam tientallen miljoenen reserveren voor mogelijke tekorten. Daarvoor gebruikt het college onder meer een meevaller op de Noord/Zuidlijn van 60 miljoen euro. "We kiezen voor een voorzichtige aanpak. Als we alleen onze kansrijke kavels weten te verkopen, dan is het risico maximaal 70 miljoen euro. Gaat het toch wat beter, ik verwacht over enkele jaren een schreeuwend tekort aan bouwprojecten, dan kan alsnog een positief resultaat worden behaald," aldus Van Poelgeest.

Stadsregio Amsterdam. Afgesproken is de komende twee jaar ongeveer 15 procent van het aanbod via loting aan te bieden.

Aanleg IJmeerverbinding op lange baan



De aanleg van de IJmeerverbinding tussen Amsterdam en Almere wordt minstens vijftien jaar uitgesteld. Pas als Almere is uitgebreid met 25.000 woningen, wordt de noodzaak opnieuw bekeken, blijkt uit de Rijksstructuurvisie.

Volgens deze visie bestaat komende dertig jaar behoefte aan 440.000 nieuwe woningen in de noordelijke Randstad, waarvan 60.000 in Almere. De verdubbeling van Almere vraagt een betere infrastructuur. Die

wordt vooralsnog gerealiseerd door uitbreiding van de A6 en gedeeltelijke uitbreiding van bestaande treinsporen.

Wethouder Henk Mulder van Almere is niet ontevreden: "Het Rijk erkent voluit de positie van Almere. We krijgen de mogelijkheid om de komende jaren op een organische manier verder te groeien." Daartoe stort het kabinet ook de grondopbrengst van 15.000 woningen op Rijksterreinen in een speciaal Almerefonds.

Klachtenmeldpunt Antikraak

Antikrakers die zich slecht behandeld voelen kunnen sinds 1 mei bij het Klachtenmeldpunt Antikraak terecht. Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag opende dit meldpunt in opdracht van de gemeente Amsterdam.

Het is in het leven geroepen om misstanden aan het licht te brengen, zoals privacy-schending, het negeren van de minimale opzegtermijn, intimidatie en ongespecificeerde gebruiksvergoedingen. Naast het inventariseren van klachten geeft het meldpunt informatie en advies.

In sommige gevallen schakelt het meldpunt de dienst Wonen, Zorg en Samenleven in om klachten met eigenaar en leegstandbeheerder te bespreken.

Wethouder Freek Ossel (Wonen): "We krijgen signalen van misstanden maar op welke schaal deze voorkomen, willen we met het klachtenmeldpunt duidelijk krijgen. Daarnaast biedt het ons de mogelijkheid om gedupeerden de juiste weg te wijzen en in te grijpen als dat nodig is."

→ www.wswonen.nl/meldpunt

Zelfbouwmarkt 8 juni in Noord

Op zaterdag 8 juni organiseert de gemeente Amsterdam de derde Zelfbouwmarkt. Het nieuwe kavelaanbod wordt twee weken eerder, op 18 mei, bekendgemaakt tijdens een bijeenkomst in DeFlat, het klushuizenproject Kleiburg. De Zelfbouwmarkt wordt dit jaar gehou-

den in het auditorium van de Toren Overhoeks in Noord.

Dit jaar komt een groter aantal bestaande gebouwen beschikbaar voor zelfbouw.

Vanaf 18 mei is het nieuwe kavelaanbod te zien op

→ www.amsterdam.nl/zelfbouw



“Grondbedrijf te pessimistisch”

Onafhankelijke experts zijn minder somber over de toekomstige grondexploitatie dan Amsterdam zelf. Het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente rekent komende tien jaar op hooguit 11.000 nieuwbouwwoningen. “Gezien de structurele vraag is dat te pessimistisch. Wij denken eerder aan de bouw van 20.000 markt woningen,” zo verklaart Taco van Hoek, directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw.

Van Hoek heeft zich als lid van een extern Adviesteam verdiept in de gevolgen van de crisis. “Nu zien we dat de Amsterdamse bevolking sneller groeit dan het aantal woningen; de bezetting per huishouden stijgt. Maar die trend zal zich niet onverminderd doorzetten. Voor de korte termijn is de onduidelijkheid groot, maar op enig moment ontstaat weer een gezonde vraag.”

Hij verwacht evenmin dat de grondinkomsten nogmaals scherp zullen dalen: “Wellicht dalen de huizenprijzen de komende tijd nog iets verder, maar zo’n nieuwe nominale prijsdaling achten wij weinig realistisch.”

Van Hoek wijst erop dat er geen zware schuldenlast is. “Amsterdam heeft wel tal van kostbare voorinvesteringen gedaan, maar deze zijn betaald uit de opbrengsten van andere projecten. Anders dan sommige andere gemeenten, heeft Amsterdam daar geen geld voor hoeven lenen.”

Wethouders Hilhorst en Van Poelgeest gaan uit van een pessimistischer scenario, blijkt uit een bestuurlijke reactie. Volgens hen is wel “denkbaar dat we getuige zijn van een trendbreuk”. Bovendien willen zij niet verder kijken dan vier jaar.

Bedrijvencentrum Garage Notweg heropend

Het bedrijfsverzamelgebouw Garage Notweg is heropend na een grondige renovatie. Het gebouw is bestemd voor startende ondernemers uit Nieuw-West.

Ymere kocht de voormalige Renault-garage aan de Notweg ooit aan om die te vervangen door woningbouw. In de tussentijd werd het gebouw beschikbaar gesteld voor startende ondernemers in het gebied.

Nadat de vernieuwingsplannen in de buurt op de lange baan werden geschoven, besloot Ymere tot een

grondige opknopbeurt van het bedrijfsverzamelgebouw annex broedplaats. Met Garage Notweg wil Ymere een bijdrage leveren aan sociaal-economische wijkontwikkeling. Daarnaast is Ymere nauw betrokken bij ‘Nieuw-West Werkt!’, een samenwerking tussen Ymere, stadsdeel Nieuw-West, diverse partners en het bedrijfsleven.

Tot de huurders behoren bedrijven uit de creatieve industrie en het domein van stage, opleiding en arbeidstoeleiding: Beeldenwerk,

Bound by Craft, Creapalet, DineDine Design, Filenetwerken, De Kandidatenmarkt, Mexit, Natura Ingenium, Samenbinding en WW&W.

Moustapha Baba, voorzitter van de ondernemersvereniging Garage Notweg: “Wij creëren in samenwerking met bedrijven kansen voor mensen om vanuit hun eigen kracht en talenten een actieve bijdrage te leveren aan de maatschappij en een start te maken naar opleiding, werk of ondernemerschap.”



Huisuitzetting na dreigementen

Agressie tegen en bedreiging van corporatie-medewerkers is reden voor ontruiming, volgt uit een recent gerechtelijk besluit.

De betreffende huurder werd verdacht van onderverhuur. Bij een onderzoek gedroeg de huurder zich verbaal agressief jegens een medewerker van Ymere; reden voor de corporatie de huurder drie weken later te vragen de huurovereenkomst vrijwillig te beëindigen. Daarop vervoegde de huurder zich op het kantoor van Ymere en bedreigde een medewerker met de woorden: “Ik schiet je helemaal dood. Ik heb een pistool, ik schiet je helemaal dood”.

De corporatie spande vervolgens een kort geding aan tegen de huurder. Volgens de voorzieningenrechter moeten medewerkers van Ymere hun werkzaamheden ongestoord en zonder vrees kunnen uitvoeren. De voorzieningenrechter achtte de bedreigingen dermate ernstig dat deze een ontruiming rechtvaardigen. Tevens werd een contactverbod toegewezen.

Middensegment huurwoningen aan Kop Zuidas

Ontwikkelaar AM begint nog dit jaar aan de bouw van 75 vrije sector huurwoningen aan de Zuidelijke Wandelweg in Amsterdam-Zuid. Architectenbureau Studioninedots heeft woningen ontworpen met een oppervlakte van 60 tot 100 m². Realisatie van woningen en parkeergarage is in handen van BAM Woningbouw en BAM Civiel. De woningen worden opgenomen in het Dutch Residential Fund van Bouwinvest.

Het bouwprogramma is onderdeel van de ontwikkeling van de Kop van de Zuidas. In het verleden verkreeg COD een ontwikkelrecht voor het gebied. COD bekijkt met AM en de gemeente of er nog 175 woningen kunnen worden gebouwd. Verder wordt dit jaar nog gestart met de bouw van het hotel voor Motel One, een belegging van Union Invest.



Eerste woningen op Amstelkwartier gereed

Rochdale leverde begin april de eerste woningen op in de nieuwe wijk Amstelkwartier. In totaal gaat om 57 twee- en 21 driekamer-appartementen in de sociale huursector. De eerste bewoners die NUL20 sprak hadden een inschrijfduur opgebouwd van 10 en 11 jaar. Ze dachten daarmee kansloos te zijn gezien de massale eerste respons. Maar de uiteindelijk belangstelling bleek een stuk kleiner. Het gebouw heeft acht etages en de woningen worden ontsloten middels

een corridor. Onder de woningen is een plint voor huisvesting van commerciële of maatschappelijke functies. De architect van het complex is Oever Zaaijer architectuur en stedenbouw uit Amsterdam. Het Amstelkwartier is een nieuwe woonwijk aan de Amstel binnen de ring van Amsterdam. Aan de brede bocht van de Amstel worden de komende jaren 4.000 woningen, een brede mix aan woningen, een basisschool, een hotel en een stadspark met speeltuin gerealiseerd.

WoON 2012: huursector steeds meer domein lage inkomens

De huursector wordt steeds meer het domein van de lage inkomens. Er is een toenemende vraag naar huurwoningen. En het aandeel van het inkomen dat huurders betalen aan woonlasten stijgt, zo blijkt uit het WoonOnderzoek Nederland 2012: 'Wonen in ongewone tijden'. Nog wat meer feiten uit het onderzoek: meer dan ooit willen mensen verhuizen. Mensen stellen die verhuizing wel uit, maar niet af. Er zijn 14 procent meer huishoudens die willen verhuizen dan in 2009. Het aantal starters dat erin slaagt een huis te vinden, blijft gelijk. Maar zij kiezen in vergelijking met 2009 wel vaker voor een huurwoning. Doorstromers verhuizen wel minder vaak. De stagnatie raakt vooral de koopsector. De doorstroming van kopers is in drie jaar gehalveerd. Huishoudens met een (iets) hoger inkomen hebben in grotere mate de overstap gemaakt van huur naar koop. Door welvaarts-groei en verruiming van de regels voor hypotheekverstrekking in het verleden, kwam

de koopwoning voor steeds meer huishoudens binnen bereik. In de huursector zijn relatief veel alleenstaanden en eenoudergezinnen gehuisvest. Vooral jongeren (tot 30 jaar) en ouderen (vanaf 65 jaar) huren. Met name het aandeel 75-plussers in een huurwoning is toegenomen. Ouderen blijven steeds vaker en langer zelfstandig wonen. Minder huurders wonen scheef. Met name in corporatiewoningen. De invoering van de Europese toewijzingsnorm voor corporaties speelt hier mee, maar ook de daling van inkomens. Het aandeel van het inkomen dat huurders en kopers betalen aan woonlasten is toegenomen. Dat wordt vooral veroorzaakt door inkomensdaling. De netto woonuitgaven van huurders en kopers zijn tussen 2009 en 2012 met 4 procent toegenomen. Volgens WoON 2012 staan 570.000 woningen financieel 'onder water'. In 2009 trof dat nog maar 410.000 huiseigenaren.

Eigen Haard: slechtste woningen in Robert Scottbuurt

De slechtste woningen van woningcorporatie Eigen Haard staan in de Robert Scottbuurt in Amsterdam-West. De woningen tussen de Jan van Galenstraat en de Erasmusgracht scoren een onvoldoende als het gaat om gehorigheid, isolatie en de veiligheid in de trappenhuisen. Zo blijkt uit onderzoek onder huurders van de corporatie. Eigen Haard heeft voor de derde maal ruim tienduizend huurders geënkquêteerd. Gemiddeld geven zij hun woning een 7,3. Twee jaar eerder werden de woningen in de Kolenkitbuurt in Amsterdam-West als slechtste beoordeeld. Deze wijk staat als het gaat om woningkwa-

liteit niet meer in het lijstje van vijf slechtste buurten. Wel krijgt de Kolenkitbuurt van de bewoners met een 6,2 nog wel het slechtste totaalcijfer. Vooral door gebrek aan netheid van de buurt en onveiligheid in de avonduren. De beste woningen staan in de Amstelveense nieuwbouwwijk Bovenkerk. Verder blijkt de kwaliteit van de dienstverlening onder druk te staan. Die krijgt van de huurders een 6,8, iets lager dan twee jaar geleden. Het oordeel ligt onder de zelf gestelde norm voor voldoende dienstverlening.

Kamers met Kansen ook in Oost

Woningcorporatie de Alliantie en welzijnsorganisatie Combiwel starten een 'Kamers met Kansen'-project in de Indische Buurt. De Alliantie stelt daarvoor woonruimte beschikbaar voor achttien jongeren in de Molukkenstraat. Kamers met Kansen is een bestaand huisvestings- en begeleidingsproject voor jongeren. De jongeren die er aan deelnemen, volgen allen een opleiding. De Alliantie, Combiwel en stadsdeel

helpen probleemjongeren bij het opbouwen van een zelfstandig leven met behulp van een netwerk uit de buurt. Het project wordt gesponsord door DMO, Stichting Steunfonds Amsterdam en Stichting dichterbij huis. De Alliantie stelt woonruimte beschikbaar in het volledig gerenoveerde pand boven Albert Heijn. Het eerste Kamers met Kansen-project in Amsterdam dateert van 2007: het WerkHotel Amsterdam.



‘Dienst WZS verbetert handhaving’

De afdeling handhaving van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven van de gemeente Amsterdam heeft de aanpak van oneigenlijk gebruik van sociale huurwoningen aanmerkelijk verbeterd, concludeert de gemeentelijke ombudsman.

Drie jaar geleden kwam de dienst negatief in de publiciteit vanwege een onredelijke en onzorgvuldige handhavingspraktijk. De ombudsman concludeerde vervolgens dat de gemeente haar doel met slechte communicatie en ontoereikende klachtenafhandeling voorbij schoot. Volgens de ombudsman heeft de gemeente inmiddels veel bijgeleerd. De dienst communiceert beter, legt

meer uit en handelt minder rigide. Ook baseren de handhavers zich minder op de papieren werkelijkheid, maar zoeken zij de feitelijke situatie daadwerkelijk uit. Bovendien wordt bij de aanpak van woonfraude beter samengewerkt met de stadsdelen.

De ombudsman heeft ook waardering voor de ingevoerde projectmatige aanpak. De focus ligt daardoor op de belangrijkste misstanden, zoals matrassenverhuur in illegale pensions en woonfraude door grote vastgoedondernemers. Maar de dienst houdt daarbij oog voor de belangen van betrokken personen en bijzondere omstandigheden.

Onderverhuur bestraft met forse boete

Twee huurders van De Key zijn veroordeeld voor het illegaal onderverhuren van hun huurwoning. Ze kregen forse boetes van 16.470 euro, respectievelijk 11.025 euro. Ook moeten ze hun woning ontruimen en de proceskosten betalen.

De Key bestrijdt woonfraude actief. Dit draagt volgens de woonstichting bij aan vermindering van de wachttijden en betere leefbaarheid. De Key roept huurders op - eventueel anoniem - vermoedens

van woonfraude te melden.

De hoogte van de boetes is bepaald op basis van de huurovereenkomst. Daarin staat dat een huurder die zijn woning zonder toestemming vooraf onderverhuurt “een boete verbeurt gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, met een minimum van €45 per dag”. De ene huurder had de woning elf maanden onderverhuurd, de ander zeven maanden.

Regionaal woononderzoek

Gemeenten en woningcorporaties in de regio's Amsterdam, Almere en Haarlem houden een gezamenlijk grootschalig regionaal woononderzoek. Doel is de woonsituatie, verhuiscriteria en verhuiscriteria van de inwoners in beeld te brengen. Deze informatie willen gemeenten en woningcorporaties gebruiken om de situatie op de woningmarkt te verbeteren.

Het regionaal woononderzoek is een initiatief van de Stadsregio Amsterdam en de regionaal opererende corporaties Ymere, Eigen Haard, De Key en de Alliantie. Volgens de initiatiefnemers is het aantal verhuizingen lager dan ooit en worden er nauwelijks nieuwe woningen gebouwd.

Daardoor is het des te belangrijker het aanbod goed te laten aansluiten bij de vraag. Daarvoor is het van belang te weten hoe huishoudens nu wonen, welke verhuiscriteria er zijn, waar de knelpunten in de doorstroming zitten en hoe de werkelijke verhuiscriteria eruit zien.

Bijzonder aan dit onderzoek is de grootschaligheid: alle gemeenten in de Stadsregio Amsterdam doen mee, evenals Almere, alle gemeenten in de regio Haarlem, vrijwel alle woningcorporaties die in deze regio's zijn gevestigd en de provincie Noord-Holland als subsidieverstrekker. In Amsterdam wordt tweemaal al een vergelijkbaar onderzoek gehouden onder de naam Wonen in Amsterdam (WiA).

Besparing duurzame renovatie valt vaak tegen

Uit onderzoek van de TU Delft blijkt dat duurzame renovatie vaak minder oplevert dan wordt aangenomen. Dat komt doordat het werkelijke energieverbruik van woningen met een laag energielabel in de praktijk veel lager ligt dan steeds is aangenomen.

De toekenning van energielabels is niet gebaseerd op het feitelijke energiegebruik, maar op een theoretische berekening op grond van woninggrootte, bouwjaar, isolatie en technische installaties. Maar het werkelijke energieverbruik bij de slechtste labels G en F mee blijkt te vallen, en daardoor is ook de potentiële winst kleiner.

Deze uitkomst maakt gesprekken van verhuurders om duurzame investeringen te combineren met een huurverhoging niet makkelijker. Bewoners willen graag garanties dat de woonlasten de facto niet stij-

gen. Zonder voldoende steun - 70 procent - van bewoners gaat een renovatie niet door, duurzaam of niet.

Een recent voorbeeld is de geplande renovatie voor de Plesmanflats in de Staalmanpleinbuurt. De corporatie De Alliantie wil uitgebreide renovatie- en verduurzamingsmaatregelen nemen, waaronder dak- en gevelisolatie en het installeren van HR-ketels. De bewoners zien op tegen de huurverhoging van €32,50 per maand, ook al betekent dat volgens de corporatie een verlaging van de energiekosten met 25 tot 35 procent. Tot dusver lukt het de Amsterdamse woningcorporaties overigens, ondanks de crisis, per jaar zo'n vijftienhonderd Amsterdamse woningen energiezuiniger te maken. Dat zijn zo'n vijfduizend 'labelstappen'.



In Amstelveen helpt huurwoningen voor eigen inwoners

In Amstelveen mag de komende twee jaar de helft van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan eigen ingezetenen. Zo heeft de Stadsregio Amsterdam bepaald.

In Amstelveen is het aandeel toewijzingen van sociale huurwoningen aan lokaal ingezetenen relatief laag in vergelijking met andere gemeenten in de Stadsregio. Uit de cijfers blijkt ook dat het aandeel lokaal woningzoekenden dat in Amstelveen een sociale huurwoning toegewezen krijgt, steeds verder afneemt. Daarom heeft de Stadsregio Wonen - het overlegplatform tussen de

gemeenten in de Stadsregio en de corporaties - ingestemd met het verzoek van de gemeente.

De Stuurgroep verbindt er wel een aantal voorwaarden aan. Zo moet Amstelveen maatregelen nemen om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verminderen. Zoals een nieuwbouwprogramma met ruim 30 procent sociale woningbouw. Ook worden in Amstelveen sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen gebouwd om de doorstroming te verbeteren. Daarnaast probeert de gemeente het scheefwonen te verminderen.



Eigen Haard bouwt momenteel in de Westwijk Zuidwest 60 huurappartementen en 36 eengezinswoningen.

Discussie over werkdomein gaat nieuwe fase in

Wat mag, moet, kan en wil de corporatie?

De investeringscapaciteit van corporaties loopt sterk terug. Dat noodzaakt tot saneringen en scherpe keuzes: welke investeringen krijgen prioriteit? Wat nog wel, wat niet meer? Daarnaast is er maatschappelijke en politieke druk om het werkdomein van corporaties strak in te kaderen. Minister Blok wil de taak van corporaties beperken tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. | Fred van der Molen

CRISIS EN NIEUWE HEFFINGEN DWINGEN WONINGCORPORATIES TOT HET MAKEN VAN SCHERPE KEUZES. Zij doen dit binnen een argwanende maatschappelijke context. Dat sentiment vinden we ook terug in de woonparagraaf van het regeerakkoord: corporaties “moeten weer dienstbaar worden aan het publiek belang”. Met andere woorden: dat is nu niet het geval. Lagere salarissen, beperking werkdomein, verhuurderheffing. De sector wordt geknipt en geschoren. Corporaties moeten weer terug in hun hok, vinden de opstellers van het regeerakkoord:

En niet alleen om woningen te bouwen. Dreigden kloosters leeg te komen? De lokale woningcorporaties namen ze wel over. Kwam de bouw van de universiteits-campus Maastricht niet van de grond? De Limburgse woningcorporatie stelde zich wel garant. En nog in 2009 laten de bestuurders van De Key zich verleiden 55 miljoen euro te investeren in de herontwikkeling van de voormalige tramremise tot een cultuur- en horecacentrum. Tot de toenmalige minister Van der Laan er een stokje voor stak. Een duidelijke trendbreuk.

corporaties. Het sluitstuk daarvan is medio jaren negentig de ‘bruteringsoperatie’. De doelstelling daarvan was drieledig. De rijksoverheid wilde bezuinigen en de miljardenleningen aan corporaties van de balans halen om aan EMU-criteria te voldoen. Bovendien wilde de politiek - nu de grootste woningnood was bestreden - woningbouw meer aan de markt overlaten.

Tussen Rijk en corporaties was na de oorlog een omvangrijk financieel systeem gegroeid waarbij het rijk enerzijds jaarlijks miljarden aan objectsubsidies verstrekke en anderzijds aan woningcorporaties enorme bedragen leende. De bruteringsoperatie van staatssecretaris Heerma maakt begin jaren negentig een einde aan deze financiële carrousel. Leningen en subsidies werden tegen elkaar weggestreep en verrekend.

Sociale woningbouw werd in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van corporaties. Corporaties moesten zich omvormen tot ‘maatschappelijke ondernemingen’. Hun taak werd omschreven in het BBSH, het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Als bruidsschat kregen ze hun woningen mee. Met dat kapitaal moesten ze zich voortaan redden. Dat was niet vanzelfsprekend, maar het tij zat mee.

Overvloed

Het tij zat vanaf midden jaren negentig zeker mee. Woningen werden bijna per dag meer waard. Met de winst die verkoop van bestaande en nieuwe woningen opleverde, kon de onrendabele productie van sociale huurwoningen moeiteloos worden gecompenseerd.

Er begint een nieuw tijdperk voor de sector

“Hun taak brengen we terug tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed”.

Minister Blok stelde in een interview met Aedes Magazine zelfs dat corporaties zich niet meer bezig moeten houden met de leefbaarheid in wijken. Dat is een overheidstaak. Het kan verkeren. Nog maar vier jaar geleden oarmde minister Ella Vogelaar het WRR-rapport ‘Vertrouwen in de buurt’ van Pieter Winsemius. Deze VVD-er prees daarin de corporaties juist aan als centrale spil van de wijkaanpak. Want wie moest het anders doen?

Duizend-dingen-doekje

Vanaf medio jaren negentig is de woningcorporatie uitgegroeid tot het duizend-dingen-doekje van de samenleving, waar elke politicus en maatschappelijke instelling met succes een beroep op kon doen.

Het beheren van sociale huurwoningen voor groepen die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kunnen redden. Dat was grosso modo traditioneel de taak van de corporatiesector.

Maar vanaf medio jaren negentig verbreden veel corporaties gaandeweg hun taakopvatting. Ze nemen gedeeltelijk publieke taken over: steunen activiteiten in wijken en buurten, participeren in welzijns- en zorgvoorzieningen, bouwen brede scholen en sportvoorzieningen, en ontwikkelen soms complete gebieden inclusief de openbare ruimte. Corporaties worden via fusies grote vastgoedondernemingen die ook koopwoningen, vrije sector huurwoningen en zelfs winkelgebieden ontwikkelen en zoveel mogelijk grondposities verwerven.

Bruteringsoperatie

De basis voor deze ontwikkeling ligt in de verzelfstandiging van de woningcor-



Onder die omstandigheden kon de taakopvatting breder en breder worden, stevig aangemoedigd overigens door wethouders en maatschappelijke organisaties.

Dat heeft veel opgeleverd. Corporaties zijn in Amsterdam doorslaggevend bij de vernieuwing van de Bijlmer, de herontwikkeling van het Oostelijk Havengebied en de bouw van IJburg. Maar corporatiebestuurders schoten ook regelmatig uit de bocht met miljoenen verslindende investeringen. Zoals die in een universiteitscampus (Maastricht) of een stoomschip (Rotterdam), om over ander mismanagement, frauduleus handelen en misplaatst zonnekoninggedrag maar te zwijgen.

Crisis

Het 'verdienmodel' van de corporaties is ingesteld op stijgende vastgoedprijzen, maar daar komt met de crisis een abrupt einde aan. En net op dat moment start de politiek met het aframen van de sector. De vennootschapsbelasting en de Vogelaarheffing die het kabinet Balkenende/Bos introduceert, is nog op te brengen. Maar in 2012 komt daar de saneringsheffing voor Vestia bij en in 2013 staat de introductie van een draconische verhuurderheffing op de rol.

Er begint kortom een nieuw tijdperk voor de sector. Corporaties zullen de ko-

Het Amsterdamse wallengebied. Amsterdamse corporaties participeren in het Project 1012 door bordeel panden aan te kopen. Oud-directeur Frank Bijddendijk van Stadgenoot vond het zijn taak om problematische panden aan te kopen als de stad daar beter van zou worden: "Het hangt van de situatie af. Neem zo'n Project 1012. Als je vindt dat corporaties alleen goede huizen voor arme mensen moeten bouwen, is het geen corporatietaak. Maar we hebben het over de bakermat van de stad, waaraan Amsterdam deels zijn identiteit ontleent. Als die door gespuis wordt ontnomen is dat slecht voor de stad en Nederland. Dus wij zien hier wel degelijk een taak om de kwaliteit van wonen en leven in deze stad overeind te houden en te verbeteren."

mende jaren veel minder kunnen investeren. Dat leidt behalve tot ingrijpende interne saneringen ook tot scherpe keuzes: wat nog wel doen en wat niet? De sociale nieuwbouw zal teruglopen en soberder worden. Armlastige corporaties zoals Rochdale zullen zich bijna volledig moeten beperken tot het beheren van hun voorraad. Andere corporaties zoals Eigen Haard, Ymere en de Alliantie willen zoveel mogelijk hun werkwijze rond gebiedsontwikkeling handhaven, dus inclusief koopwoningen, middensegment huurwoningen en investeringen in wijk economie en leefbaarheid.

Maar mag dat straks nog van minister Blok? De liberaal blijft tot dusver uitdragen dat woningcorporaties hun werkdomein moeten beperken tot louter sociale woningbouw.

Met dat standpunt maakt hij zich ook impopulair bij lokale politici. Als het werkdomein zo wordt beperkt, dan zijn

de toegezegde extra bevoegdheden om corporaties aan te sturen immers ook niet veel waard. De Amsterdamse wethouder Freek Ossel wil het liefst de bestaande praktijk van prestatieafspraken met corporaties voortzetten. Hij wil dat corporaties in vernieuwingsgebieden ook koopwoningen bouwen, én middensegment huurwoningen toevoegen én meedoen aan leefbaarheidsprogramma's. En vooruit: daarbij verwelkomt hij die extra bevoegdheden. In krimpregio's willen lokale politici wellicht weer een heel ander beroep doen op corporaties. Bijvoorbeeld om de sociale infrastructuur in een dorp in stand te houden: de buurtvoorzieningen en de school bijvoorbeeld. ■

Twee verschillende corporatievisies op het eigen werkdomein op de volgende pagina.

“Nauwelijks nieuwbouw, sobere renovaties”



René Grotendorst,
bestuursvoorzitter Rochdale

WAT DOET ROCHDALE NOG?

- ✗ Nieuwbouw koopwoningen
- ✗ Nieuwbouw vrije sector huurwoningen
- ✗ Nieuwbouw sociale huurwoningen (een enkel project uitgezonderd)
- ⊕ Renovatie (sober, doelmatig)
- ⊕ Onderhoud

Werkgebied: Amsterdam, Zaanstad,
Purmerend, Diemen en Landsmeer.

Aantal huurwoningen: 39.000

Rochdale: focus op verbetering bezit

WELKE INVESTERINGEN KAN ROCHDALE IN DE TOEKOMST NOG DOEN? De focus komt te liggen op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Van sloop/nieuwbouw zal de komende vijf jaar nagenoeg geen sprake meer zijn, zo verklaart René Grotendorst, voorzitter van de raad van bestuur.

De introductie van de verhuurderheffing en het opleggen van saneringssteun voor de redding van Vestia kan volgens Grotendorst door zijn corporatie maar op één manier worden beantwoord: inkomsten en uitgaven moeten nog beter met elkaar in evenwicht worden gebracht.

Schrappen nieuwbouwprogramma

Rochdale schrapt om die reden groten-deels het nieuwbouwprogramma. “We hebben in het verleden heel wat sloopplannen gemaakt. Niet zelden vanuit een modelmatige benadering: een complex is vijftig jaar oud, klein en gehorig. Dus kan het beter worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Ook al is sprake van een forse onrendabele investering. Dat kunnen we ons simpelweg niet meer permitteren. Dan moeten we eerder overgaan tot renovatie. Alleen voor de Havenbuurt in Zaanstad maken we een uitzondering. Bewoners dringen aan op renovatie, maar wij hebben uiteindelijk de keuze gemaakt voor sloop/nieuwbouw en de bouw van onder meer 25 nieuwe sociale huurwoningen.”

Afstoten projecten

Van andere nieuwbouwplannen wordt onverbiddelijk afscheid genomen. Al kan soms door de introductie van een nieuwe partij afstel worden voorkomen. Nieuwbouw in de wijk Jeruzalem in Amsterdam-Oost dient als bijzonder voorbeeld. Na jarenlange discussies zegde Rochdale toe nieuwe woningen voor senioren te zullen bouwen, maar daarvoor ontbreken nu de benodigde middelen. Twee jaar geleden werd al besloten tot uitstel, maar de plannen worden alsnog uitgevoerd door Habion, een landelijk toegelaten instelling voor ouderenhuisvesting. Rochdale treedt op als ontwikkelaar. “Aanvankelijk zouden we met Habion een project doen in de Bijlmer. Daar bestaat onvoldoende vraag naar ouderenhuisvesting. Toch willen zij graag in Amsterdam aan de

slag. De overname van ons bouwplan is voor hen een goed alternatief.”

Geen vrije sector huur

De bouw van vrije sector huurwoningen rekt Grotendorst helemaal niet tot zijn business. “Dat laten we liever over aan de markt. Wel zijn we graag behulpzaam. Met goede resultaten. Syntrus Achmea heeft woningen van ons overgenomen in Amsterdam-Noord. Ook hebben we de realisatie van het Wicherskwartier door Boelens de Gruyter en belegger ASR mogelijk gemaakt.” De eigen inspanning richt zich vervolgens op verbetering van de bestaande huurwoningvoorraad. Ook daar kijkt Rochdale met meer nuchterheid naar eerder ontwikkelde plannen, zegt Grotendorst. “Voor woningen aan de De Boelelaan dachten we in het verleden aan een buitengewoon kostbare ingreep. Extra bouwlagen. Een parkeergarage. Het hele pand ging op zijn kop tegen hoge kosten. Nu handhaven we de plattegronden. Wel worden isolatiemaatregelen genomen en installaties vernieuwd. En de investering draagt minder dan de helft,” aldus Grotendorst.

De bewoners zijn er volgens hem niet rouwig om. “Bewoners krijgen meer comfort. En de huurverhoging blijft beperkt. De eerlijkheid gebiedt te zeggen: we voeren het plan uit waar de bewoners in het verleden om hebben gevraagd. Zij zagen indertijd al niks in het overhoop halen van hun woningen.” Ook elders werkt dat recept. “In de Voermanstraat in Amsterdam Nieuw-West dachten we ook aan sloop. Nu wordt het sobere renovatie. Bewoners zijn er blij mee; hun woningen gaan er op vooruit, maar blijven betaalbaar.”

Ook benadrukt Rochdale voldoende middelen beschikbaar te hebben voor regulier onderhoud. “We bekibbelen niet op het onderhoud. Wel denken we het onderhoud efficiënter, dus goedkoper te kunnen organiseren.” Bovendien introduceert Rochdale een serviceabonnement voor de huurders. “Als enige Amsterdamse corporatie betaalden we nog onderhoud dat eigenlijk voor rekening komt van de huurder. De kosten voor de reparatie van bijvoorbeeld een lekkende kraan gaan we voortaan doorberekenen. Daarvoor kan tegen een gering bedrag een abonnement worden afgesloten. Of de huurder moet het zelf doen.” ■

Eigen Haard: doorgaan met huidige projecten

2

EIGEN HAARD ZAL DE KOMENDE TIJD GEEN PROJECTEN SCHRAPPEN. Wel wordt het tempo van sloop/nieuwbouw gematigd. Ook kijkt de woningstichting kritischer naar de kosten van renovatie en onderhoud. Er wordt 10 procent op de bedrijfslasten bespaard.

Het kabinetsbeleid heeft ook voor Eigen Haard ingrijpende financiële gevolgen. Aan verhuurderheffing moet tot 2017 163 miljoen euro worden betaald. Daar staat volgens berekeningen van de woningstichting slechts 30 miljoen aan extra huurinkomsten tegenover. En de redding van collega-corporatie Vestia heeft zijn prijs; dit jaar moet 12 miljoen euro saneringssteun worden betaald.

Toch leidt het verslechterende financiële perspectief niet tot het daadwerkelijk schrappen van projecten, zo verklaart bestuursvoorzitter Nico Nieman.

Herstructurering gaat door

“Buurten waar we eerder herstructurering hebben toegezegd, die kunnen op ons blijven rekenen. Bijvoorbeeld in Amsterdam Nieuw-West. In de Kolenkitbuurt. Of het Overtoomse Veld. In dergelijke gebieden zullen we onze plannen om woningkwaliteit en leefbaarheid te verbeteren onverminderd doorzetten.” Ook Amstelveen hoeft volgens hem niet te vrezen voor afnemende investeringen. “We zijn daar de enige corporatie; afstel van investeringen is niet aan de orde. Bovendien merken we dat er voor nieuwbouw in bijvoorbeeld Amstelveen-Westwijk nog steeds belangstelling bestaat. Ook daar gaat verkoop minder makkelijk, maar kunnen we in een zeker tempo doorgaan met aantrekkelijke nieuwbouw.”

Bezuinigingen

Bezuinigingen kunnen volgens Eigen Haard worden gerealiseerd door alle nieuwbouw cq. sloopplannen kritisch te bekijken. “We zullen onze nieuwbouwplannen vaker opknippen. Dan kunnen we als het nodig is de bouw temporiseren. Ook kijken we kritischer naar voorverkooppercentages. We scheren niet alles over één kam. In buurten waar meer differentiatie dringend gewenst is en het risico beperkt blijft, zullen we eerder gaan bouwen dan in meer risicovolle buitengebieden. Daar kan pas sprake zijn van nieuwbouw als daadwerkelijk 70 procent is verkocht.”

Verder verwacht Eigen Haard besparingen te kunnen realiseren door versterking van de efficiency. “We spannen ons erg in ‘lean en mean’ te ontwikkelen. De ontwikkeling van de Koningsvrouwen van Landlust was wat dat betreft een leerzame oefening. Door efficiënter te werken kunnen we zowel op voorbereidingskosten, als op bouwkosten besparen.” Uiteindelijk verwacht Eigen Haard dat de jaarlijkse investering in nieuwbouw met 10 tot 20 procent zal afnemen.

De voorgenomen renovaties worden eveneens onder het vergrootglas gelegd. “We kiezen onverminderd voor kwaliteitsverbetering. Maar het is denkbaar dat bij bepaalde projecten sprake is van een wat minder luxe aanpak.” Eigen Haard geeft jaarlijks 90 miljoen euro uit aan onderhoud. “We houden de geplande activiteiten in stand, maar het moet wel goedkoper. We zien ruimte voor slimmere inkoop en meer efficiëntie.”

Wel koopwoningen bouwen

Het lukt Eigen Haard de investeringen op peil te houden, zo verklaart Nieman, door de voorzichtige financiële ramingen in het verleden. “We hebben de traditie om voor een project financiële voorzieningen op te nemen. Als we een project toezeggen, dan weten we dus dat we het kunnen betalen. Dat is zoals Eigen Haard werkt. Die aanpak maakt dat wij in moeilijke tijden minder gas hoeven terug te nemen.”

Verder is Eigen Haard niet van plan nu al vooruit te lopen op de politieke wens de taak van corporaties te beperken tot het louter bouwen en beheren van sociale huurwoningen. “De wensen van de politiek zijn nog niet heel duidelijk. PvdA-kamerlid Jacques Monasch heeft kort geleden nog laten weten dat corporaties actief moeten zijn voor middeninkomens tot 43.000 euro. We wachten af welk standpunt het Rijk uiteindelijk zal innemen. Voor ons als corporatie geldt onverminderd dat het voor het realiseren van gedifferentieerde wijken belangrijk is niet alleen sociale huurwoningen, maar ook vrije sector huurwoningen en koopwoningen te bouwen. “Een paar jaar geleden hebben we project Fountainhead in Amsterdam-Oost geannuleerd. Dergelijke bouwprojecten, met alleen koopwoningen in het dure segment, zullen we ook in de toekomst niet meer doen.”

“Besparen door efficiënter te werken”



Nico Nieman,
bestuursvoorzitter Eigen Haard

WAT DOET EIGEN HAARD NOG?

- Nieuwbouw koopwoningen
- Nieuwbouw vrije sector huurwoningen
- Nieuwbouw sociale huurwoningen
- Renovatie (minder luxe)
- Onderhoud (doelmatig)

Werkgebied: Amsterdam, Diemen,
Stadsregio Zuid en Stadsregio Noord, Almere
Aantal huurwoningen: 61.000

Na hotels richten beleggers zich nu ook op studentenwoningen

Transformatie lege kantoren komt op gang

In de afgelopen twee jaar heeft ruim 110.000 m² aan lege kantoren in Amsterdam een nieuwe bestemming gekregen. Ze werden omgebouwd tot hotels en recentelijk ook studentenwoningen. Toch is de leegstand in de stad niet gedaald. De Rekenkamer pleit in een kritisch rapport al voor een heroverweging van het gemeentelijk transformatiebeleid. | Jaco Boer

DE KANTOORFLAT AAN DE RIJSWIJKSTRAAT 175 KRIJGT VANAF DE ZOMER VAN 2014 EEN NIEUW LEVEN. Na jarenlang grotendeels leeg te hebben gestaan, kochten ontwikkelaar Camelot Europe en bouwbedrijf KlokGroep uit Druten de toren onlangs aan om er 232 zelfstandige studio's voor jongeren en studenten te realiseren. Camelot - ooit begonnen

als anti-kraakorganisatie - gaat de woningen zelf verhuren in de sociale en de vrije sector. Over de prijzen is nog weinig bekend, maar volgens woordvoerder Bob de Vilder is er al genoeg belangstelling voor de woningen. "We hebben op papier al meer aanvragen dan we kunnen honoreren."

De nabijheid van winkels, openbaar vervoer en de Vrije Universiteit waren voor Camelot een belangrijke reden om juist in dit pand te investeren. De Duitse eigenaar wilde er bovendien vanaf en was ook bereid om flink af te waarden op de oorspronkelijke waarde. "Negen-tig procent van de panden die ons worden aangeboden, valt mede af omdat een belegger nog niet zo ver is", aldus De Vilder. Bovendien nam het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam genoegen met een lagere erfpachtsom. Binnen afzienbare tijd hoopt Camelot te kunnen starten met de herontwikkeling van nog eens 30.000 m² aan lege kantoren in studentensteden.

College-ambities

Camelot is niet de enige ontwikkelaar die brood ziet in de transformatie van lege kantoren. Sinds 2010 is er volgens het OGA ruim 136.000 m² kantoorvloer in Amsterdam van de markt gehaald. Daarvan heeft ruim 100.000 m² een nieuwe functie gekregen. Voor 2013 en 2014 verwacht de gemeente dat nog eens 265.000 m² wordt gesloopt of een nieuwe bestemming krijgt. Het collegedoeel om tussen 2010 en 2014 minimaal 200.000 m² kansloze kantoren

aan te pakken wordt dus ruimschoots gehaald.

De meeste herontwikkelde kantoren liggen zowel op traditionele werklocaties als Westpoort/Sloterdijk en Zuidoost als in de binnenstad. Soms gaat het om een groot gebouw van bijna 10.000 m², zoals het kantoor aan het Orlyplein dat werd omgebouwd tot hotel. Aan de Paasheuvelweg in Zuidoost veranderde een leeg kantoorpand van slechts 700 vierkante meter in een kookstudio en opleidingscentrum voor professionele koks. Langs de A10-West kregen ook enkele probleemgevallen zoals de Rembrandtparktoeren en het GAK-gebouw een nieuwe toekomst als hotel- en/of wooncomplex voor jongeren en studenten. Ten slotte werden ook in West en Oost enkele grotere leegstaande panden tot hotel omgebouwd.

Rouwproces

Sinds 2006 probeert de gemeente met behulp van een kantorenloods de transformatie van lege kantoren te versnellen. Deze ambtenaar voert gesprekken met eigenaren van leegstaande panden en kan via quick scans snel duidelijkheid geven over de eisen aan nieuwe functies op een bepaalde plek. Binnen de gemeentelijke organisatie kan de kantorenloods ook aandacht vragen voor bepaalde projecten of ervoor zorgen dat een dossier bovenop de stapel komt te liggen. Samen met het Gemeentebreed Transformatieteam (GTT) worden bovendien knelpunten in de regelgeving en het erfpachtbeleid bij



Rijswijkstraat 175:
232 studio's voor jongeren en studenten



In voorbereiding: casco koopstudio's in Tetterode

bestuurders aangekaart. Voor al die activiteiten heeft het college van B en W tot 2014 een potje van vijf miljoen euro vrijgemaakt.

De laatste vier jaar heeft Paul Oudeman de functie van kantorenloods vervuld. Hij vergelijkt de herontwikkeling van leegstaande gebouwen met een rouwproces. “De eerste zeven of acht jaar bleven beleggers vaak nog hopen op een nieuwe kantoorgebruiker. Daarna gingen ze op zoek naar een functie die nog het meest op kon leveren. Dat waren meestal hotels, waar in de stad ook veel vraag naar was. Met een afwaardering van 50 procent en een investering van duizend euro per vierkante meter kon je zo’n nieuwe functie meestal wel rendabel krijgen. Nu de markt voor nieuwe hotels langzamerhand verzadigd raakt, komen ook studentenwoningen in beeld. Dan moet soms wel eerst 80 tot 90 procent op de vastgoedwaarde worden afgewaardeerd. Dat is vaak wel even slikken voor een eigenaar.”

Flexibel met erfpacht

Ook de gemeente moet op het gebied van erfpacht soms haar verlies nemen,

Weer een nieuwe formule: casco koopstudio's. Het voormalige hoofdkantoor van Tetterode aan de Willem de Zwijgerlaan in stadsdeel West wordt omgebouwd tot zeventig à negentig koopstudio's voor studenten. De appartementen worden casco opgeleverd, zonder keuken, badkamer, toilet en verlichting. Prijzen vanaf 59.000 euro exclusief jaarlijkse erfpacht (ongeveer €250). Er komen appartementen in drie maten: 31, 41 en 49 m². De woningen worden aangeboden met terugkoopgarantie.

Eigenaar van het pand is AFIMA, de financieringsmaatschappij van Dirk van den Broek. Die werkt samen met Ikea en Miele. Bij Ikea kunnen kopers inbouwpakketten kopen om het appartement af te bouwen. In welke mate er een afnameverplichting is, kon de makelaar nog niet melden. Miele zorgt voor een wasserette op de inpanidige ‘Tetterode-Promenade’. Daar komen nog andere voorzieningen zoals een zelfbedieningsrestaurant. Op de begane grond bevinden zich een fietsstalling en overdekte parkeergarage.

→ <http://wonenintetterode.nl/>

zoals het project in de Rijswijkstraat laat zien. Toch vertelt Oudeman dat er in de meeste gevallen niet over het terugbetalen van eenmaal afgekochte erfpachtsommen kan worden onderhandeld. “Verliezen op de verhuur van een pand beschouwen we als een normaal ondernemersrisico dat we niet over kunnen en willen nemen. Wel is het mogelijk om een lopende canon te verlengen, zodat een eigenaar bij de bank gemakkelijker financiering kan



*Kantorenloods Paul Oudeman:
“Afwwaarden is een rouwproces”*



Afgerond: De Studio Fase 1

Woensdag 24 april werd de noordvleugel van De Studio geopend. In het voormalige GAK-gebouw wonen nu 320 jonge stedelingen in hun koop- of huurstudio. De eerste fase van de transformatie van het kolossale kantoorpand aan het Bos en Lommerplantsoen is daarmee afgerond. In de volgende fase wordt de zuidvleugel aangepakt. Hier komen nog eens ruim driehonderd woningen.

Het middendeel krijgt gedeeltelijk een horecabestemming.

De appartementen in De Studio variëren van 28 tot 35 m². De verkoop van de 170 koopappartementen is voorspoedig verlopen, meldt vastgoedontwikkelaar AM. De verkoopprijzen liepen van 75.546 tot 108.509 euro (exclusief jaarlijkse erfpacht). Medeontwikkelaar Stadgenoot verhuurt daarnaast 150 appartementen aan studenten met een campuscontract, aan jongeren tot 23 met een jongerencontract en voor een deel aan andere jongeren. Zo blijft een deel van de woningen steeds beschikbaar voor nieuwe jonge stedelingen.

Het voormalige GAK-kantoor is een ontwerp van architect Ben Merkelbach en dateert uit 1960. AM kocht het pand in 2004 aan voor 32 miljoen euro, en verkocht de helft door aan Rochdale en AWW. Later heeft AWW (nu Stadgenoot) het deel van Rochdale overgenomen. Voor fase 1 is de grond verkocht aan de gemeente en weer in erfpacht uitgenomen. De ontwikkelaars streven bij fase 2 naar eenzelfde constructie. Uiteindelijk is zo'n 4 miljoen euro afgeboekt op het pand, de helft voor rekening van Stadgenoot: "Een onrendabel dat is te overzien en vergelijkbaar met andere projecten," aldus de woordvoerder van de corporatie.

→ www.de-studio.nl

krijgen voor zijn verbouwing. Op dit moment experimenteren we bij zo'n twintig projecten met het anders toepassen van de erfpachtregele. Die zijn namelijk vaak nog helemaal op nieuwbouw ingesteld."

Bij al die inspanningen moet het voor Oudeman wel frustrerend zijn dat ondanks al die getransformeerde vierkante meters de leegstand in de stad nauwelijks is afgenomen. Volgens het OGA staat er op dit moment nog altijd 1,2 miljoen vierkante meter structureel leeg. Toch bekijkt hij het liever van de positieve kant. "Waar het bij ons stabiel is gebleven, is in andere gemeenten de leegstand juist toegenomen. Veel bedrijven kunnen nu eenmaal door ontwikkelingen als het thuiswerken of een andere organisatie van het werk met een lager aantal vierkante meters per werknemer toe."

'Geen duidelijke prioriteiten'

Het uitblijven van die gewenste daling was voor de Rekenkamer Amsterdam een van de redenen om recentelijk het college op te roepen het transformatiebeleid te heroverwegen. Volgens de Rekenkamer zou er ook weinig zicht zijn op de totale kosten van het stimuleringsbeleid en worden ambtenaren te veel aan hun lot overgelaten bij het maken van een afweging tussen de verschillende bestuurlijke ambities. "Het

TRANSFORMATIE NAAR VRIJE HUURSECTOR

Transformatie van kantoren naar vrije sector huurappartementen is nog zeldzaam.

SyntrusAchmea moet nog altijd een definitieve klap geven op de herontwikkeling van het voormalige Achmea-hoofdkantoor aan de Haarlemmerweg (Molenwerf) tot 160 vrije sector huurwoningen. Vergunningen en erfpachtafspraken zijn rond. Volgens kantorenloods Oudeman zou de belegger daarmee echt zijn nek uitsteken. Aan de Nieuwpoortstraat in Bos en Lommer wordt binnenkort ook een kantoor omgebouwd tot vrije sector huurwoningen door Bart Lyppens Vastgoed, een kleine ontwikkelaar in de markt. Voor dit soort projecten is volgens Oudeman veel doorzettingsvermogen nodig en bovenal lef.



Diemercampus in wording

college stuurt de organisatie daarop onvoldoende aan”, aldus directeur Jan de Ridder.

Wethouder Maarten van Poelgeest wijst de kritiek van de Rekenkamer van de hand. “Het is volstrekt normaal dat je als college verschillende doelstellingen nastreeft. Dat een ambtenaar vervolgens niet zou weten wat hij moet doen, valt volgens mij wel mee. Het hangt ook af van de plek of het gebouw welke nieuwe functie je er kunt accommoderen. Soms is dat een hotel, een andere keer ligt studentenhuysvesting meer voor de hand.”

Of het transformatiebeleid na dit jaar moet worden aangepast, laat Van Poelgeest over aan een volgend college. Dan is er misschien ook meer duidelijkheid over de regionale sloopfondsen die het kabinet afgelopen jaar aankondigde in het kader van een landelijk convenant over de aanpak van de kantoorleegstand. Destijds gaf Van Poelgeest aan dat de gemeente bereid was om 50 euro per m² aan zo'n sloopfonds bij te dragen. Maar op dit moment durft hij niet te zeggen of het er ooit van komt. “In de media is al snel het beeld ontstaan dat publieke partijen zouden opdraaien voor de verliezen van private beleggers. Maar het geld is juist bedoeld als steuntje in de rug bij transformatie nadat een eigenaar zijn pand heeft afgewaardeerd.” ■

De kantorenleegstand in Bergwijkpark in Diemen is al jaren enorm. De gemeente koerst aan op transformatie van het gebied. Bergwijkpark Noord moet een gemengd stedelijk gebied worden met wonen en werken. Begin 2012 is daartoe het Strategisch Masterplan voor Bergwijkpark Noord vastgesteld.

Prominent onderdeel van de herontwikkeling is de campus in het complex Diemervijver. De nieuwe eigenaar Snippe Projecten is gestart met een ambitieuze herontwikkeling van vijf kantoorgebouwen tot een studentencampus met 936 zelfstandige studentenwoningen en allerlei voorzieningen naar Amerikaans model: hospitalitydesk, wasserette, coffeecorner, café, fitnesscentrum, tennisbaan, voetbal/basketbalveld, klimmuur en hardlooptroute door het aangrenzende park.

Het gebouw wordt in twee fasen herontwikkeld. Volgens planning worden medio augustus - voor de start van het nieuwe collegejaar - 534 woningen opgeleverd. na oplevering start direct de bouw van de tweede fase.

De huur wordt €490 voor 90 procent van de zelfstandige studio's van 27 m² met een hoog afwerkingsniveau. Er komen 100 grotere appartementen oplopend tot 56 m². Appartementen groter dan 40 m² kunnen door ok2 personen worden bewoond. De woningen worden verhuurd met een campuscontract.

→ <http://campusdiemenuid.nl>



Nog altijd staat 1,2 miljoen vierkante meter structureel leeg

De grote sa

Sommige corporaties zijn er eerder mee begonnen dan andere, maar inmiddels is de hele corporatiesector in de ban van de bedrijfslasten. Althans: het terugdringen daarvan. Verregaande personeelsreducties lijken onontkoombaar. | Fred van der Molen

BEZUINIGEN! Ook relatief gezonde corporaties als Eigen Haard ontsnappen er niet aan: "De omstandigheden zijn extreem," zegt bestuursvoorzitter Nico Nieman. "Wij verkopen al vier jaar minder dan gewenst. We lopen hogere risico's door niet verkochte nieuwbouwwoningen. We realiseren nieuwe woningen, maar het kost pijn en moeite. Maar we gaan door. Wellicht in een lager tempo. Maar in elk geval tegen lagere kosten."

Eigen Haard gaat daartoe zijn personeelsbestand fors - met 10 procent - terugbrengen. Bijna alle andere corporaties in de stadsregio gingen Eigen Haard voor. Het veelgeplaagde Roch-

draconische verhuurderheffing werd aangekondigd. Maar eigenlijk schetst het Centraal Fonds Volkshuisvesting al in 2009 een somber financieel perspectief voor corporaties. En het WSW wees in 2011 op het gevaar van de sterke toename van de langlopende schulden. De sector wordt voorts geplaagd door de verplichte saneringssteun (vooral aan Vestia) en andere erfenissen uit het verleden: onverkochte nieuwbouw, niet gebruikte grondposities en een stevig salarisgebouw.

Teken aan de wand is dat Aedes-voorzitter Marc Calon efficiëntieverbetering heeft uitgeroepen tot een van de drie speerpunten van zijn tweede bestuurs-

Gorinchem en adviesbureau Atrivé. Aan de hand van een uitgewerkte businesscase laten zij zien dat een slim georganiseerde woningcorporatie met 10.000 verhuureenheden op termijn 30 procent aan personeelslasten kan besparen. Dat zou mogelijk zijn door ICT slimmer in te zetten en door de organisatie vanuit drie kerncompetenties/principes op te bouwen: vastgoedsturing, 'dichtbij de klant' en samenwerking met partners. En er is volgens de onderzoekers nog meer te halen: "Voeg daarbij een haalbare reductie van 10-15 procent op de onderhoudslasten, dan kan dit sectorbreed een besparing van ongeveer 0,8 miljard euro opleveren."

Alles uitbesteden?

Bij de opstellers van 'De regie-corporatie' gaan alle remmen los. In deze 'discussienota' - mede opgesteld door hoogleraar Vincent Gruis, inmiddels ook commissaris bij Ymere - wordt de rol van de corporatie gereduceerd tot regisseur; ongeveer alles wordt uitbesteed. "Wij hebben gezocht naar hoe een corporatie er uitziet die zich naar de letter van het BBSH richt en doelmatigheid als primaire focus heeft in haar organisatie. Het resultaat is wat wij noemen de 'regie-corporatie'. De regie-corporatie heeft de woningen in bezit en maakt strategische beslissingen over aankoop, verkoop, prijs en kwaliteit, maar besteedt de verhuur-, bouw- en onderhoudsprocessen geheel uit aan marktpartijen."

Dit alles levert een corporatie met 15.000 verhuureenheden op die toe kan met zeven à acht medewerkers. De radicale outsourcing zou leiden tot meer dan een halvering van de bedrijfskosten, zelfs tot 450 euro per woning, aanzienlijk minder dan commerciële verhuurders realiseren.

Personeelsreducties van 20-25 procent zijn ineens reëel

dale kondigde in maart zijn zoveelste reorganisatieronde aan. Ditmaal wordt 20 procent van het personeel de wacht aangezegd: van vijfhonderd naar vierhonderd in de loop van 2014.

Uit het 'Trendonderzoek woningcorporaties 2013' van KPMG blijkt dat 70 procent van de bevroegde corporatiebestuurders van plan is om de komende acht jaar de bedrijfslasten met nog 25 procent te verminderen. De sector zou daarmee een kostenbesparing kunnen realiseren van 1,5 miljard euro. Om die bezuinigingen te realiseren, zullen de corporaties volgens KPMG hun ambities moeten bijstellen, zeer kritisch naar het onderhoud moeten kijken, scherp moeten inkopen en flink moeten schrappen in de personeelsformatie.

Het beeld van de financiële situatie van corporaties is binnen een aantal jaren omgeslagen. De alarmbel is echt gaan rinkelen nadat in het regeerakkoord een

periode: "In tijden van schaarste moet de sector zelf laten zien dat ze scherp aan de wind kan en wil zeilen.(...) Er kan nog bespaard worden op de bedrijfsvoering. Bijvoorbeeld door standaardisatie, horizontale en verticale samenwerking en beter risicobeheer." (Uit de afscheidsbundel 'Missie en mores' bij het vertrek van CFV-directeur Jan van der Moolen). Er is volgens Calon nog veel te besparen door samen te werken, gemeenschappelijke bedrijfsvoeringsmodellen te hanteren en door gezamenlijk op te trekken. Hij doelt daarmee op de ontwikkeling van referentiearchitecturen en benchmarks waarmee corporaties hun efficiency kunnen toetsen.

De nieuwe woningcorporatie

Het terugdringen van de bedrijfslasten is kortom hot in de sector. Dat levert rapporten op als 'De Nieuwe Woningcorporatie', van Wooncorporatie Poort6 uit

nering

De corporatiesector reageerde - weinig verrassend - tamelijk sceptisch op deze denkoefening. Gewezen werd op het feit dat corporaties woningen verhuren aan kwetsbare mensen. Moeten ook de bijzondere incasso, het tegengaan van woonfraude en overlastproblemen worden uitbesteed? En moeten we ook in deze sector zoals in de thuiszorg naar een situatie waarin slecht betaalde Bulgaren en monteurs met nulurencontracten het onderhoud gaan doen? Algemeen is de opvatting dat de corporatie wel zelf in contact moet blijven met haar huurders.

Bestuursvoorzitter Jim Schuyt van de Alliantie meent op het online forum van Aedes dat de kosten van outsourcen zwaar onderschat worden: "Toen ik in 1990 directeur werd van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, werd daar zo ongeveer alles uitbesteed. Het was een regie-experimentenorganisatie. Ik heb dit snel teruggedraaid en meer evenwicht gebracht tussen zelf doen en uitbesteden. Het bleek niet alleen goedkoper, maar vooral effectiever. Verschillende corporaties hebben in het verleden nieuwbouwactiviteiten uitbesteed aan ontwikkelaars. Ze kwamen van een koude kermis thuis. uitbesteden en turnkey opleveren van woningen betekende in de praktijk vechten om het bestelde product te krijgen tegen de afgesproken prijs."

Hoe dan ook. Discussie levert de nota Regie-corporatie in ieder geval op. ■

In de denkoefening 'De Regiecorporatie' wordt een extreem uitgedunde corporatie geschetst, waarbij ongeveer alles is uitbesteed, ook het onderhoud.



CORPORATIES MOETEN VOLGENS KPMG:

- Ambities bijstellen
- Zeer kritisch naar onderhoud kijken
- Scherper inkopen
- Flink schrappen in personeel

Corporaties op crash-dieet

Kort na het uitbreken van de financiële crisis in 2008 bleek dat tal van corporaties in de regio Amsterdam op te grote voet leefden. Vijf jaar verder kunnen we een balans opmaken. Er zijn al flinke stappen gezet om het huishouboekje op orde te krijgen. | Johan van der Tol

HOE STAAN DE CORPORATIES IN DE REGIO AMSTERDAM ER IN 2013 VOOR WAT BETREFT BEDRIJFSLASTEN? Hoeveel kost het hen om, naast het onderhoud, één verhuureenheid (VHE) te beheren; hoeveel woningen beheren ze per voltijdmedewerker (fte) en hoe staat het met de uitgaven aan leefbaarheid, die door sommigen als verwisting worden gezien?

Voor een antwoord op deze vragen kunnen we terecht in Corporatie in Perspectief (CiP), een uitgave van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Met de CiP wordt het ook mogelijk de corporaties onderling te vergelijken. De meest recente gegevens daarin zijn helaas van 2011, daarom is aan enkele corporaties gevraagd wat ze daarna aan bezuinigingsmaatregelen hebben getroffen.

Allemaal slank

'Eigen Haard: niet sexy, wel slank' was twee jaar geleden de kop boven een zelf-

de vergelijking in NUL20. Eigen Haard had indertijd een ietwat stoffig imago dat mede het gevolg was van haar soberheid. Ze had verreweg de laagste bedrijfslasten in Amsterdam (grafiek 1) en beheerde per voltijdwerknemer de meeste verhuureenheden (grafiek 2).

Eigen Haard is nog steeds koploper waar het gaat om verhuureenheden per fte, maar andere corporaties zaten niet stil. De Key ademt stevig in haar neken is Eigen Haard zelfs voorbijgestreefd waar het gaat om de laagste bedrijfslasten per verhuureenheid.

"We hadden in 2011 te maken met eenmalige kosten door de fusie met Woongroep Holland en ICT-uitgaven", verklaart bestuurder Mieke van den Berg van Eigen

Haard de hogere lasten in 2011. "Het zit ons in de genen om zulke kosten meteen op de verlies- en winstrekening te zetten en ze niet over meerdere jaren uit te smeren. We blijven kampioen kostenbeersing: een nieuwe efficiency-operatie leverde ons over 2012 een kostenbesparing van zeker 5 procent op. Tot en met 2015 willen we de netto bedrijfslasten jaarlijks met 2,5 procent terugbrengen. Het aantal VHE's per fte moet dan weer op het niveau van 2008 uitkomen, dus 122." Het Zaanse ZVH worstelde en worstelt met zeer hoge bedrijfslasten per VHE. In onze eerdere vergelijking van Amsterdamse corporaties had Stadgenoot nog met stip de hoogste bedrijfslasten, maar in 2011 zat het ruim onder het landelijk

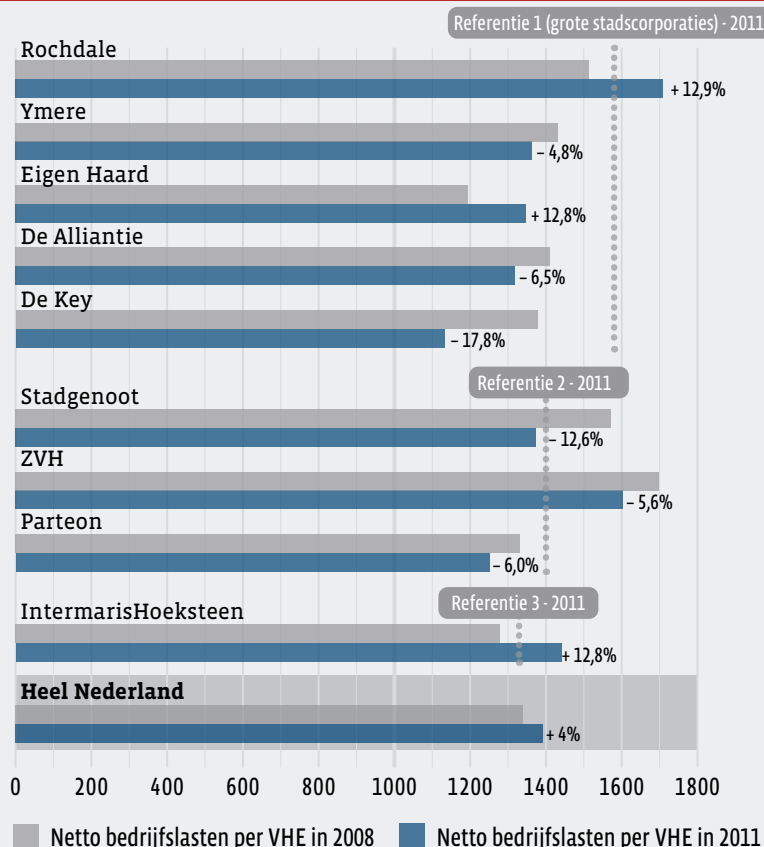
WAAR KOMEN DE CIJFERS VANDAAN?

De financiële gegevens uit dit artikel komen uit de 'Corporatie in Perspectief'-publicaties van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Onder de post 'bedrijfslasten' gaat het om kosten voor bijvoorbeeld personeel, advies en accountants, om leefbaarheidsuitgaven, verlies op debiteuren en incidentele kosten door bijvoorbeeld fusies. Kosten voor onderhoud, ook door eigen personeel, vallen erbuiten. Een hard vergelijkingsinstrument is CiP overigens niet: kosten kunnen op verschillende manieren in de boekhouding worden opgevoerd. Toch wordt het over het algemeen als een redelijke indicator gezien.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting stopt in 2014 met Corporatie in Perspectief. Mogelijk worden de gegevens opgenomen in de benchmark die Aedes momenteel ontwikkelt.

Amsterdamse corporaties betreuren het verdwijnen van CiP. Er leeft onder hen steeds meer behoefte om kennis over bedrijfslasten en onderhoud te delen en van elkaar te leren. Doemen van Stadgenoot ziet zelfs mogelijkheden voor samenwerking - en daarmee besparingen - op gebied van huismeesters, onderhoud en ICT. "Maar daarvoor is nog een lange weg te gaan."

1: Netto bedrijfslasten per VHE in 2008 en 2011



ron: Corporatie in Perspectief 2012, Centraal Fonds Volkshuisvesting

gemiddelde en ook onder het referentieniveau voor gelijksoortige corporaties. “Stadgenoot stond bekend als een dure corporatie. We hadden toen 480 fte’s. Dat werd 410 in 2011 en 390 in 2012. In 2013 willen we op 370 uitkomen, onder meer door het niet verlengen van tijdelijke contracten”, aldus directeur bedrijfsvoering en financiën Roger Doomen. Daarnaast heeft Stadgenoot onder meer sterk bezuinigd op autolease-contracten (van ongeveer 150 naar 50) en inhuur van externen (van 2,5 miljoen naar ongeveer 800.000 euro). Bij het laatste ging het wel grotendeels om incidentele uitgaven vanwege de fusie van AWV en Het Oosten tot Stadgenoot in 2008.

In aantal verhuureenheden per fte lijkt Stadgenoot het minder goed te doen dan andere Amsterdamse corporaties, maar zit het wel op het landelijk gemiddelde. “We doen veel zelf dat anderen uitbesteden”, zegt Doomen. “Zo hebben we voor woningverkoop eigen makelaars in dienst.”

De Key was sinds 2008 met min 19 procent verreweg de grootste kostenreducering. “Onder een nieuw bestuur konden we vanaf 2009 eerder dan andere corporaties beginnen met het inzetten van een nieuwe lijn. We hadden minder last van

het verleden”, aldus manager Financiën Jan Kees Medik. “We kozen voor een snelle reorganisatie in 2011. Dat kost minder en laat mensen korter in onzekerheid.” De Key heeft zijn personeelsbestand teruggebracht van 440 in 2009 tot 330 in 2012. Het doel is 300 in 2015.

Leefbaarheid

“Onze projectontwikkeling richt zich hoofdzakelijk op de bouw van sociale huurwoningen, bijvoorbeeld studentenwoningen. Onze beheerorganisatie is vereenvoudigd en specialistische taken

dergrens wel bereikt is. Veel bezit in de Westelijke Tuinsteden betekent ook hoge uitgaven aan leefbaarheid. En slechte leefbaarheid tast ook de waarde van het bezit aan, stelt Stadgenoot.

Overigens zijn de daadwerkelijke leefbaarheidsuitgaven van De Key in 2011 niet zo laag als het CFV suggereert (zie grafiek 3), zegt Medik. De vele beheermedewerkers in de wijk horen ook onder deze post vallen.

Dan is er nog Rochdale, dat zijn toch al hoge bedrijfslasten tussen 2008 en 2011 juist sterk zag oplopen tot 1710 euro per VHE,

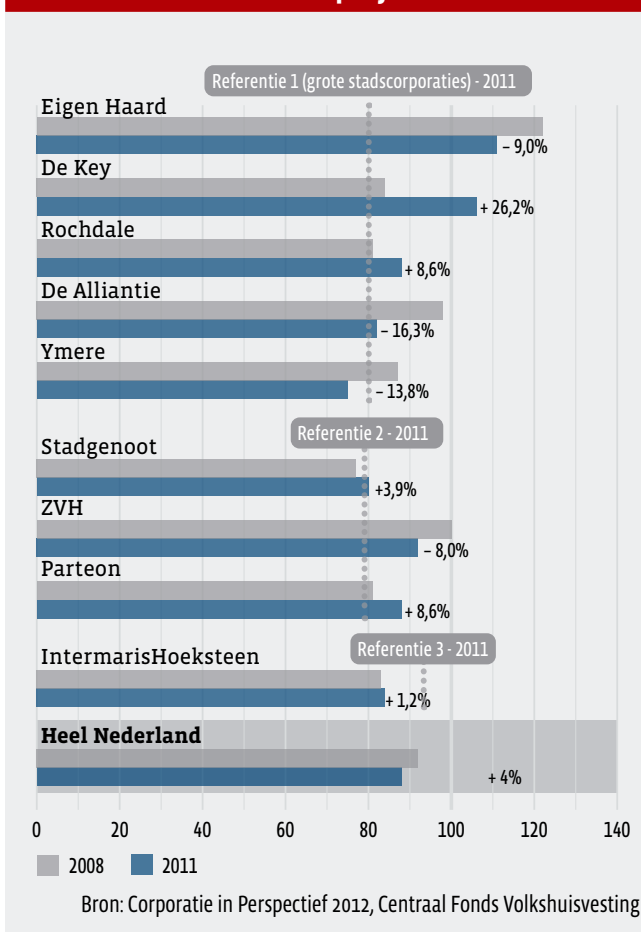
Bij Rochdale, Eigen Haard en IntermarisHoeksteen stijgen bedrijfslasten per VHE tussen 2008 en 2011

doen we veel meer in samenwerking met onze partners”, aldus Medik. “Ook varen we een scherpere koers als het gaat om het subsidiëren van buurtinitiatieven en goedkoper beschikbaar stellen van bedrijfsruimte.”

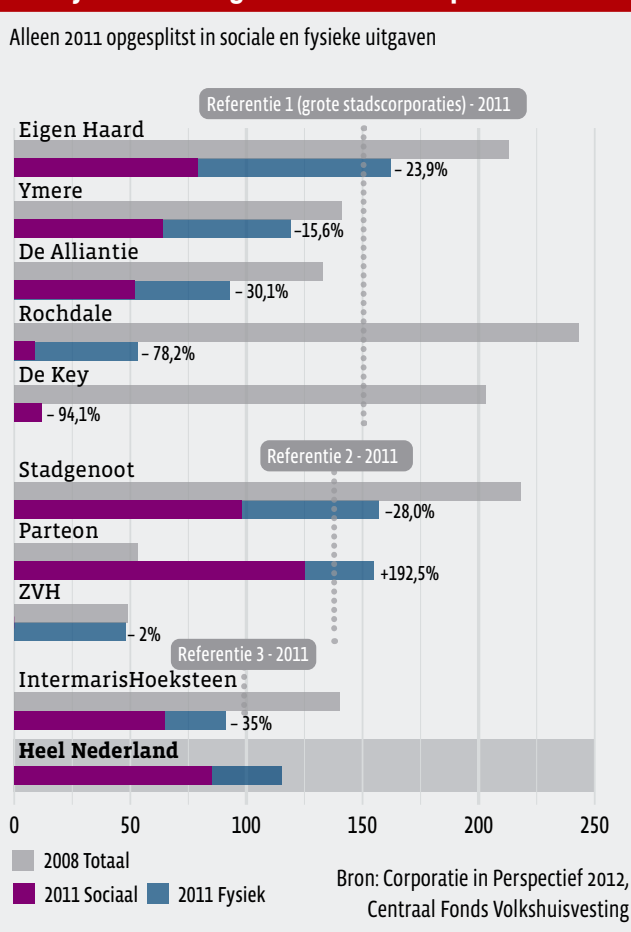
Met dat laatste lijkt Stadgenoot ruimhartiger. Ook die corporatie heeft flink beknipt op de spreekwoordelijke buurtbarbecue, maar vindt dat de on-

het hoogste niveau in de regio. Aan de andere kant doet Rochdale het in aantal verhuureenheden per fte (88) helemaal niet zo gek. De corporatie zegt al jaren bezig te zijn om bedrijfslasten omlaag te krijgen. Maar daarmee zijn juist extra kosten gemoeid, van bijvoorbeeld ICT of ontslagvergoedingen. Rochdale neemt in 2014 afscheid van honderd van de vijf-honderd medewerkers. In 2009 werkten er nog zo’n zeshonderd mensen. ■

2. Aantal verhuureenheden per fte in 2008 en 2011



3. Leefbaarheidsuitgaven 2008 en 2011 per VHE



‘We zijn in 2015 weer gezond’

Rochdale snijdt nogmaals diep in organisatie

Rochdale ontkomt niet aan een volgende saneringsronde. Saneringssteun en verhuurderheffing ondergraven de nog wankelende financiële positie.

De komende reorganisatie gaat 20 procent van het personeel zijn baan kosten. Het einddoel: een gezonde corporatie die “fatsoenlijke woningen voor een fatsoenlijke prijs verhuurt”. | Bert Pots

VORIG JAAR TOONDE BESTUURSVOORZITTER RENÉ GROTENDORST ZICH NOG OPTIMISTISCH. De corporatie meende de sores uit het tijdperk Möllenkamp achter zich te hebben gelaten, maar de economische crisis eist alsnog een hoge prijs. “De huidige omstandigheden zijn verre van makkelijk. De steun aan de redding van Vestia kost ons dit jaar acht miljoen euro. De komende jaren krijgen we een miljoenenrekening voor de verhuurderheffing. Dat heeft ingrijpende

derd fte’s. Daarna zijn er veel arbeidsplaatsen verdwenen. En nu moeten we opnieuw een ingrijpende organisatieverandering doorvoeren.”

Eerder sloot Rochdale al de regiokantoren in Zaandam en Amsterdam-Zuidoost. En werd de directieraad ingekrompen. “Bij mijn aanstelling in 2010 hadden we een directie van negen personen; straks is er alleen een driehoofdige raad van bestuur; de tussenlaag van directeuren is dan verdwenen. Maar we

ingewikkelde vragen, bijvoorbeeld omdat sprake is van ernstige overlast of betalingsachterstanden, dan komen we hem gewoon opzoeken. Dat is veel goedkoper. Bovendien handhaven we onze steunpunten. Huismeesters en wijkbeheerders blijven actief aanwezig.”

Het drastisch verlagen van de organisatiekosten wordt gecombineerd met het versoberen van renovatieprojecten en het schrappen van nagenoeg alle nieuwbouwplannen. Toch wil Grotendorst niet spreken van een ramp. Niet voor de stad en niet voor de volkshuisvesting als zodanig. “Lange tijd werd de ontwikkeling van de stad gedomineerd door corporaties. Met als gevolg: heel veel sociale huurwoningen en een bescheiden koopsegment. Twee smaken, meer niet. De crisis maakt – al dan niet noodgedwongen – de weg vrij voor veel meer variatie. Beleggers als Syntrus Achmea betreden de vrije sector huurmarkt. Wij hebben daarvoor de weg kunnen bereiden door locaties beschikbaar te stellen of plannen te verkopen. Ook doen geheel nieuwe koopsegmenten hun intrede. Neem de herontwikkeling van Kleiburg. Kluswoningen blijken te voorzien in een behoefte. Dat is toch geweldig.”

Stevige opruiming

Doordat de huurinkomsten groeien en Rochdale doorgaat met de verkoop uit bestaande voorraad – Grotendorst re-

Nieuwe reorganisatie gaat 20 procent van personeel baan kosten

gevolgen, maar we moeten oppassen voor sikkeneurigheid. Dat is niet onze mentaliteit. Het is, zoals het is. Dat zeg ik ook in eigen huis.”

Het mag zo zijn dat het kabinet nog niet een definitief akkoord heeft bereikt in de senaat over de hoogte van de verhuurderheffing. Veel hoop op lastenverlaging heeft Grotendorst niet. “Wellicht wordt op een of andere manier nog rekening gehouden met onze investeringen. De opbrengst daarvan zal niet royaal zijn.”

De werknemers ondervinden de gevolgen van het kabinetsbeleid aan den lijve. In de loop van 2014 wil Rochdale van vijfhonderd terug naar vierhonderd medewerkers. Grotendorst doet niet luchtig over de ingrijpende gevolgen van een reorganisatie. “Voor de medewerkers is het een verdrietige zaak. Rochdale heeft een onstuimige tijd achter de rug. De medewerkers hebben de afgelopen jaren al diverse reorganisaties meegemaakt. In 2009 telden we nog zeshon-

kunnen ons niet aan de gevolgen van de economische crisis onttrekken en zullen ons nog verder moeten aanpassen.”

“Geen ramp voor huurder”

Slecht voor de huurder hoeft dat volgens hem niet te zijn. “De regiokantoren zijn gesloten, maar we zijn er de afgelopen tijd wel in geslaagd onze service aan de huurders te verbeteren. We beschikken nu over een eigen callcenter met een geweldige responstijd. Bedenk ook: 80 procent van de huurders heeft maar een enkele keer contact met zijn corporatie. Dat kan goed via de telefoon. En straks wellicht ook 24/7 digitaal. Dat moeten we nog verder ontwikkelen. En heeft een huurder meer

ROCHDALE

kent voor 2013 op de verkoop van zo'n 230 woningen, evenveel als in 2012 - kan bijstelling van het eerder door de toezichthouders goedgekeurde herstelplan achterwege blijven. "We hebben de afgelopen jaren enorm veel werk verzet om in 2015 weer helemaal gezond te zijn. Er is stevig opgeruimd. Heel wat posities, hele en halve plannen buiten ons eigenlijke werkgebied, zijn inmiddels verkocht. In Almere, Lelystad, Heemskerk, Katwijk aan Zee, Julianadorp en Breukelen. Soms met verlies, soms tegen een goede prijs. Bovendien hebben we vierhonderd onverkochte nieuwbouwwoningen weten te verkopen." Het uiteindelijke resultaat verdient een dikke voldoende, meent Grotendorst. "Waar andere Amsterdamse corporaties onder verscherpt toezicht staan, heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting ons de A1-status verleend. Natuurlijk, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kijkt - net als bij alle corporaties - heel kritisch naar onze financiële positie, maar ik verwacht dat we de ruimte krijgen op een doordachte manier door te gaan met onze maatschappelijke taak: mensen die afhankelijk zijn van sociale huur op een sobere en doelmatige manier een fatsoenlijke woning te bieden voor een fatsoenlijke prijs. En ik geef daar, met mijn beide collega's, de komende jaren graag leiding aan."

Tijdelijke huurcontracten

Niet dat Grotendorst geen wensen heeft. "Er is veel maatschappelijke discussie over de toegankelijkheid van de stad. Het zou voor het functioneren van de Amsterdamse woningmarkt goed zijn als we starters - jonge mensen die nog niet over veel geld beschikken - vaker tijdelijke contracten kunnen aanbieden. Of als we nieuwe verhuurconcepten introduceren. Straks bevindt naar schatting 10 procent van onze bezit zich in de geliberaliseerde woningvoorraad. Daar zouden vaker 'friends' een woning moeten kunnen delen." ■

MILJOENENVORDERING

Rochdale heeft het tijdperk Hubert Möllenkamp nog niet kunnen afsluiten. De oud-topman werd in 2009 ontslagen, omdat hij zich zou hebben verrijkt. Het Openbaar Ministerie heeft nog steeds geen besluit genomen over de strafrechtelijke vervolging. Evenmin zit er vaart in de afhandeling van de miljoenvordering van Rochdale op Möllenkamp.

FORUM

Corporaties zijn van Mensen

Corporaties zijn van niemand, dus niemand houdt van ze. De GroenLinks raadsleden Jan Hoek & Tamira Combrink doen in deze Forum-bijdrage daarom twee suggesties om corporaties weer van de huurders te maken.

CORPORATIES ZIJN VAN NIEMAND, DUS NIEMAND HOUDT VAN ZE. Daarom kan een kabinet een wurgende verhuurdersheffing bedenken en er mee weg komen. De verhuurderheffing brengt corporaties verder in crisis. Maar de crisis in corporatieland was er al, en die heeft alles te maken met het feit dat huurders zich veel te weinig betrokken voelen bij hun corporatie. Hieronder daarom twee suggesties om corporaties weer van mensen te maken.

Huurders zijn net zo goed eigenaren

Huurders die eigenaar zijn - dat is nodig. Want ondanks de formele inspraakstructuren is de gevoelsmatige afstand tussen huurders en bestuurders in de loop der jaren enorm toegenomen. De meeste corporaties zijn stichtingen die hun huurders klanten noemen. Je kunt onderzoeken wat klanten willen en je daar op richten, maar dat is echt wat anders dan zeggenschap. En bovendien, betaalbare woningen zijn schaars, zodat klanten weinig keus hebben. Dus heel hard hoefje ook geen rekening te houden met hun wensen. Het staat buiten kijf dat het overgrote deel van de bestuurders het bezit beheren en ontwikkelen met de beste bedoelingen. Maar huurders zijn maar mondjesmaat betrokken bij het beleid of de uitvoering van de corporatie. Zouden corporaties coöperaties kunnen worden? In een coöperatie zijn de huurders collectief eigenaar van de woningen die ze zelf huren. Een beetje zoals bij de oude woningbouwverenigingen,

maar dan een moderne variant van mondig individuen die samen verantwoordelijkheid nemen. In een coöperatie zijn huurders samen verantwoordelijk voor klein onderhoud, voor groot onderhoud, voor het beperken van de kosten en het vergroten van het woongenot: 'de corporatie, dat ben je zelf'.

Corporaties moeten er opnieuw voor kiezen eigendom te zijn van hun huurders. Ze moeten kiezen voor het organiseren van zeggenschap van huurders, en niet alleen het organiseren van een huurdersadministratie. Leg verantwoording af aan huurders zelf. Nodig huurders uit voor verantwoordingsdag in hun buurt. Laat huurders zelf bestuurders kiezen. Corporaties zullen er nieuwe vormen voor moeten zoeken. Niet omdat ze moeten, maar omdat ze dat zelf willen. Wees goed in wat je doet en vertel er over!

Bewoners als Ontwikkelaars

Als huurders eigenaar zijn, dan zijn ze dat niet alleen van alle woningen van de corporatie. Dan zijn ze ook eigenaar van hun eigen woning. En de bewoners van een portiek of blok zijn samen eigenaar van hun portiek of blok. Dat maakt ze meer betrokken dan de vertegenwoordigers van alle eigenaren, de corporatiebestuurders en medewerkers. Aan die betrokkenheid kunnen corporaties maar moeilijk vorm geven. Als je discussies rondom 70% instemming voor grote ingrepen ziet, lijkt het soms wel alsof vooral de corporatie woningen wil verbeteren, terwijl huurders tevreden

CPO in de praktijk

Een groep particulieren gaat onder de naam 'Ons Dorp Amsterdam' een schoolgebouw in de Elisabeth Wolffstraat ombouwen tot woningen. Het gebouw is in juli 2012 door de gemeente Amsterdam aangeboden op de Zelfbouwmarkt. Twintig bouwgroepen dienden een uitgewerkt plan in. | Fred van der Molen

lijken met de goedkope woning en het gedoe niet willen. Huurders wordt korte termijn eigenbelang verweten, terwijl de corporatie zichzelf ziet als de hoeder van de toekomst. Opvallend. Want prijs en rust zijn ook kwaliteiten.

Ondertussen zijn er huurders met plannen genoeg. Huurders hebben wel de gelijk wensen. En huurders beschikken over het vermogen om plannen te maken en ze te verwezenlijken. Maar het ontbreekt huurders aan geld en medewerking van de corporaties. Daar kunnen die corporaties wat aan doen. Ze kunnen een budget ter beschikking stellen, per woning, of per complex, dat bewoners naar eigen inzicht kunnen besteden. Of ze stellen meer geld ter beschikking, omdat het alleen mag worden uitgegeven aan plannen die ook geld opleveren. Ze kunnen besluiten om te (her)ontwikkelen op verzoek, bijvoorbeeld wanneer diezelfde 70% huurders dat wil. Ze kunnen alternatieven van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap introduceren bij het (her)ontwikkelen van woningcomplexen.

Wanneer bewoners zich eigenaar voelen, en ook zo behandeld worden, dan zouden zulke kleine en grote veranderprocessen van woningen en woningcomplexen er heel anders uit kunnen zien. Maar dat vraagt vooral een andere corporatie.

Tot slot

Corporaties moeten zichzelf op nieuw uitvinden. Ze moeten zichzelf omtoveren van organisaties voor bewoners, naar organisaties van bewoners. Daarvoor moeten ze niet terug naar het verleden, maar vooruit naar de toekomst. Nederland barst van de bewonersinitiatieven en bewonersbedrijven schieten als paddenstoelen uit de grond. Bij die beweging moeten corporaties zich aansluiten.

Jan Hoek & Tamira Combrink

De auteurs zijn voor GroenLinks lid van de Amsterdamse gemeenteraad

U kunt reageren op deze Forumbijdrage
→ www.nul20.nl/opinie

DE SCHOOL IN DE ELISABETH WOLFFSTRAAT WAS HET EERSTE PAND DAT DE GEMEENTE SINDS DE START VAN HET ZELFBOUWOFFENSIEF BESCHIKBAAR STELDE VOOR COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAAP (CPO). Dat ging via een openbare selectieprocedure. Maar liefst twintig bouwgroepen dienden uitgewerkte plannen in. Bouwgroep Ons Dorp Amsterdam kwam als winnaar uit de bus.

De initiator van dit collectief is de jonge architect Marthijn Pool. Hij was al lange tijd op zoek naar een oud pand om zijn wens te vervullen: "Genoeg ruimte om ook met twee kinderen prettig en betaalbaar in Amsterdam te kunnen blijven wonen". Hij had de leegstaande Elisabeth Wolffschool al eerder gespot en toen de aanbesteding een feit werd, waren er via het vriendennetwerk snel tien jongestellen gevonden om te participeren.

De volgende stap was de aanbesteding winnen. De prijs stond vast: 2 miljoen euro. De groep die het beste scoorde op groepsvorming, realisatiekansen, financiën en duurzaamheid zou het optierecht krijgen.

Waarom won Ons Dorp Amsterdam? Groepslid Eveline Polderman: "Omdat we goed scoorden op alle criteria, begrepen we uit het juryverslag. We had-

den een compleet plan op alle onderdelen: onze groep was geheel gevuld, zelfs met een reservelijst; de financiële onderbouwing was solide middels hypotheekchecks. We hebben hoog ingezet op haalbaarheid."

Marthijn: "Dat omvatte ook zaken rond groepsdynamiek, zoals het vastleggen van procedures over besluitvorming en risico's bij verloop van instappen en uitstappen."

"We gaan het pand ook flink verduurzamen," voegt hij toe. "Wij werken graag mee aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente. We hebben voorgesteld om onze energie op te wekken. Omdat we ons eigen dak grotendeels benutten voor dakterrassen voor gezinnen met kinderen, willen we daartoe het dak van een bedrijfspand in de buurt benutten. Maar we moeten nog zien wat financieel haalbaar is."

Optierecht

In december 2012 kreeg Ons Dorp Amsterdam het optierecht. Sindsdien werkt het collectief hard aan het verwekelijken van zijn droom zoals verwoord in het projectplan: "Zelf vorm geven aan onze toekomst in Amsterdam. Met onze kleine kinderen kunnen blijven wonen in onze stad. De school in de Bellamybuurt vormt



een ideale plek om onze visie vorm te geven, juist door haar van oudsher bedrijvige, dorps- en eigenzinnige karakter.” 2013 is het jaar van het papierwerk: bouwplan uitwerken, offertes van aannemers, omgevings- en splitsingsvergunning, financiering enz. Zelfs de bestemmingswijziging moet de bouwgroep zelf regelen. Met name op dat punt had Marthijn begeleiding van de gemeente op prijs gesteld en eigenlijk ook normaal gevonden. “Een bestemmingswijziging is wel veel gevraagd, maar we zijn er al aan begonnen...”

Bouwplan

In het bouwplan wordt de oorspronkelijke voorgevel hersteld. De centrale entree verdwijnt weer ten gunste van twee toegangen die uitkomen in beide trappen-

huizen. Elk van de tien woningen krijgt een buitenruimte: dakterras, tuin of balkon. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn niet voorzien, maar volgens Marthijn en Eveline wordt nog nagedacht om toch een deel van de tuin voor iedereen toegankelijk te maken - een ideale speelplek voor de kinderen.

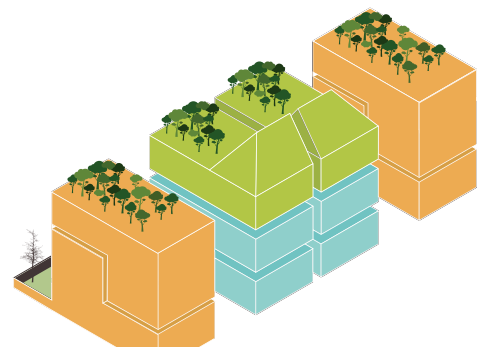
Maar voorlopig zit Ons Dorp Amsterdam nog midden in de planvorming. De financiële doelstelling is tot een opleverprijs te komen die 20 procent onder de marktwaarde ligt, zoals gebruikelijk voor CPO. Eveline: “Want dit is natuurlijk wel een traject waar we 2,5 jaar onwijs veel tijd in stoppen en substantiële risico's nemen.” Volgens plan vindt rond maart 2014 de definitieve overdracht van het pand plaats. “En eind van dat jaar hopen we er in te kunnen”, besluit Marthijn. ■

ELISABETH WOLFFSCHOOL IN CIJFERS

Prijs: 2 miljoen euro k.k.,
 waarvan 1,35 miljoen voor erfpacht
 Oppervlak: 1750 m² bvo
 Woningen: 10 variërend van 100 tot 150 m²
 Begrote totale stichtingskosten sleutelklaar:
 3,6 miljoen euro



Impressie. De voorgevel wordt weer in oude stijl hersteld.



De school wordt opgedeeld in tien woningen. De bovenste woningen krijgen een dakterras.

Jongerenhuisvesting: 380 plekken erbij

In 2012 werden in Amsterdam 380 woonplekken speciaal voor jongeren gerealiseerd, grotendeels in de bestaande voorraad. Via WoningNet werden 268 woningen aangeboden als jongerenwoning. Een deel van deze gelabelde woningen werd aangeboden met een - tijdelijk - jongerencontract. Je moet daarvoor jonger dan 23 jaar zijn. De huurovereenkomst eindigt wanneer je 26 wordt, met daarna nog een opzegtermijn van een half jaar. Eigen Haard, Stadgenoot en inmiddels ook Rochdale werken met dergelijke huurcontracten.

Ook andere corporaties werken met tijdelijke huurcontracten voor jongeren in het kader van de Leegstandwet. Vernieuwbouw in het gebouw De Aak in Nieuw-West leverde negentig nieuwe woonplekken voor jongeren op (althans: start bouw). Stadgenoot verhuurt die woningen vanaf dit jaar met een jongerencontract.



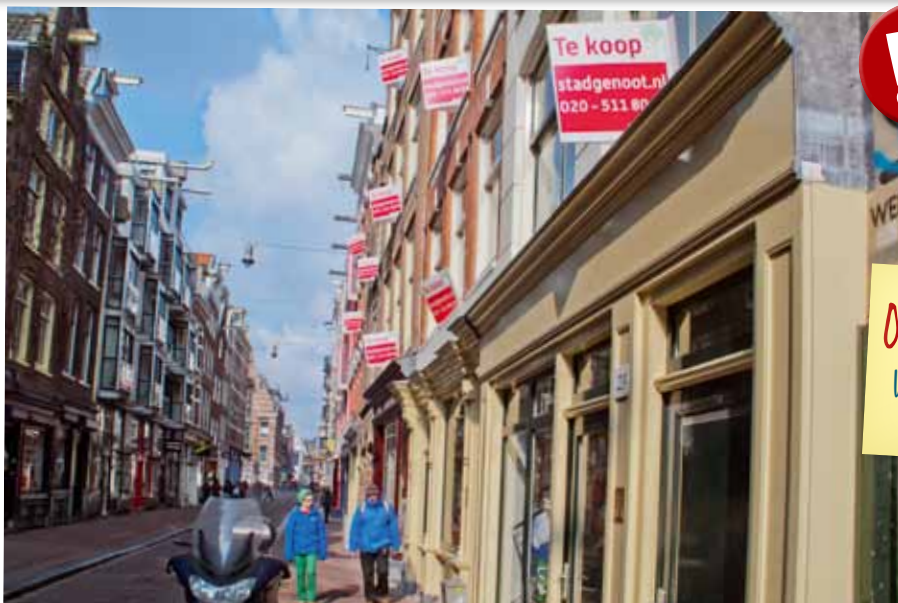
Dit het gebouw De Aak in Nieuw-West trekken de zorginstellingen weg. Eigenaar Cocoon Vastgoed bouwt het pand gefaseerd om tot jongerenhuisvesting

Bellamytuin



Het nieuwe seizoen is begonnen voor de Stadsboeren op de hoek van de Bilderdijkkade en de Kwakersstraat. De foto is half april genomen. Stichting Stadsboeren geeft tijdelijke invulling aan braakliggende binnenstedelijke bouwterreinen door middel van mobiele ecologische groente-, fruit- en bloementuinen.





OPMERKELIJK

Woningen te koop in de Nieuwe Hoogstraat



Forse bouwproductie studentenwoningen

In 2012 zijn in Amsterdam 1.959 studentenwoningen in aanbouw genomen. Daarmee is de nieuwbouw met 27 procent gestegen. Ook zijn er nog zeshonderd studentenwoningen toegevoegd in de bestaande woningvoorraad. Op de helft van de huidige collegeperiode staat de teller op 5552 extra studentenwoningen. Wethouder Ossel had als doelstelling minimaal 9000 studenteneenheden toe te voegen.

De cijfers komen uit de 'Voortgangsrapportage studentenhuisvesting 2012'. De ASVA vindt overigens dat daarin een geflatteerd beeld wordt gegeven van de productie. Steen des aanstoots is dat de gemeente de zevenhonderd kamers van [The Student Hotel](#) meetelt. Een hotelkamer is, ook niet als die voor een langere periode wordt verhuurd, geen officiële studentenhuisvesting, aldus de Amsterdamse studentenorganisatie. Behalve The Student Hotel staan op de productielijst van 2012 Villa Mokum (Oost, 279), De Spinozacampos (Zuidoost, 700), het Rembrandtparkgebouw (Nieuw-West, 256) en De Aak (Nieuw-West, 15). 'Realisatie' in gemeentejargon betekent start van nieuwbouw- en transformatieprojecten én toevoegingen in de bestaande voorraad. Daarvan zijn er zeshonderd; daarbij gaat het om studenten die met een campuscontract in een tijdelijke woning (i.v.m. sloop of renovatie) of in een speciaal gelabelde woning wonen. In Bouwen aan de Stad II is de mogelijkheid voor het labelen van woningen voor studenten met 1000 verruimd tot 1800. Voor de komende twee jaar staat een groot aantal plannen op stapel, waaronder het project 'Ravel Residence' aan de Zuidas met 813 zelfstandige woningen die twaalf jaar zullen blijven staan. Ook komen er zestig zelfstandige woningen op de Amstelcampus aan de Wibautstraat en worden er ongeveer honderd woningen voor muziekstudenten op het Zeeburgereiland gebouwd.

De crisis levert een meevaller op voor de woningzoekende student: de tijdelijke containerdorpen - NDSM-werf, Houthavens en Wenckebachweg - blijven daardoor langer staan. In totaal worden nog 2740 tijdelijke eenheden bewoond.



The Student Hotel,
709 kamers,
oplevering september



‘In Almere kunnen mensen de stad maken’

Adri Duivesteijn heeft de deur achter zich dichtgetrokken in Almere. Maar volgens de oud-wethouder zal het ‘DNA van Duivesteijn’ nog jaren in de uitbreidingsplannen verankerd zijn. | Bert Pots

TIEN JAAR GELEDEN HIELD ADRI DUIVESTEIJN – TOEN NOG TWEDE KAMERLID VOOR DE PVDA – IN NUL20 EEN ONVERSNEDEN PLEIDOOI VOOR EEN ‘WARE REVOLUTIE IN DE NEDERLANDSE WONINGBOUW’. De burger moest terug aan

geleden de vraag kreeg voorgelegd of ik wethouder wilde worden met het oog op een onderhandelingspositie tegenover het Rijk en het vormgeven van de verdubbeling van de stad. Toen heb ik de keuze gemaakt met eigen

de individuele burger echt in positie plaatsen. Of het nou gaat om de laagste inkomens of de miljonair. In Almere kunnen mensen de stad maken. Die slag hebben we geslagen.”

Nog belangrijker dan particulier opdrachtgeverschap is voor hem de herontdekking van de stad: “We hebben de ziel van de stad opnieuw gevonden. Almere is geen compacte stad. De stedelijke structuur omvat meerdere kernen in een geweldig groen/blauw casco. Die kernen kunnen heel concurrerende milieus bieden: van dichte bebouwing aan de westkant bij Pampus tot extreem lage dichtheden in het oosten.”

“De crisis duurt langer dan gedacht. Maar de behoefte aan nieuwe woningen blijft bestaan”

de macht. Het institutionele bouwen moest plaatsmaken voor particulier opdrachtgeverschap.

Almere gaf hem vervolgens in 2006 de kans als wethouder zijn ideeën waar te maken. “Het heeft mij altijd geërgerd dat financiële partijen en ontwikkelaars de woningproductie monopoliseren. Zij hebben de grondposities. Een Kamerlid kan van alles beweren, maar de eigen ideeën zijn niet in de praktijk te brengen. Tot ik zeven jaar

handen te laten zien dat woningbouw anders kan.”

Duivesteijn is de architect van Almere 2.0. Hij heeft zich uitgeleefd in het spel met het Rijk. En niet op de laatste plaats maakte hij de dromen van individuele woningeigenaren waar. Onder zijn bewind verkocht de stad 1400 individuele kavels. “De stad kan op een andere manier worden gemaakt. We kunnen de afhankelijkheid van de institutionele partijen verkleinen en

Constante in planvorming

Een andere wezenlijke verworvenheid noemt Duivesteijn de zoektocht met architect, landschapsarchitect en ‘urbanist’ Winy Maas (MVDRV) naar een constante manier van planvorming.

Columbuskwartier





“Stadsbouwmeesters met uitgesproken opvattingen zijn een bron van inspiratie. Uren hebben we met elkaar gesproken over de stad. De structuurvisie. De doorontwikkeling van het Weerwater tot locatie voor de komende Floriade. Winy Maas hanteert één taal, maar faciliteert tegelijkertijd alle mogelijke initiatieven om een duurzame stad te maken.”

Andere steden tonen zich gevoelig voor zijn aanpak. Amsterdam en Den Haag kennen tegenwoordig particulier opdrachtgeverschap. Hagenaars staan in de rij voor een kavel. Duivesteijn is trots op de letterlijke implementatie van de IbbA-methode (‘Ik bouw betaalbaar in Almere’) in zijn geboortestad, maar vraagt zich tegelijkertijd af waarom dat nog niet veel vaker gebeurt. “We hebben in Almere aange-toond dat mensen met een laag inkomen voor 185.000 euro een betere woning kunnen ontwikkelen. Zonder subsidie. En met een commerciële grondprijs. Het bleek minder moeilijk dan ik aanvankelijk had gedacht. Waarom kan dat vervolgens niet overal plaatsvinden? Collega-bestuurders moeten

Maarten Pel: "Particulier opdrachtgeverschap vervangt de corporaties niet"

“HAAT/LIEFDE-VERHOUDING MET CORPORATIES”

“Adri Duivesteijn heeft een haat/liefde-verhouding met corporaties,” zegt Maarten Pel. Hij is sinds vijf jaar directeur van de Alliantie in de regio Almere. “Direct bij de kennismaking werd het mij duidelijk dat hij de positie en macht van corporaties ter discussie stelt. De vrijheid van corporaties stuit hem tegen de borst. Nou kan ik dat deels volgen: we hebben in ons land de positie van corporaties tegenover gemeenten nooit goed geregeld. Maar bij Duivesteijn leidde dat tot een sterke drang om met bureaucratische regels de woningmarkt te beheersen.”

Pel en zijn collega's van Ymere en GoedeStede hadden twee jaar geleden een ernstige aanvaring met Duivesteijn over het systeem van woonruimteverdeling. Zij noemden in een brief aan de raad zijn plannen voor een huisvestingsverordening ‘kortzichtig, een opmaat naar een financiële blunder, bureaucratisch en misleidend’.

Pel heeft ondertussen wel grote waardering voor het zeer diverse woningaanbod dat in Almere is gerealiseerd. Duivesteijn heeft het particulier opdrachtgeverschap groot gemaakt. En hij prijst de oud-wethouder voor de discussie over de woningbehoefte. “Hij heeft Almere in het centrum van de politieke discussie over de woningbehoefte van de Randstad geplaatst. Ook heeft hij particulier opdrachtgeverschap groot gemaakt. Met het IbbA-programma wordt het eigenwoningbezit bevorderd van mensen die anders een beroep zouden moeten doen op corporaties. Daarom ook biedt de Alliantie als achtervang bouwgroepen de helpende hand.”

Maar particulier opdrachtgeverschap, benadrukt Pel, vervangt de corporaties niet. “In de ontwikkeling van Almere zijn partijen nodig die risicodragers kunnen zijn in gebiedsontwikkeling. Daarom zijn we met de gemeente in gesprek over een groot woningbouwcontract.”



Homeruskwartier

in de spiegel kijken. Accommodeer de vraag van de burger.”

Ook met corporaties

De macht mag in Almere dan bij de burger zijn, maar Duivesteijn bejverde zich de afgelopen jaren ook voor spectaculaire bouwplannen met corporaties. Met wisselend succes. Het uiterst ambitieuze plan van Stadgenoot voor Almere-Poort met negentig gebouwen van 45 verschillende architecten haalde de eindstreep niet. Ymere heeft wel een begin gemaakt met de ontwikkeling van Nobelhorst.

Duivesteijn: “Nobelhorst krijgt buurtcoöperaties. Huurders en kopers gaan samen hun leefomgeving beheren. Dat is weer een nieuwe stap. Met Stadgenoot is het niet gelukt. De crisis kwam een jaar te vroeg. Dat is pech, maar het kan alsnog goed komen met het Olympiakwartier. Jonge ontwikkelaars worden uitgedaagd hetzelfde plan in hanteerbare kavels tot bloei te brengen.” Aan vraag zal het volgens hem uiteindelijk niet ontbreken. “De crisis duurt langer dan gedacht. Het werkt allemaal niet mee, maar de behoefte aan nieuwe woningen blijft bestaan. Om de eigen bevolkingsgroei op te vangen heeft Almere duizend nieuwe woningen per jaar nodig. Dan is er nog geen antwoord op de vraag uit de regio. Dertig procent komt van buiten. Als de economie weer aantrekt, dan zal al gauw spanning ontstaan op de woningmarkt. De plannen zijn zo ingericht dat initiatieven simpel kunnen landen.”

Na zeven jaar is Duivesteijn vertrokken. “De stad is nooit af, maar ik heb gezegd wat ik moest zeggen. Het heeft betekenis. Ik ben er trots op.”



Noorderplassen-West



Olympiakwartier

NIEUWE WETHOUDER HENK MULDER ZET IN OP HERSTEL PRODUCTIE

In 2013 worden in Almere slechts vijfhonderd woningen opgeleverd. Een dieptepunt voor Henk Mulder, de nieuwe wethouder voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente komt met een speciaal programma om de woningproductie te verhogen.

Mulder – voormalig directeur Stedelijke Ontwikkeling – denkt aan een aantal oplossingen. De druk op ontwikkelaars moet toenemen om eerder afgesloten contracten daadwerkelijk tot uitvoer te brengen. Bouwbedrijven worden actiever benaderd. En er komt nog meer aandacht voor zelfbouw. Ook wil de gemeente meer aandacht schenken aan de woonwensen van specifieke doelgroepen, zoals de behoefte van ouderen aan combinaties op gebied van wonen en zorg.

Inhoudelijk zal Mulder de door Duivesteijn gekozen ontwikkelstrategie blijven volgen. Daar waar het kan moeten mensen zelf kunnen bouwen. ‘Growing green’ Almere zal door hem nader worden ingevuld. Mulder is niet afkerig van stadslandbouw, zelfbeheer en het opzetten van buurtcoöperaties. Ook heeft hij als belangrijke taak de stad bij het kabinet in beeld te houden. Juist afgelopen maand nam het Rijk besluiten over de positie van Almere op lange termijn en de investeringen in verbetering van de infrastructuur.

ZEVEN JAAR DUIVESTEIJN IN CIJFERS

- **Inwoners:** met 16.318 gestegen naar 195.420 inwoners.
- **Woningen:** met ruim 8600 gestegen naar 77.466.
- **Zelfbouw:** 1418 kavels uitgegeven

Habion bouwt voor ouderen

Na lange tijd betreedt een nieuwe woningcorporatie de Amsterdamse woningmarkt. De seniorenhuisvester Habion start met 84 nieuwbouwwoningen in Jeruzalem, Amsterdam-Oost. Maar directeur Peter Boerenfijn verwacht een veel grotere rol te gaan spelen in de hoofdstad. | **Joost Zonneveld**

HABION IS EEN MIDDELGROTE LANDELIJKE WONINGCORPORATIE DIE IN TACHTIG GEMEENTENACTIEF IS. “Wij hebben altijd een sterke basis gehad op het platteland,” zegt directeur Peter Boerenfijn vanuit het hoofdkantoor in Houten. “Wij zijn gespecialiseerd in ouderenhuisvesting. De grote steden zijn dan, vanwege demografische redenen niet de eerste gebieden waar je aan denkt.”

Maar daar komt verandering in. Begin volgend jaar neemt Habion 84 nog te bouwen sociale huurwoningen over van woningcorporatie Rochdale in Jeruzalem (zie kader) en zet daarmee de eerste stap op de Amsterdamse woningmarkt. Boerenfijn geeft aan dat er verschillende redenen zijn om nu wel de stap naar de hoofdstad te maken. “We willen ons bezit meer spreiden en wij denken dat wij met onze specialisatie een bijdrage kunnen leveren aan betere ouderenhuisves-

ting in Amsterdam. Nu ouderen langer thuis moeten blijven wonen, wordt het een probleem als zij bijvoorbeeld niet over een lift kunnen beschikken. Wij zien kansen in Amsterdam.”

Projecten overnemen

Jeruzalem lijkt, gezien de vergrijsde bevolking, een logische eerste stap. Boerenfijn zegt met het Ontwikkelingsbedrijf en verschillende corporaties in gesprek te zijn over meer projecten en samenwerking. “Sommige corporaties die wel grondposities hebben maar niet de mogelijkheden om te investeren, kunnen wij helpen door projecten over te nemen.” En Habion heeft de kennis om ouderenwoningen te bouwen en spreekt de taal van de zorgsector. Volgens geruchten wil Habion ouderenwoningen in Oostpoort overnemen, maar Boerenfijn wil pas in juni meer zeggen over nieuwe plannen. Hij wil wel kwijt dat Habion zich nu richt op de gemeente Amsterdam en niet de regio in zijn geheel, hoewel de corporatie al bezit heeft in Almere.

Habion verkeert, in vergelijking met veel andere corporaties, in een luxe positie. Juist door de specialisatie ouderenhuisvesting heeft de corporatie jarenlang handig gebruik kunnen maken van zorgsubsidies waardoor de onrendabele top op sociale huurwoningen beperkt is gebleven. “Wij zijn een gezonde organisatie en wij hebben mogelijkheden om te investeren,” aldus Boerenfijn. Habion is niet afhankelijk van de verkoop van bezit. Overigens zijn mensen van rond de tachtig niet geneigd een woning te kopen, zegt Boerenfijn.

Geen nieuwe bejaardenhuizen

Habion bezit ongeveer tienduizend wooneenheden in Nederland waarvan

VERNIUWING JERUZALEM

In Jeruzalem neemt Habion ruim tachtig sociale huurwoningen na oplevering over van Rochdale. Daarmee start eindelijk de vernieuwing van het tuindorp. Al vele jaren wordt gesproken over de vernieuwing van de wijk, met zijn piekleine en verouderde sociale huurwoningen. De woningcorporaties Rochdale en De Key wilden Jeruzalem aanvankelijk goeddeels slopen en vervangen door hoge nieuwbouw. Maar na veel verzet van bewoners en erfgoedbeschermers kwam er uiteindelijk overeenstemming over een opzet met gedeeltelijke nieuwbouw en restauratie van zes hoven en behoud van de stedenbouwkundige structuur. Maar toen sloeg de crisis toe, waardoor de corporaties de plannen op de lange baan schoven. Het stadsdeel bouwde wel een nieuwe basisschool. Habion zorgt nu voor een doorbraak. De woningcorporatie werkt samen met Osira, dat in de wijk het Willem Dreeshuis exploiteert. Dat gaat overigens over enkele jaren tegen de grond. Ouderen die begin volgend jaar in de nieuwe woningen van Habion trekken, kunnen zelfstandig blijven wonen doordat in de plint van het gebouw een huisartsenpost, een fysiotherapeut en – voor de geestelijke gesteldheid – een ontmoetingscentrum komen. Doordat Amsta een verzorgingshuis in de buurt heeft voor als zelfstandig wonen echt niet meer gaat, is straks alle zorg om de hoek.

de helft aanleunwoningen en de helft in bejaardenhuizen. Op een klein aantal huurwoningen in het middensegment na, bestaat het gehele bezit uit sociale huurwoningen.

Ook dit jaar, net als in 2012, bouwt Habion ongeveer 350 nieuwe woningen, maar nieuwe bejaardenhuizen bouwen is er niet meer bij. “Wij bouwen alleen nog moderne ouderenwoningen die berekend zijn op zware zorg, mocht dat nodig zijn. Ouderen wonen zelfstandig, maar zorg is steeds dichtbij.” ■



Habion-directeur Peter Boerenfijn (links) presenteert het plan met stadsdeelwethouder Thijs Reuten en Birgitte de Maar, directeur Rochdale Projectontwikkeling.

Kwart huurders krijgt extra huurverhoging

Het is de Amsterdamse en grote Zaanse corporaties gelukt de inkomensafhankelijke huurverhoging vóór 1 mei aan te zeggen. Maar het percentage huurders waarvan zij de inkomensgegevens niet hebben, ligt hoger dan het landelijke gemiddelde. In de particuliere sector lijken nog meer huurders de dans te ontspringen. | Joost Zonneveld

ALLE VERLOVEN WAREN INGETROKKEN, MAAR HET IS ALLE AMSTERDAMSE EN GROTE ZAAANSE CORPORATIES GELUKT DE INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING PER 1 JULI OP TIJD AAN TE ZEGGEN. Maar wel ten koste van zo'n 10 procent 'mismatch'.

Er is de afgelopen maanden veel te doen geweest over de maatregel zelf en de tijdsdruk waarmee het kabinet de maatregel invoerde. Pas halverwege maart keurde de Eerste Kamer het nieuwe huurregime goed. Het kostte de verhuurders vervolgens veel moeite de juiste inkomensgegevens van de Belastingdienst te krijgen.

De woningbestanden van de Belastingdienst en verhuurders bleken lang niet altijd overeen te stemmen. En passant gaven verhuurders, Rijk en gemeenten elkaar daar de schuld van.

In Amsterdam leverden vooral de nummertoevoegingen in de gestapelde bouw problemen op. Een ander obstakel bleek het opgedeelde bezit van de ontbonden corporatie Far West op te leveren. Dit woningbezit stond nog onvolledig geregistreerd bij de nieuwe eigenaren Rochdale, De Key en Stadgenoot. Daarnaast moest een behoorlijk percentage van de gegevens handmatig

uit het systeem van de Belastingdienst gevist worden.

Volgens minister Blok ging het landelijk bij gemiddeld zo'n 5 procent fout, maar voor de corporaties in de regio Amsterdam loopt dat uiteen van 7,5 tot 12 procent. Stadgenoot heeft aangekondigd - voorlopig als enige - minister Blok daarom een korting te vragen op de verhuurderheffing.

Bij de particuliere verhuurders is de mismatch nog veel groter, aldus Co Koning van Vastgoed Belang, dat landelijk vijfduizend leden met 250.000 tot 300.000 woningen vertegenwoordigt. Hoewel een overzicht ontbreekt, zegt hij meldingen te krijgen van wel 40 procent ontbrekende gegevens van huurders. Ook hebben tal van eigenaren moeite met het aanvragen van inkomensgegevens bij de Belastingdienst. Volgens Koning werken de problemen bij particuliere verhuurders meer door dan bij woningcorporaties, omdat hun huurders vaker een hoger inkomen hebben.

Huren omhoog

Waar ging het ook weer om? Het kabinet Rutte II breekt met het inflatievolgend huurbeleid. De woonlasten van de meeste huurders stijgen daardoor met 4 procent. En verhuurders van gereuleerde huurwoningen mogen de huren van huishoudens met een hoger inkomen extra verhogen. Dit is om scheefwonen te ontmoedigen en als compensatie voor de miljoenenheffingen die het rijk in de komende jaren van de verhuurders vraagt.

Corporaties hebben die extra huurpenningen dus hard nodig. Omdat een huurverhoging in opvolgende jaren cumulatief werkt, kan het ontbreken van

de juiste gegevens de corporaties veel geld gaan kosten. Aan huurders van wie de inkomensgegevens ontbreken, mag alleen de reguliere verhoging worden doorberekend (1,5% plus 2,5% inflatie). Terwijl voor huishoudens met een hoger inkomen een maximale huurverhoging geldt van 4,5 (inkomen tussen €33.614 en €43.000) of zelfs 6,5 procent (> €43.000) per jaar. Dat loopt dus aardig op.

Extra kosten

Het verkrijgen van de juiste inkomensgegevens heeft de corporaties flink wat inspanningen gekost. Soms werd extra personeel ingehuurd. Ook werden aparte brochures gemaakt om huurders te informeren over de nieuwe aanpak. Extra kosten dus. Maar de grootste kostenpost zit wellicht in te verwachten bezwaarprocedures van huurders. Het is moeilijk in te schatten hoeveel dat er worden. De Woonbond en de Huurdersvereniging Amsterdam hebben hun leden al opgeroepen 'alert' te zijn op fouten in wat zij de *gluurverhoging* noemen. Bastiaan van Perlo van de Huurdersvereniging Amsterdam kan eind april nog niets zeggen over de verwachte aantallen bezwaren. Maar aanzien de opgevraagde inkomens van twee jaar geleden zijn en zowel op het gebied van inkomen als gezinssituatie ingrijpende veranderingen hebben kunnen plaatsvinden, verwacht hij veel bezwaren. En dan natuurlijk alleen van huurders die een extra verhoging huurverhoging bestrijden.

Financiële gevolgen

De Amsterdamse en Zaanse woningcorporaties die NUL20 eind april heeft benaderd kunnen nog geen volledig in-



zicht geven in de financiële gevolgen voor huurders en corporaties.

Alle benaderde corporaties maken gebruik van de geboden huurruimte. Maar niet voor alle woningen maximaal. In het geval van tijdelijke verhuur of als woningen op de nominatie staan voor sloop/nieuwbouw, worden huurders ontzien.

Duidelijk is wel dat volgens de inkomensgegevens van de Belastingdienst ongeveer een kwart van alle huurders meer dan 34.000 euro verdient. Zij zouden nu niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze huurders kunnen een flinke huurverhoging tegemoet zien, tenzij de maximumhuurgrens volgens het puntenstelsel al is bereikt.

Maar bijvoorbeeld voor De Key geldt dat, op een enkel geval na, aan iedere huurder in een sociale huurwoning die in 2011 meer dan 43.000 euro verdiende de volle 6,5 procent extra huur gevraagd kan worden. Maar nog onduidelijk is in welke mate de verhuurders de komende jaren wel tegen de maximumhuurgrens aanlopen.

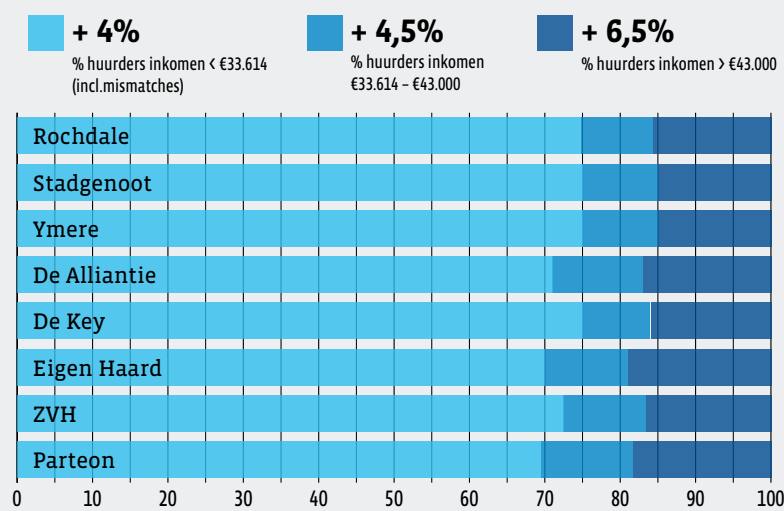
Leiden de extra huurinkomsten die de corporaties voor de tweede helft van 2013 kunnen innen in sommige gevallen nog tot een klein positief resultaat, in de komende jaren pakt de balans voor de corporaties fors negatief uit, aangezien de verhuurderheffing volgens plan met miljoenen per jaar gaat stijgen.

Omdat minister Blok heeft aangekondigd om na 2014 een huursombenadering in te voeren, willen verschillende corporaties niet vooruitlopen op de verwachte extra huurinkomsten in de jaren 2015-2017. In die periode kan eveneens sprake zijn van nieuw rijksbeleid en veranderende economische omstandigheden.

Toekomst verhuurderheffing

Dan is het nog de vraag of de verhuurderheffing in zijn oorspronkelijke vorm standhoudt. Er is nu alleen een afspraak voor 2013. Die heffing bedraagt 'slechts' 50 miljoen euro. Het parlement heeft van minister Blok geëist dat hij voor de jaren daarna verschillende varianten uitwerkt en daarbij meer rekening houdt met de investeringsopgave van de corporaties. Het zou niet het eerste onderdeel van het regeerakkoord zijn dat wordt bijgesteld. ■

Welk aandeel van de huurders gaat hoeveel meer betalen?

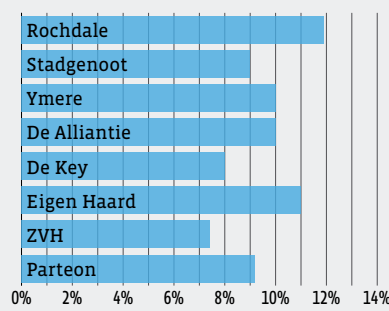


Hoeveel verhuurderheffing moeten corporaties betalen?

(in miljoenen euro)	2013 (half jaar)	2014 (geschat)	2017 (geschat)
Rochdale	€ 1 milj.	€ 19 milj.	€ 29 milj.
Stadgenoot	€ 0,8 milj.	€ 20 milj.	€ 30 milj.
Ymere	€ 1,6 milj.	€ 43,1 milj.	€ 60 milj.
De Alliantie	€ 1,3 milj.	€ 35 milj.	onbekend
De Key	€ 1 milj.	€ 16,4 milj.	€ 24,2 milj.
Eigen Haard	€ 1,2 milj.	€ 30,8 milj.	€ 50,8 milj.
ZVH	€ 0,09 milj.	onbekend	onbekend
Parteon	onbekend	€ 7 milj.	€ 13 milj.

Bedragen gebaseerd op verhuurderheffing volgens regeerakkoord

Inkomen onbekend/mismatches



Extra huurinkomsten boven inflatie

(in miljoenen euro)	2013 (half jaar)
Rochdale	€ 0,38 milj.
Stadgenoot	€ 1,35 milj.
Ymere	€ 0,7 milj.
De Alliantie	€ 2,8 milj.
De Key	€ 0,3 milj.
Eigen Haard	€ 0,88 milj.

Voor de jaren 2014 en verder heeft NUL20 onvoldoende betrouwbare gegevens ontvangen om een relevant overzicht te kunnen maken.

Sloop- en nieuwbouwplan



ACHT FOCUSGEBIEDEN: ZO ZIT HET

De tijd van de grootschalige stedelijke vernieuwing is voorbij. Het geld is op. Amsterdam heeft in 2011 besloten de resterende gemeentelijke vernieuwingsgelden te concentreren in acht gebieden in plaats van 33. Wethouder Freek Ossel destijds over de nieuwe aanpak: "Wij nemen met de stadsdelen de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor die gebieden.

De middelen worden in één portemonnee gestopt. Nu gaat het ons erom met gebiedsgerichte arrangementen het verschil te maken."

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

In 2003 werd een ambitieus vernieuwingsplan gepresenteerd voor de Kolenkitbuurt in Bos en Lommer. Die ambities zijn noodgedwongen bijgesteld. Recent topperleg tussen alle betrokken partijen leidde niet tot nieuwe afspraken over de aanpak van het woningbestand. De ongeveer 3,6 miljoen euro focusgeld is in elk geval een welkom steuntje in de rug om bestaand beleid te continueren. | Janna van Veen

WIE RONDWANDELT IN DE KOLENKITBUURT BEWEEGT ZICH TUSSEN TWEE WERELDEN. Fraaie nieuwbouw met veel koopwoningen staat naast armoedige portiekwoningen uit de jaren vijftig die wachten op sloop of renovatie. Hier is de stedelijke vernieuwing vastgelopen. De bewoners van de in slechte staat ver-

Redenen genoeg voor het stadsdeelbestuur om in december vorig jaar een onderzoek te starten naar de mogelijkheden die er zijn voor die delen van de buurt waar nog geen vernieuwing heeft plaatsgevonden.

Godfried Lambriex, portefeuillehouder Wonen en Stedelijke Vernieuwing: "Het

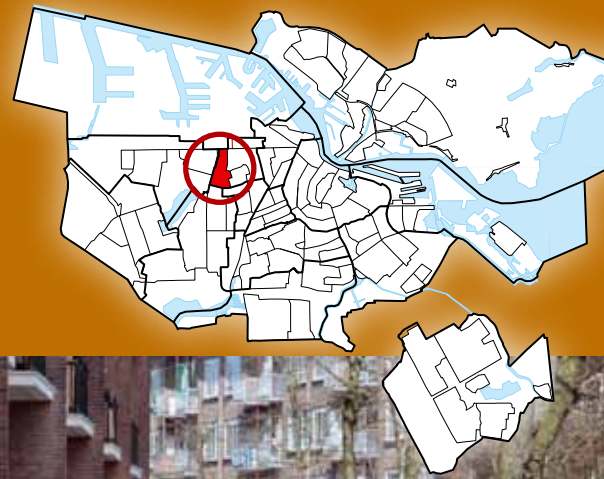
Wie rondwandelt in de Kolenkitbuurt beweegt zich tussen twee werelden

kerende sociale huurwoningen verkeren daardoor al jaren in tergende onzekerheid.

Het is een doorn in het oog van de bestuurders van stadsdeel West. Maar ook van de nieuwe bewoners die naar deze buurt zijn getrokken. Vooralsnog zien ze weinig terug van de beloofde verbeteringen in de rest van de buurt.

is een groot dilemma waar we mee worstelen. De vraag is of het reëel is om de sloop- en nieuwbouwplannen uit te stellen. Of moeten we kiezen voor andere maatregelen om de diversiteit en kwaliteit die ons voor ogen staat te bereiken? Bijvoorbeeld door renovatie van de bestaande woningen, samenvoegen voor grote gezinnen en door verkoop.

nnen in impasse



→ Meer foto's op www.nul20.nl/foto

We zijn er nog niet uit. Hopelijk wordt de knoop in het najaar doorgehakt. We kunnen mensen niet eindelijk in onze zekerheid laten.”

Nieuwe impuls

Het is overigens niet zo dat alles is stilgevallen. Tegen de verdrukking in start woningcorporatie Eigen Haard in september met de bouw van 113 woningen in het middengebied. De helft daarvan bestaat uit sociale huur en de andere helft vrije sector huur. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt worden er vooralsnog geen koopwoningen gebouwd. Gebiedsontwikkelaar Peter Visser van Eigen Haard: “Door deze wijzigingen

plexen tegenover de jaren geleden gerenoveerde huizenblokken van de Akbarstraat. In plaats hiervoor komen zestig sociale huurwoningen en een nieuwe Bos en Lommerschool. Uiteindelijk is het streven om in de derde en laatste fase ook koopwoningen te bouwen. Visser: “Maar dat hangt dus af van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Voorlopig gaan we met de eerste twee fasen aan de slag om de buurt een nieuwe impuls te geven.”

Ook Stadgenoot start dit jaar met de bouw van ongeveer veertig woningen in de wijk. Bovendien gaat het stadsdeel de winkels en de daarboven gelegen zestig woningen in het zogenaamde

DE STAAT VAN DE KOLENKITBUURT

De Kolenkitbuurt in Bos en Lommer ligt westelijk van de A10, ingeklemd tussen de Erasmusgracht, Haarlemmerweg en de ringlijn. De wijk dankt zijn naam aan de voormalige Hervormde kerk die in de volksmond de Kolenkit werd genoemd. De wijk werd in de jaren vijftig gebouwd.

Op dit moment wonen er ruim 6200 mensen.

Opvallend is het grote aantal bewoners tussen de 0 en de 18 jaar: 27,7 procent. Slechts 5,8 procent is 65-plus. Driekwart van de bewoners is van niet-westerse afkomst. Ongeveer 13,4 procent is nieuwe stedeling. Het percentage minimumhuishoudens is met 29,2 procent het hoogst van heel Bos en Lommer. Bijna de helft van de kinderen groeit op in zo'n huishouden.

Door sloop en nieuwbouw is het aantal sociale huurwoningen de afgelopen jaren afgenomen, maar het beslaat nog steeds 81,6 procent van de totale woningvoorraad. Tevredenheidsonderzoek wijst uit dat deze buurt met een 6,0 (WIA 2011, totaaloordeel) het laagst scoort van heel Bos en Lommer. Ervoor in 2005 20 procent van de mensen overlast van de jeugd; dat percentage is inmiddels opgelopen tot 33. Sinds 2012 is het Samen Doen Team actief dat bestaat uit sociale hulpverleners die huishoudens met een meervoudige problematiek ondersteunen. Studenten van het project Vooruit organiseren activiteiten om de bewonersparticipatie te bevorderen. Kunstenaars organiseren regelmatig projecten in de openbare ruimte waarbij bewoners worden betrokken.

Godfried Lambriex: “We kunnen mensen niet eindelijk in onze zekerheid laten.”

is onze investering veel hoger dan gepland. Maar wij staan op het standpunt: wie A zegt moet ook B zeggen. De plannen die we al hadden gaan dus door, maar wel met de nodige aanpassingen.” In de tweede fase (start begin 2015) worden volgens de planning die er nu ligt 140 woningen gesloopt in de Nannostraat. Dat zijn twee woningcom-

Borstblok aan de Bos en Lommerweg opknappen.

Focusgebied

De Kolenkit was eens de minst gewaardeerde wijk van de stad. De rapportcijfers die bewoners voor hun buurt geven, laten van 2001 tot 2011 een opwaartse lijn zien, tot net een voldoende



Jan van Schaffelaarplantsoen: kippen, fruitbomen en koken op biogas

Direct over de snelweg aan de Bos en Lommerweg ligt een braakliggend terrein: het Jan van Schaffelaarplantsoen. Volgens onderzoek zou de plek prima geschikt zijn voor een combinatie van woningbouw, parkeervoorzieningen, winkels en dienstverlening. Het wachten is alleen op een marktpartij die er brood in ziet. Tot het zover is, ontwikkelt Cascoland Kolenkit, een netwerk van kunstenaars, allerlei initiatieven op het terrein.

Fiona de Bell is een van de initiators van Cascoland Kolenkit. Ze komt aangesnel over een van de houten vlonders op het moment dat een vrachtwagen met jonge fruitbomen aan komt rijden. De boompjes worden in verrijdbare bakken geplant voor het nieuwste project: de pluktuin.

Alle voorzieningen die Cascoland heeft aangebracht op het plantsoen kunnen binnen een paar dagen worden gedemonteerd en verhuisd. De Bell: "Het is ongewis hoe lang we hier kunnen blijven. Maar voorlopig gaan we gewoon door met het ontwikkelen van het terrein. Het project is heel succesvol; steeds meer buurtbewoners gebruiken de voorzieningen en helpen mee."

Afgelopen winter was er een ijsbaantje met koek en zopie. Kinderen uit de buurt kregen gratis schaatslessen. Een vrijwilliger zorgt er zeven dagen per week voor dat de kippen overdag op het terrein scharrelen waarna ze weer in hun hok worden gedreven. In ruil daarvoor mag hij de eieren mee naar huis nemen.

Twee buurtbewoonsters zijn inmiddels met hulp van de kunstenaars van Cascoland ondernemer geworden. Binnenkort wordt bovendien de KookKit geopend: naast de barbecues die er al zijn, komt een kookplek waar buurtbewoners een maaltijd kunnen bereiden op biogas, gewonnen uit oud brood.

Het nieuwste project van Cascoland: een verhuisdienst waarbij bewoners die vanwege sloop moeten vertrekken, elkaar verhuizen met een daarvoor aangeschafte verhuishuis. Die vrachtwagen kan daarna dienst doen als logeershuis. Dat logeershuis is nu nog in een corporatiewoning gevestigd. Familie van buurtbewoners, ook uit het buitenland, kan er voor korte tijd verblijven tegen een kleine vergoeding.

de. Toch hoort de wijk nog tot het selecte gezelschap van acht focusgebieden. In ieder geval levert dat extra geld op van de centrale stad. Dat wordt onder meer gebruikt voor extra maatregelen op het gebied van 'schoon, heel en veilig' en het project Samen Doen, een samenwerkingsverband van hulpverlenings- en maatschappelijke organisaties. Lambriex: "Juist omdat de fysieke vernieuwing op zich laat wachten is het heel belangrijk om extra aandacht te schenken aan de sociale opgaven en verbeteren van de leefbaarheid. Dat extra geld draagt bij aan alle ontwikkelingen die er gaande zijn. En we hebben inmiddels al veel bereikt. Ook wat betreft het verbeteren van de sociaal-economische positie van bewoners. Dat dit niet direct zichtbaar is in de cijfers heeft te maken met de grote groep studenten die woningen in tijdelijke verhuur hebben. Zij brengen het gemiddelde minimuminkomen niet omhoog." ■



Jan van Schaffelaarplantsoen



Jan van Schaffelaarplantsoen

De leeskamer



Binnen in de stad

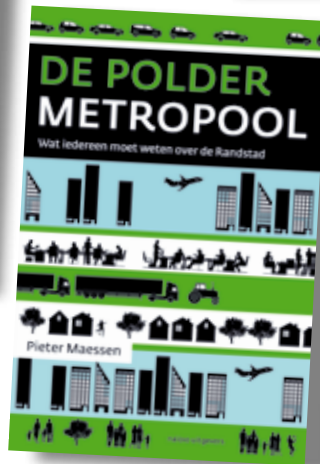
In het januarinum van NUL20 kwam 'Publiek vastgoed' van architect Marc van Leent al ter sprake (bespreking op www.nul20.nl). Zijn betoog wordt nu rijkelijk aangevuld door beroepsgeenoot Matthijs de Boer, die 'Binnen in de stad' het licht deed zien. Hoewel beiden zich richten op het gebruik van publieke ruimtes in gebouwen, besteedt De Boer in zijn boek ook veel aandacht aan het ontwerp daarvan.

Steden verwerven een herkenbare identiteit door bijzondere plekken. Vaak zijn dat (overdekte) pleinen of overgangsgebieden tussen de openbare straat en private gebouwen. Daar waar onvoorziene ontmoetingen plaatsvinden. 'Binnen in de stad' biedt een aantal zorgvuldig uitgewerkte analyses van voorbeelden van zulke besloten publieke plekken, waaronder het Amsterdamse Begijnhof, het Haagse Stadhuis en het hoofdstedelijke Stadsarchief.

Een interessant visueel uitgangspunt is de plattegrond van Rome, door Giambattista Nolli getekend in 1748. Op die beroemde kaart zijn de vele openbare ruimten wit gelaten, ook binnen de geïsoleerde gebouwen, en dat geeft een goed beeld van de publieke plekken. Het stedelijk weefsel wordt zichtbaar gemaakt en datzelfde illustratieve principe heeft De Boer met hedendaagse plattegronden toegepast bij de geanalyseerde voorbeelden.

Je zou de centrale vraag van dit boek zo kunnen formuleren: hoe ontwerp je als architect geborgenheid? En De Boer gaat daarbij nog een stap verder. Moet een gemeente afwachten wat de markt oplevert aan publieke ruimtes, of kunnen er op dit punt eisen worden gesteld aan ontwikkelaars? In New York, waar iedere vierkante meter telt, deed de gemeente dit wel en met mooie resultaten. Op de begane grond van hoge gebouwen ontstonden zo ontmoetingsplekken in de vorm van atrijs en plaza's, die de stad in hoge mate hebben verrijkt.

*Binnen in de stad, ontwerp en gebruik van publieke interieurs, Matthijs de Boer, Trancity*Valiz Amsterdam, groot formaat paperback, 176 pagina's, ISBN 9789078088, €24,50*



De poldermetropool

Hoewel niemand de Randstad als een eenheid zou durven presenteren, is het begrip zelf onmogelijk weg te denken. Al was het maar omdat de betrokken gemeenten en provincies, om het Rijk niet te vergeten, tot elkaar zijn veroordeeld als het gaat om het continueren van de economische dynamiek in dit gebied. Ruim zes miljoen mensen wonen er (al beschouwen die zich misschien niet in de eerste plaats als Randstedeling).

Pieter Maessen, die voorheen voor de overheid werkte en tegenwoordig als zelfstandig communicatieadviseur door het leven gaat, schreef er een aanstekelijk boek(je) over: 'De poldermetropool'. Want dat is het in zijn ogen, een metropoolregio waarin de bestuurlijke afstemming niet eenvoudig is. Bijvoorbeeld omdat verschillende overheidsniveaus elkaar niet altijd als toegevoegde waarde beschouwen.

Maessen is diep in de materie gedoken en beschrijft niet alleen wat de Randstad wel en niet is, maar vooral wat de economische betekenis van dit gebied uitmaakt. Daar horen zaken bij als goede verkeersverbindingen en snelwegpanorama's, en vooral natuurlijk de vraag op welk bestuurlijk niveau welke besluiten kunnen worden genomen. Het is gemakkelijk om te lezen hoezeer de diverse overheidsstructuren elkaar frustreren, als je tenminste zelf geen wethouder van één van de vijftig gemeenten bent.

'Wat iedereen moet weten over de Randstad' is de ondertitel en misschien is dat niet overdreven. De paginering klopt niet helemaal, maar dat maakt 'De Poldermetropool' niet minder leesbaar.

De poldermetropool, wat iedereen moet weten over de Randstad, Pieter Maessen, naio10 uitgevers Rotterdam, paperback, 137 pagina's, ISBN 9789462080478, €18,50



Stedelijke vernieuwing en sociale jaloezie

Hoë reageren bewoners op de ingrepen die horen bij stedelijke vernieuwing en hoe ervaren zij hun 'geherstructureerde' leefomgeving? Twee studenten stadsociologie (UvA) onderzochten het in Nieuw-West en in Zuidoost.

Zie deze en andere boekbesprekingen op www.nul20.nl/boeken



Nooit nooit nooit meer aan de wal

Een boek dat bijna geen moment verveelt, is deze verzameling portretten (achtien stuks) in tekst en beeld van Amsterdamse bootbewoners. Jowi Schmitz, zelf bootbewoonster, tekende de persoonlijke verhalen op van mensen die het water verkiezen boven de vaste wal. Zoals te verwachten viel, hebben ze meestal wel wat te vertellen, want het leven op een boot brengt aparte ervaringen met zich mee.

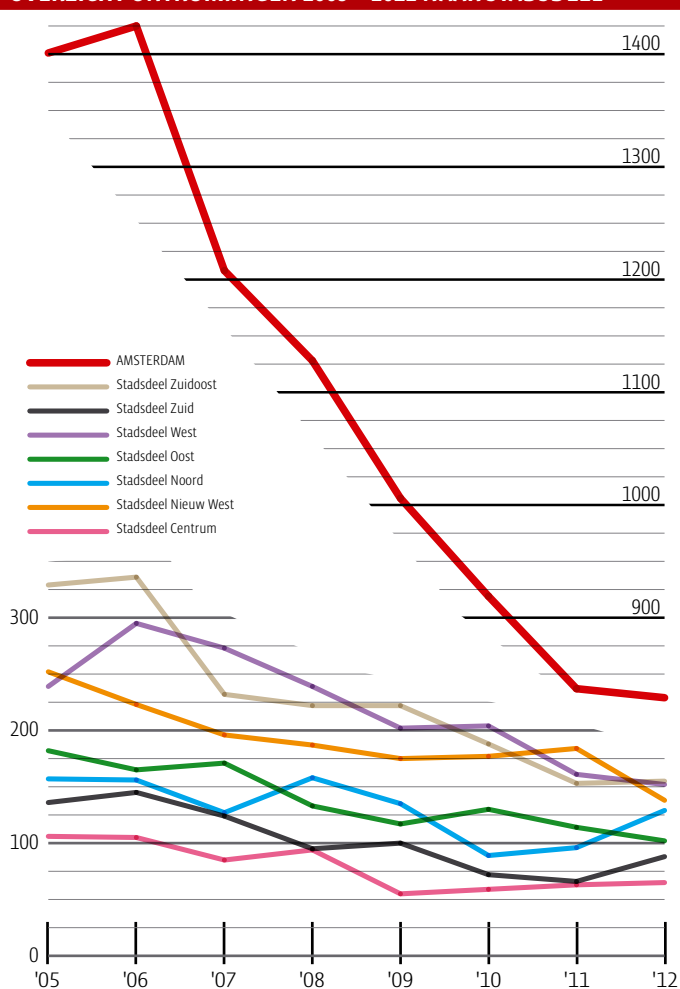
Van de vele gesprekken die Schmitz voerde, geeft deze selectie een mooi beeld van uitersten. Van de excentrieke muzikant die om vier uur 's nachts na het kroegbezoek nog even lekker wil kunnen drummen, via de hippe 'wij zijn anders, namelijk helemaal onszelf'-families tot de bezadigde burgers die zich hebben teruggetrokken in een luxe waterwoning op IJburg en die nu met een glas rosé in de hand genieten van mooie luchten. Inhoudelijk had het wat uitgebreider gekund. Hoewel de gemeente Amsterdam regelmatig een sneer krijgt vanwege het toepassen van regels, wordt de status aparte van bootbewoners en het bijbehorende beleid niet uitgelegd. Een kort historisch overzicht van het wonen op het water had ook niet misstaan.

De foto's van Friso Spoelstra zorgen ervoor dat je dit boek steeds opnieuw in wilt kijken. Op de salontafel!

Nooit nooit nooit meer aan de wal, bootbewoners van Amsterdam, Jowi Schmitz (tekst) en Friso Spoelstra (fotografie), Lemniscaat Rotterdam, groot formaat paperback, 276 pagina's, ISBN 9789047704621, €24,95

Crisis leidt niet tot meer ontruimingen

OVERZICHT ONTRUIMINGEN 2005 - 2012 NAAR STADSDEEL



Bron: Boedelbeheer en AFWC, totaal aantal ontruimingen huurwoningen van particulieren en corporaties

HET AANTAL HUISUITZETTINGEN STABILISEERDE IN AMSTERDAM VORIG JAAR, ONDANKS DE ZICH VERDIEPENDE CRISIS. Toch meldden de corporaties meer gevallen van huurschuld dan in de jaren daarvoor. Kennelijk wordt in meer gevallen een regeling getroffen. Voor de hand ligt dat ook de vroegtijdige aanpak van huurschulden, zoals via projecten als Vroeg Eropaf, in veel gevallen escalatie voorkomt. Sinds 2009 werkt een coalitie van partijen onder deze noemer samen om het aantal huisuitzettingen wegens huurschuld te verminderen.

De Amsterdamse Dienst Boedelbeheer houdt bij hoeveel huurwoningen worden ontruimd. In veel gevallen is huurschuld de belangrijkste reden voor ontruiming, gevolgd door overlast en/of onrechtmatige bewoning. De reden wordt echter niet systematisch geregistreerd, ook al omdat vaak een combinatie van factoren speelt. De Dienst Boedelbeheer wordt overigens vaak niet ingeschakeld als woningen vanwege woonfraude of crimineel gebruik (wietplantages) worden teruggevorderd door corporaties. De meeste corporaties vorderen jaarlijks vele honderden woningen terug vanwege woonfraude.

Aantal ontruimingen per stadsdeel

Het aantal ontruimingen liep spectaculair terug van 2006 tot en met 2011. Dat geldt zowel voor woningen van particuliere eigenaren als die van corporaties. In 2006 werden 1026 corporatiewoningen ontruimd, en 634 in 2011. Het aantal ontruimingen van corporatiewoningen daalde in 2012 niet verder. Toen kwam het op 644.

De vrees bestond dat het aantal uitzettingen vanwege huurschuld sterk zou gaan oplopen vanwege de crisis. Dat is (nog) niet geval. Wel is duidelijk dat meer huurders financieel in de knel komen, vanwege een combinatie van minder inkomen en stijgende woonlasten. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties meldt dat meer huurders betalingsachterstand oplopen. Maar dat leidt tot dusver nauwelijks tot meer uitzettingen.

In stadsdeel Centrum vinden de minste gedwongen huisuitzettingen plaats, in Zuidoost de meeste. In Zuid steeg het aantal ontruimingen opmerkelijk, met maar liefst 33 procent. Ymere ontruimde de meeste woningen, zowel absoluut als relatief. Vooral in Amsterdam-Noord liet Ymere in 2012 veel woningen gedwongen ontruimen.

Alle Amsterdamse corporaties werken mee aan de Vroeg Eropaf-aanpak, een zogenaamd achter-de-voordeurproject. Zodra de corporatie een huurder met twee maanden huurachterstand niet zelf kan bereiken, wordt de maatschappelijke dienstverlening ingeschakeld. Die probeert in contact te komen met de huurder en vervolgens een traject uit te stipelen om een uitweg te vinden uit het schuldenprobleem. Schuldsanering is daar vaak een onderdeel van. Naast corporaties zijn bij de Vroeg Eropaf-aanpak ook zorgverzekeraars, Belastingdienst en nutsbedrijven betrokken geraakt. Ook zij melden klanten met betalingsachterstanden aan. Dat loopt in de duizenden per jaar (ruim 6000 in 2012). ■

ONTRUIMINGEN PER CORPORATIE IN 2012

	Woningbezit	Ontruimingen	%
Ymere	44783	186	0,42%
Eigen Haard	35811	111	0,31%
Stadgenoot	30808	102	0,33%
Rochdale	30155	106	0,35%
De Key	28175	88	0,31%
De Alliantie	20563	40	0,19%
Duwo	2491	7	0,28%
Woonzorg	352	4	1,14%
TOTAAL	193138	644	0,33%

Bron: Boedelbeheer en AFWC woningvoorraad per 01-01-2012