

Van Poelgeest over **hervorming ruimtelijke diensten**

Blok 0: **de weerbarstige praktijk van CPO**

Interviews:

**Eelco Daamen** (Cordaan), **Peter Boerenfijn** (Habion)

HERVORMING AWBZ

**Langer thuis wonen**

**Zorgvastgoed zoekt  
nieuwe bestemming**



**PAKHUIS NUL20**

Talkshow PakhuisNUL20  
maandag 30 september 20:00



*Peter Boerenfijn:  
"Parkeergarage?  
Onze doelgroep  
rijdt rollator"*

**8** *Ende verzoeg ingshuizenmoets luiten*

**18**

*Eelco Daamen:  
"Cordaan investeert  
80 miljoen in transformatie"*

**16**



**32** *Woonkollektief Purmerend overleeft jaren '80*



**26** *Blok 0:  
ontwikkelaars en architecten redden CPO*



**36** *Nieuwbouw verschuift  
naar koopstudio's en huur*



**24** *Maarten van Poelgeest:  
"Ruimtelijke diensten zijn zich aan het heruitvinden"*

# Exit verzorgingshuis?

Eens was het in Nederland bijna vanzelfsprekend dat ouderen hun intrek namen in een bejaardentehuis. Maar al vroeg in de jaren zeventig startte de 'extramuralisering'. In de decennia die volgden, werd het klassieke bejaardentehuis uitgefaseerd; ouderen bleven veel langer thuis wonen. Deze nadruk op eigen regie en zelfredzaamheid paste in een bredere ontwikkeling waarin afscheid werd genomen van de klassieke verzorgingsstaat. Tegenwoordig woont ruim 85 procent van de 80-plussers zelfstandig.

De komende jaren zal het aantal plekken in verzorgingshuizen verder dalen als gevolg van de hervorming van de AWBZ. Er komt een veel hogere drempel om geïndiceerd te worden voor een plaats in een instelling. Dit heeft grote gevolgen voor de huidige instellingen. Naar schatting wordt een derde tot de helft van het huidige aantal 'intramurale' plaatsen overbodig. De grote vraag is dan ook wat er met die instellingen moet gaan gebeuren. En in het verlengde daarvan: welke financiële risico's lopen de eigenaren, zorginstellingen en corporaties?

Deze vragen vormen het startpunt van het hoofddossier in deze NUL20. We spreken met deskundigen van zorginstellingen en corporaties. Dat levert een zeer diffuus beeld op: ja, tal van locaties worden gesloten of afgestoten. Maar andere instellingen worden aangepast aan zwaardere cliëntgroepen en/of nieuwe doelgroepen. Daarnaast worden locaties (gedeeltelijk) omgebouwd tot zelfstandige seniorenwoningen of gemengde complexen met buurtfuncties. *Last but not least* zien beleggers nu kansen luxe serviceappartementen te bouwen in de vrije sector. Maar veel is nog onzeker, mede omdat de landelijke besluitvorming nog niet is afgerond.

De hervorming van de AWBZ roept tal van uitdagingen op. Zo leunen de aanleunwoningen van het A.H. Gerhardt huis in Amsterdam-West inmiddels tegen een gesloten verzorgingshuis aan. Algemener: wat gebeurt er met de wijkvoorzieningen als het verzorgingshuis wordt gesloten? En welke problemen dienen zich in de wijk en voor bewoners aan als veel meer mensen met beperkingen thuis blijven wonen?

Dit en veel meer in dit nummer van NUL20.

En: u bent van harte uitgenodigd bij de volgende PakhuisNUL20- de talkshow over Amsterdamse woonkwesties.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur NUL20

- 4 NIEUWVERZICHT
- 8 EERSTE VERDIEPING **Consequenties AWBZ-hervorming**
  - 8 *Zorgvastgoed zoekt nieuwe bestemming*
  - 10 *Gesloten: A.H. Gerhardt huis - niets meer om tegen aan te leunen*
  - 12 *Transformatie: Saenland richt zich op zwaardere doelgroep en buurtfunctie*
  - 14 *Nieuwbouw: Bernardus krijgt variatie aan appartementen*
  - 16 *Cordaan investeert miljoenen in transformatie*
  - 18 *Ouderenhuisvester Habion ziet kansen in de hoofdstad*
  - 20 *Opmars van de scootmobiel*
- 21 KORT BESTEK *Bewoners organiseren zelf hun zorg*
- 23 KORT BESTEK *Steeds meer armoede onder huurders*
- 24 INTERVIEW *Maarten van Poelgeest over hervorming ruimtelijke diensten*
- 26 TWEEDE VERDIEPING *Blok 0: de weerbarstige praktijk van CPO*
- 28 KORT BESTEK *Reacties op SCP-rapport over Vogelaarwijken*
- 30 PRKBRD
- 32 FOCUS BIJZONDERE WOONVORMEN *Woonkollektief Purmerend*
- 34 LEESKAMER
- 36 BAROMETER *Vraag nieuwbouw verschuift naar huur en koopstudio's*

# NUL20

## OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

→ **Twitter:** @nul20

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**

## PAKHUISNUL20 - 30 SEPTEMBER

De eerstvolgende PakhuisNUL20 - talkshow over Amsterdamse woonkwesties - is **maandag 30 september 20:00 uur**.

- **Scheiden wonen en zorg.** Wat betekent langer thuis wonen voor senioren, hun omgeving én het zorgvastgoed. Met o.a. wethouder Eric van der Burg.
- **Blok 0: de weerbarstige praktijk van CPO**
- **Transformatie: De Studio - Part II**
- **Vernieuwing Struikbuurt: wat levert een open planproces op?**

→ [Zie het volledige programma op nul20.nl](#)

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](http://WWW.NUL20.NL) een NUMMER of ABONNEMENT aanvragen.

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd:  
→ [WWW.NUL20.NL](http://WWW.NUL20.NL).

### ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

### ADVERTENTIES VIA NUL20 020-6937004

(→ INFO OP [WWW.NUL20.NL](http://WWW.NUL20.NL))

HOOFDREDACTEUR: Fred van der Molen ([fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl))

TEL: 020-693.7004

MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

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

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

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

DRUK: Prezco bv

## Corporaties staken verzet tegen verhuurderheffing

Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, staakt haar verzet tegen de verhuurderheffing. In ruil daarvoor mogen de corporaties beperkt-commercieel vastgoed blijven ontwikkelen en krijgen zij via het Energieakkoord 400 miljoen om te investeren in energiebesparing. Ook krijgen de corporaties 60 miljoen euro aan btw-integratieheffing terug.

Het akkoord dat Aedes op 30 augustus met het kabinet sloot, is in eigen kring met gemengde gevoelens ontvangen. "De corporatiesector beschouwt de verhuurderheffing als een 'voldongen feit'. Ik vind dit een nare, maar tegelijk pragmatische conclusie", reageert Jim Schuyt van de Alliantie. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft een zuiniger oordeel. Directeur Albert Kersties: "Feitelijk heeft Aedes maar weinig binnengehaald. De verhouding tussen 1,7 miljard aan heffing en de binnengehaalde punten is scheef. Ook is nu de onderhandelingspositie wat betreft de verhuurderheffing richting de politiek - met name de Eerste Kamer - opgegeven."

De Woonbond spreekt van een "onacceptabele deal". Directeur Ronald Paping: "De huurder betaalt het gelag van dit akkoord. De betaal-

baarheid en beschikbaarheid van huurwoningen komt hiermee verder onder druk te staan, ondanks mooie woorden van Aedes over betaalbaarheid als voorwaarde voor het akkoord." Voorzitter Frans Ligtoet van de Huurdersvereniging Amsterdam roept de Amsterdamse corporaties dan ook tegen te stemmen.

Vastgoed Belang, de koepel van particuliere beleggers, keurt de afspraken om heel andere redenen af. De vastgoedeigenaren vinden dat de afspraken tot oneerlijke concurrentie leiden.

Voor veel gemeenten is winst dat minister Blok toestaat corporaties ook middeldure huurwoningen en koopwoningen in vernieuwingsgebieden mogen blijven bouwen als daarvoor geen commerciële partijen te vinden zijn. Maar de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is onaangenaam verrast over het plan het WSW een rol te geven bij de sanering van corporaties.

Minister Blok komt ook terug van de verplichte juridische scheiding van 'maatschappelijke' (=DAEB) en 'commerciële' (=niet-DAEB) activiteiten. Een administratieve scheiding is nu voldoende. Maar voor beide geldt dat nieuwe commerciële activiteiten ongeborgd moeten worden gefinancierd om marktverstoring te voorkomen.

## Veel bezwaren tegen huurverhoging

Zo'n 4500 huurders hebben bij de Amsterdamse corporaties bezwaar gemaakt tegen de jaarlijkse huurverhoging. Dat aantal ligt ruim vijf maal hoger dan in voorgaande jaren, zo blijkt uit een inventarisatie van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De toename valt vrijwel geheel toe te schrijven aan de introductie van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Volgens de Wijksteunpunten Wonen zijn er veel fouten gemaakt bij de afhandeling van de bezwaarschriften, zowel door particuliere verhuurders als corporaties. Huurders zouden onterechte aanmaningen wegens huurachterstanden krijgen en zelfs dreigementen met een deurwaarder.

De AFWC vindt de reactie het WSW overdreven: "Slechts bij een fractie van alle huuraanzeggingen hebben zich vergissingen voorgedaan."

Volgens de Federatie had driekwart van alle bezwaarschriften betrekking op de inkomensafhankelijke huurverhoging. Van die 3250 bezwaarschriften zijn 1340 bezwaren toegekend en 1360 bezwaren afgewezen. Ruim vijfhonderd huurders trokken hun bezwaar in. Van de 1150 overige bezwaren werd 80 procent afgewezen. In totaal zijn 1690 bezwaren doorgestuurd naar de Huurcommissie. De corporaties betalen daarvan de leges; 450 euro per zaak. Dat kost de corporaties alleen al in Amsterdam 760.000 euro.

## Wonam bouwt 200 huurwoningen in Amsterdam

Wonam start op 1 oktober met de bouw van tweehonderd huurwoningen in het Oranjekwartier in Nieuw-West. De twee woontorens, King en Queen, tegenover het World Fashion Centre, bestaan uit appartementen met huuren tussen 700 en 1100 euro.

Wonam - Wonen Amsterdam - is een nieuwe ontwikkelaar die zich specifiek op het middensegment huur richt. De investeerders achter Wonam zijn volgens directeur Robert Kolsiek "vermogende Nederlandse families".

Wethouder Maarten van Poelgeest is blij met de nieuwe partij: "Het is goed dat Wonam huurwoningen voor middeninkomens gaat bouwen, want daar is in Amsterdam dringend behoefte aan. We zijn dan ook heel content met dit soort initiatieven. Ook de plek is bijzonder: op de rand van de oude en de nieuwe stad."

De appartementen gaan medio 2014 in de verhuur. Het Oranjekwartier bestaat uit zes woonblokken waarvan de eerste vier in 2011 zijn opgeleverd en verhuurd.

## Nieuwbouw voor werkende jongeren in Nieuw-West



Initiatiefgroep Change= wil in Amsterdam Nieuw-West een complex met vijfhonderd kleine huurappartementen voor werkende jongeren bouwen. De initiatiefgroep heeft ambitieuze plannen voor meer woongebouwen voor jongeren. Volgens algemeen directeur Ralph Mamadeus is er een grote woningnood onder werkende jongvolwassenen. Change= (spreek uit: Changes) wil voor hen zelfstandige woningen van gemiddeld 28,5 m2 bouwen. Deze worden verhuurd onder de huurtoeslaggrens. Om doorstroming te houden wil men vanaf 30 jaar een hogere huurprijs in rekening brengen. Maar die werkwijze moet nog wel wettelijk mogelijk worden gemaakt.

De initiatiefnemers hebben een samenwerkingsovereenkomst getekend met het stadsdeel en verwachten op korte termijn overeenstemming te bereiken met Amsterdam over verwerving van de bouwgrond tegen een sociale grondprijs. De locatie bij het August Allebéplein was eerder in handen van De Key.

Start bouw is voorzien 2014. Bij het initiatief zijn architectenbureau Tangram, projectontwikkelaar New Babylon en aannemingsbedrijf Ballast Nedam betrokken. Samen met de Alliantie wordt een beheerorganisatie opgericht.

De nieuwe ontwikkelaar heeft grootsse plannen. Men spreekt zelfs over twintig complexen en tienduizend woningen in de vier grote steden.

# Herziening puntenstelsel

Minister Blok heeft een voorstel voor een nieuw puntenstelsel (WWS) naar de Kamer gestuurd. De schaarstepunten verdwijnen weer en de WOZ-waarde gaat een rol spelen in de huurprijsgrondslag. De herziening leidt volgens de minister tot een eenvoudiger stelsel en een beter functionerende woningmarkt.

Sinds 2012 vormen de zogeheten schaarstepunten (de 'Donnerpunten') onderdeel van het puntenstelsel. Die verdwijnen weer. De gewildheid van een woning – de 'locatiefactor' – wordt straks afgeleid van de WOZ-waardering. De punten voor de categorieën 'woonomgeving' en 'woonvorm' wordt volledig afhankelijk van de WOZ-waarde (per m<sup>2</sup>). Het maakt dus geen verschil meer of je in een vijfhoog in appartement woont of in een gezinswoning.

Zittende huurders hebben weinig last van een eventuele hogere maximale huurprijs. Andersom kan een huurder wel om een huurverlaging vragen als het maximum onder het niveau van de feitelijke huurprijs komt.

In het regeerakkoord was vastgelegd de maximale huurprijs volledig te baseren op de WOZ-waarde (4,5%). Op dat voorstel kwam veel kritiek. Bovendien klopten ook de rekensommen niet waarop de herziening was gebaseerd. De minister lijkt met de nieuwe grondslag, waarbij de WOZ een kleinere rol speelt (naar schatting zo'n 25%), aan veel bezwaren tegemoet te zijn gekomen. De Woonbond wijst het resultaat echter af. De bond vindt het niet acceptabel dat de prijseffecten van de Donnerpunten via een prijsopslag per punt verrekend worden in de nieuwe aanpak.

De Woonbond vindt het eveneens niet aanvaardbaar dat nieuwbouwwoningen gedurende een periode van tien jaar geliberaliseerd verhuurd mogen worden, ook wanneer de maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens zakt. Minister Blok heeft ontwikkelaars deze verzekering willen geven om de nieuwbouwproductie te stimuleren.

# Koopwoningen op IJburg nu verhuurd



Woningstichting De Key heeft achttien koopwoningen in complex Vrijmanseind (Blok 64) op IJburg omgezet in vrije sector huur. Binnen drie maanden waren alle woningen verhuurd. De huurprijs – inclusief twee parkeerplekken – ligt tussen de 950 en 1795 euro in de maand. De Key verhuurt de woningen volgens het zogeheten 'te woon'-principe. Huurders kunnen de woning alsnog

kopen. Hiervoor blijkt belangstelling, zo verklaart een woordvoerder. Met twee bewoners worden gesprekken gevoerd over verkoop.

Blok 64 bestaat uit 45 woningen. Door de bankencrisis en het instorten van de woningmarkt wist de De Key jarenlang onvoldoende kopers te vinden voor het luxe wooncomplex.

# Rochdale weg uit Heemskerk

Woningstichting Rochdale heeft haar 2200 woningen in Heemskerk overgedragen aan woningcorporatie WOONopMAAT. De overdracht vond plaats met gesloten beurzen. Ook alle samenhangende activa en passiva, inclusief financiering, zijn overgenomen.

Al in 2010 werd een principebesluit genomen tot overdracht. Rochdale kiest ervoor zich te concentreren op haar kerngebied Amsterdam en directe omgeving. Met deze transactie zijn nu alle woningen buiten het kerngebied overgedragen.

WOONopMAAT beheerde overigens al jaren het woningbezit van Rochdale in Heemskerk.

# Welstandsvrije zelfbouw in Nieuw-West

Zelfbouwers mogen op de locatie van de voormalige Politie school in Sloten welstandsvrij bouwen. Tenminste als de stadsdeelraad dit voorstel van het bestuur instemt. De locatie is in handen van woningcorporatie de Alliantie. Die wil kavels beschikbaar stellen voor particuliere zelfbouw. De stadsdeelraad beslist 30 oktober.

# Meer startersleningen

De gemeente Amsterdam stelt 2 miljoen euro extra beschikbaar voor startersleningen. Kopers kunnen daarmee voor een periode van drie jaar maximaal 20 procent van de koopsom rentevrij lenen. Daarna moet de lening tegen een marktconform tarief worden terugbetaald. De starterslening is bedoeld voor kopers met een middeninkomen. De koopsom mag niet meer bedragen dan twee ton. Wethouder Freek Ossel verwacht met het beschikbare bedrag ruim driehonderd Amsterdammers aan een woning te kunnen helpen. Eerder dit jaar stelde de gemeente ook al 2,5 miljoen beschikbaar voor zo'n vierhonderd startersleningen.

## 'Treiterfamilies' wacht gedwongen verhuizing

De overlastgevende familie D. uit Noord is verhuisd naar een afgelegen containerwoning op het Zeeburgereiland. Begin augustus bepaalde de kantonrechter dat het gezin uit hun huis mocht worden geplaatst. Volgens burgemeester Van der Laan zijn er meer gedwongen verhuizingen te verwachten. De burgemeester maakt zich sterk voor de zogeheten 'Treiteraankpak' om de meest extreme gevallen van overlast aan te pakken. Het gaat hierbij niet om gewone burenruzies, maar om structurele treiterijen, bedreigingen en overlast gericht tegen een specifiek persoon of huishouden. De aanpak moet er voor zorgen dat slachtoffers zich beschermd weten door de overheid. De Treiteraankpak, een samenwerkingsverband van politie, gemeente, stadsdelen, corporaties en Openbaar Ministerie, loopt sinds 1 januari 2013.

## Eigen Haard bouwt woonzorgcentrum in Lisse

Eigen Haard start volgend jaar met de bouw van het woonzorgcentrum Rustoord in Lisse. Zorginstelling DSV huurt de komende dertig jaar de dertig verpleegkamers, 25 zorgappartementen en drie kamers voor kort verblijf. "We gaan hier kwalitatief goede seniorenwoningen bouwen die bijdragen aan een prettige leefomgeving voor bewoners. In het ontwerp is rekening gehouden met verschillende woongroepen en zorgvormen", vertelt Jan van den Berg Jeths van Eigen Haard. Het nieuwe woonzorgcentrum wordt tevens de uitvalbasis van het Zorg Thuis Team, dat zorg biedt aan bewoners van omliggende woningen. Op het terrein verhuurt Eigen Haard 23 zelfstandige seniorenwoningen.

# Stadgenoot vervangt alle geisers

Woningcorporatie Stadgenoot wil voor het eind van 2014 alle geisers en gaskachels vervangen door HR-combiketels. Dit om het risico van koolmonoxidevergiftiging te beperken. Het gaat om zo'n 3500 woningen. De huurders worden verplicht mee te doen, hoewel de vervanging leidt tot huurverhoging. Stadgenoot wil van alle open verbrandingstoestellen af, maar niet alle huurders zijn daarvan gediend. Volgens Stadgenoot heeft meer dan de helft van de huurders eerder een aanbieding afgewezen. Medewerking wordt nu afgedwongen. Gerard Anderiesen, bestuurder van Stadgenoot: "Mensen weigeren soms een HR-Ketel, omdat ze opzien tegen de verbouwing of de huurverhoging. Maar er zijn gewoonweg te veel incidenten met koolmonoxidevergiftiging, soms zelfs met dodelijke afloop. In samenspraak met Huurge-



noot, de belangenbehartiger van onze huurders, zijn we daarom tot de gekozen aanpak gekomen".

Volgens Stadgenoot heeft de rechter in twintig eerdere gevallen deze dwang als rechtmatig beoordeeld. De Huurdersvereniging Amsterdam is tegenstander van dwang, zeker in combinatie met huurverhoging. Het gaat om duizend woningen in renovatieprojecten en 2500 woningen waar alleen geiser of gaskachel wordt vervangen. Daarvoor wordt een HR-ketel geïnstalleerd en een radiator in een van de verblijfsvertrekken. De huurder gaat 20 euro per maand meer huur betalen (netto wellicht minder door hogere huurtoeslag). Een radiator in een extra kamer kost 5 euro per maand meer. Bij woningen die pas in 2014 aan de beurt zijn, zal dit jaar voor alle zekerheid een koolmonoxidemelder worden geïnstalleerd.

## Stoelendans bij Ymere

In navolging van bestuursvoorzitter Roel Steenbeek verlaat ook bestuurder Stefan Schuwer begin volgend jaar woningcorporatie Ymere. Zijn vertrek is onderdeel van de vorming van een nieuwe directieraad. In totaal schrapt de corporatie dit najaar 10 procent van de arbeidsplaatsen. Schuwer ziet voor zichzelf onvoldoende mogelijkheden bij het nieuwe Ymere. Op verzoek van de raad van commissarissen zal hij zich tot 1 februari 2014 nog bezig houden met een aantal complexe gebiedsontwikkelingen. De nieuwe directieraad bestaat vanaf oktober uit twee statutair

directeuren en vijf gewone directeuren. Ber Bosveld en Pieter de Jong zijn benoemd tot statutair directeur. Daar wordt vanwege het vertrek van Roel Steenbeek nog een derde directeur aan toegevoegd. De benoeming van De Jong eindigt vervolgens in 2015. De benoeming van Bosveld en De Jong gaat niet gepaard met een wijziging van hun huidige arbeidsvoorwaarden, zo verklaart een woordvoerder. Conform de wet normering topinkomens is pas vanaf 2017 sprake van gedwongen salaris-aanpassing. De vijf andere directeuren zijn: Eric van Kaam (wonen en leven), Viviane Regout (investeren en ontwikkelen),

Dory Louwersen (onderhoud) en Linda Sas (concernzaken). Voor het vakgebied verhuur/verkoop bestaat nog een vacature. Steenbeek kondigde voor de zomer al zijn vertrek aan. De werving voor zijn opvolging is gaande. Ymere laat zevenhonderd van de duizend medewerkers intern solliciteren. Daarbij verdwijnen honderd arbeidsplaatsen, vooral bij de ontwikkelafdeling. De afgelopen jaren daalde het investeringsvolume van 400 miljoen tot 150 miljoen euro. Volgens Ymere trekken de verhuurderheffing en saneringsheffingen een enorme wissel op de financiële positie van de corporatie.



## Kluswoningproject van start

Het kluswoningproject in de U.J. Klarenstraat in Amsterdam Nieuw-West gaat door. Eind augustus tekenden de kopers hun aannemingscontract. Op dat moment was zo'n 80 procent van de appartementen verkocht. De flat in de Klarenstraat zou aanvankelijk worden gesloopt. Ingegeven door de crisis en veranderende inzichten, besloot eigenaar de Alliantie in samenspraak met de buurt het blok van veertig appartementen te verkopen als kluswoningen. In het voorjaar van 2012 kwamen de appartementen op de markt voor zo'n 65.000 euro voor 75 m<sup>2</sup>. Kopers waren wel verplicht mee te doen aan een renovatie volgens een stevig eisenprogramma. Met deze eisen wilde de Alliantie de kopers een duidelijke en veilige keus bieden. Inmiddels is het ruim een jaar

verder en is het gros van de appartementen verkocht.

Opvallend is dat veel kopers meer dan één appartement kochten om deze horizontaal en/of verticaal samen te voegen. Een aantal kopers voegt balkons toe aan de tuinzijde. De bouwvergunning voorziet ook in de aanleg van dakterrassen, direct bij de renovatie of later. De Alliantie staat financieel garant voor de nog niet verkochte woningen. De corporatie hoopt de resterende vijf appartementen te verkopen voordat de casco-renovatie is afgerond.

Voor Amsterdam is een kluswoningproject op deze schaal iets nieuws. Lisette Langerwerf van de Alliantie kijkt tevreden terug op de resultaten: "Dit is zeker een formule gebleken die we vaker kunnen toepassen."

→ Meer info: [www.klarenstraat.nl](http://www.klarenstraat.nl)

## Grootste huurstijging sinds 1994

De woninghuren zijn in juli 2013 met gemiddeld 4,7 procent gestegen. Dat is de grootste huurstijging sinds 1994. De huren stegen het meest voor huurders met de hoogste inkomens bij sociale verhuurders, aldus het CBS.

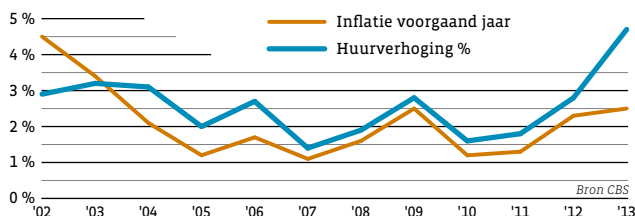
In het gereguleerde segment (80% van de huurwoningen) viel de huurstijging bij de corporaties met gemiddeld 5,0 procent hoger uit dan bij particuliere verhuurders (3,7 procent). De markthuren gingen met 3,9 procent omhoog.

De forse huurstijging is een gevolg van het kabinetsbeleid. Het kabinet Rutte II heeft gebroken met het inflatievolgend huurbeleid van vorige kabinetten. Bovendien konden sociale verhuurders een extra inkomens-

afhankelijke verhoging doorvoeren. De gemiddelde huurstijging in juli 2013 kwam daardoor 2,2 procentpunt hoger uit dan de inflatie over 2012. In de tien jaar daarvoor kwam de huurstijging gemiddeld 0,3 procentpunt uit boven de inflatie.

Tachtig procent van de huurders van sociale huurwoningen met een laag inkomen kreeg de maximale huurstijging van 4 procent doorberekend. Van de middeninkomens in sociale huurwoningen kreeg 47 procent de maximale huurstijging van 4,5 procent. Van de hoogste inkomens is 53 procent de maximale huurstijging van 6,5 procent gaan betalen.

De invloed van huurharmonisatie op de huurstijging bedraagt volgens het CBS 0,8 procentpunt.



## Winkelcentrum Nieuw Waterlandplein

Het heeft even geduurd, maar het nieuwe winkelcentrum Waterlandplein in Amsterdam-Noord is een feit. Enkele maanden na de oplevering

is bijna alle winkelruimte in gebruik genomen. Laatst aanwinst: de Action. De bestaande winkeliers hebben zes jaar in noodgebouwen doorgebracht.



## Uitbreiding CPO-regeling in Noord-Holland

De huidige regeling voor collectief particulier opdrachtgeverschap in de provincie Noord-Holland wordt uitgebreid. De provincie wil bovendien gemeenten steviger gaan opporren locaties beschikbaar te stellen en meer bekendheid geven aan CPO.

In Noord-Holland bestaat een regeling om groepen particulieren te helpen bij de voorfinanciering. CPO's kunnen een subsidie krijgen van maximaal 15.000 euro voor de initiatieffase en daarna 4000 euro

per woning lenen voor de planontwikkeling met een maximum van 80.000 euro per project.

GS wil het leningbedrag verhogen naar 8.000 euro per woning tot maximaal 160.000 euro per collectief. Voor de leningen is tot 2020 maximaal 900.000 euro beschikbaar; het subsidieplafond bedraagt in 2013 214.500 euro.

Het aandeel zelfbouw, waaronder CPO, in de Noord-Hollandse woningproductie was in 2012 bijna 7 procent (417 woningen).

## 'Ballotage' voor Zaanse huurwoningen

Parteon, ZVH, Rochdale en Eigen Haard zijn in Zaanstad gestart met het experiment 'passend aanbieden'. Voor vijf wooncomplexen moeten kandidaat-huurders voortaan aan extra voorwaarden voldoen. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid te verbeteren.

Zo moet de huurder voldoende inkomen hebben en moet de grootte van het huishouden passen bij de woning. De kandidaat-huurder moet bovendien in het bezit zijn van een recente verhuurdersverklaring. In een intake-

gesprek vertellen de corporaties wat ze van de huurders verwachten als het gaat om een schone, intacte en veilige woonomgeving. Het experiment loopt in ieder geval twee jaar.

Dankzij de zogeheten 'Rotterdamwet' is het mogelijk extra voorwaarden aan huurders op te leggen. In Rotterdam worden daarmee huurders met de laagste inkomens geweerd uit kwetsbare wijken, ten einde overlast van kansarme nieuwkomers tegen te gaan. Rotterdam verlengde eind juni deze regeling in wijken in Rotterdam-Zuid.

ING: "helft zorgvastgoed komt leeg te staan"

# Zorgvastgoed zoekt nieuwe bestemming

*Het beroep op intramurale zorgcapaciteit vermindert de komende jaren sterk. Dit is vooral het gevolg van nieuw overheidsbeleid. Veel zorgvastgoed zal dan ook van functie moeten veranderen. Dit leidt tot gedwongen verhuizingen onder de huidige bewoners en financiële risico's voor eigenaren van zorgvastgoed. | Fred van der Molen*



**H**et 'scheiden van wonen en zorg' is voorzichtig in 2013 van start gegaan en gaat met de ingrijpende hervorming van de AWBZ vanaf 2015 een nieuwe fase in. Dan komt er een veel hogere drempel om geïndiceerd te worden voor een plaats in een instelling. Tegelijk stijgen de eigen bijdragen voor hogere inkomens. Wie met een lichtere indicatie in een beschutte omgeving wil wonen, moet zelf de woonkosten en servicekosten (maaltijden, welzijn, schoonmaak, wassen) betalen. Het tempo waarin en de grens tot waar deze scheiding van wonen en zorg voor diverse cliëntgroepen zal worden ingevoerd, is nog onderwerp van politiek debat, maar zonneklaar is dat een veel grotere groep niet meer volgens het oude regime in een instelling terecht kan.

Voor bestaande complexen dreigt daardoor leegstand. Het ING Economisch Bureau verwacht dat de huidige capaciteit van zo'n 165.000 plaatsen in zorg- en verpleeghuizen (niet alleen voor ouderen) in 2025 bijna gehalveerd is. In Amsterdam gaan op termijn circa tweeduizend AWBZ-plaatsen verdwijnen. Daardoor

zal naar schatting maximaal een derde van de Amsterdamse verzorgingshuizen de deuren moeten sluiten, dan wel een andere service-opzet of bestemming moeten krijgen.

## **Vastgoedrisico's**

Voor eigenaren van zorgvastgoed doemt een flinke 'uitdaging' op. Dat zijn niet alleen zorginstellingen maar ook corporaties (en een enkele belegger). Nederland telt volgens de ING ongeveer 340 verpleeghuizen met een capaciteit van 65.000 plaatsen en 1300 verzorgings-

tuze met andere versterkte eerstelijns- en zorghotelmatige functies; zorgappartementen zelfstandig gaan verhuren in combinatie met het aanbieden van service op maat en extramurale zorg; een nieuwe bestemming voor de locaties vinden of – als vierde – instellingen sluiten/afstoten. Al deze vormen van transformatie vragen forse investeringen of afschrijvingen.

De sector wordt op dit moment in beslag genomen door deze en andere onzekere vooruitzichten. Het ene congres na de andere 'inspiratiedag' wordt over

## **"Nieuw is dat zorgverleners een kijk op de markt moeten ontwikkelen"**

huizen met ongeveer 100.000 plaatsen. Corporaties bezitten ongeveer de helft van alle wooneenheden in verzorgingshuizen. Enkele daarvan - zoals Woonzorg Nederland en Habion - hebben zich volledig toegelegd op de huisvesting van kwetsbare ouderen of mensen met een beperking, in zowel instellingen als zelfstandige woningen.

In Amsterdam hebben corporaties volgens Piet Keijzer, manager Ontwikkeling & Programma's bij de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, zelfs veel meer dan helft van het zorgvastgoed in eigendom, naar schatting zo'n 70 procent.

Eigenaren van zorgvastgoed moeten wat. Er staan hun volgens consultant Gerard van der Wel van Changing Values grosso modo vier wegen open: richting zwaardere verblijfszorg (huidige ZZP 5-10) al dan niet in combina-

tie met andere versterkte eerstelijns- en zorghotelmatige functies; zorgappartementen zelfstandig gaan verhuren in combinatie met het aanbieden van service op maat en extramurale zorg; een nieuwe bestemming voor de locaties vinden of – als vierde – instellingen sluiten/afstoten. Al deze vormen van transformatie vragen forse investeringen of afschrijvingen.

De sector wordt op dit moment in beslag genomen door deze en andere onzekere vooruitzichten. Het ene congres na de andere 'inspiratiedag' wordt over het onderwerp gehouden. Zorginstellingen anticiperen op de nakende hervorming door locaties te sluiten of in de verkoop te zetten. Anderzijds wordt er juist geïnvesteerd om locaties geschikt te maken voor een nieuwe tijd, met nieuwe cliënten. Een zorgcentrum als Saenden uit Zaandam bereidt zich bijvoorbeeld voor op cliënten die meer intensieve zorg nodig hebben, in combinatie met voorzieningen voor de buurt. De Amsterdamse grootmacht Cordaan investeert de komende twee jaar 80 miljoen euro in de transformatie van zorgcomplexen. Andere partijen zien juist nu mogelijkheden om multifunctionele complexen met levensloopbestendige appartementen in de vrije sector te ontwikkelen.

Van der Wel: "Met een deel van de locaties kun je ook een andere richting inslaan, bijvoorbeeld door je te richten

### **8 MILJOEN VOOR TRANSFORMATIE**

De Amsterdamse wethouder Freek Ossel heeft dit voorjaar 8 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de transformatie van verouderde zorginstellingen naar jongeren- of studentenhuysvesting, als die niet meer tegen redelijke kosten kunnen worden omgebouwd voor senioren. Momenteel wordt een inventarisatie gemaakt van panden die daarvoor in aanmerking komen.





op revalidatie van ziekenhuispatiënten in een reguliere hotelmatige (tijdelijke verblijfs)omgeving, of een cluster voor ambulante GGZ-cliënten. De behoefte aan geclusterde woonvormen blijft. Nieuw is dat zorgverleners nu echt een kijk op de markt moeten ontwikkelen.” Maar dat geldt volgens hem ook voor verhuurders van zorgvastgoed: “Een verhuurder moet nu zelf verstand hebben van de zorgmarkt: is hun huurder financieel nog gezond? Klopt hun bedrijfsplan voor een bepaalde locatie? Wie zijn de concurrenten en wat doen die in het gebied?”

Dat levert volgens hem behalve financiële risico's ook nieuwe kansen op, voor een meer gedifferentieerd aanbod aan seniorenappartementen. Hij wijst op de nieuwbouw voor het Bernardus, met woningen met zwaardere zorg en 130 levensloopbestendige appartementen in de vrije sector. “Zulk aanbod ontbreekt nu volledig in de binnenstad.”

### Corporaties

Voor verharende corporaties lijken de financiële risico's minstens zo groot als voor zorginstellingen. Die laatste zullen namelijk bij dreigende leegstand eerst hun flexibele schil van gehuurde locaties afstoten. Bovendien zullen zorginstellingen bij verlenging van huur-

contracten forse prijsverlagingen of flinke investeringen bedingen. Vooral als verzorgingshuizen worden omgebouwd naar gemeente complexen met zelfstandige huurappartementen. De zelfde kamers leveren dan volgens het puntenstelsel gemiddeld 150-200 euro minder aan huur op dan via de huidige AWBZ-vergoeding.

De overheid heeft voor zorginstellingen nog een overgangsregeling voor deze boekwaardeproblematiek, maar die geldt niet voor verharende corporaties.

Bestuurder Hester van Buren verwacht echter niet dat Rochdale vanwege de AWBZ-hervorming tegen extra finan-

“Amstedijk is meer dan alleen een zorgcentrum. Het is ook een plek om zo maar eens binnen te lopen, een praatje te maken met uw vroegere burens of om deel te nemen aan één van de vele activiteiten,” staat er op de website van Amsta. Toch gaat de zorginstelling medio 2014 de locatie sluiten als “gevolg van het kabinetsbeleid”.

ciële problemen zal aanlopen. De woningcorporatie heeft zo'n vijftien complexen verhuurd aan zorginstellingen, waarvan echter maar twee specifiek voor ouderenzorg: De Bogt/Westerbeers in Amsterdam en Nieuw Groenland in Zaandam. Van Buren: “We hebben geen

### EXTRAMURALISERING: EINDE VAN HET VERZORGINGSHUIS

Eens was het in Nederland bijna vanzelfsprekend dat ouderen hun intrek namen in een bejaardentehuis. Daar was wonen en zorg in één hand. Maar al vroeg in de jaren zeventig startten pleidooien voor ‘extramuralisering’, voor het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen - maar ook gehandicapten en psychiatrische patiënten - in een normaal huis, of in kleinschalige woonvormen in een normale wijk. Die beweging maakte school. Instellingen werden gesloten; het klassieke bejaardentehuis werd uitgefaseerd, de thuiszorg groeide. Deze nadruk op eigen regie en zelfredzaamheid paste in een bredere ontwikkeling waarin afscheid werd genomen van de klassieke verzorgingsstaat. In tien jaar tijd (2002-2012) daalde het aantal 65-plussers in een verzorgings- of verpleeghuis van 138.000 naar 125.000, terwijl hun aantal juist toenam. Geholpen door meer inkomen en betere medische zorg woont tegenwoordig ruim 85 procent van de 80-plussers zelfstandig. De hervorming van de AWBZ zal deze ontwikkeling versterken.



sloopplannen, maar onderzoeken bij De Bogt/Westerbeer samen met Amstelring of we die locatie voor een andere doelgroep geschikt maken. Wij hebben relatief veel complexen met groepswoningen voor gelijkgestemden, bijvoorbeeld voor Chinese ouderen. Die zijn vrij nieuw en zo gebouwd dat we ze ook redelijk eenvoudig kunnen verhuren aan een andere doelgroep als de belangstelling terugloopt.”

“We maken ons meer zorgen om de problemen die gaan ontstaan als die zwaardere groep in de eigen woning blijft. Als er minder toezicht en begeleiding is voor dementerende ouderen of psychiatrische patiënten die zelfstandig wonen kan dat leiden tot problemen, variërend van overlast tot omwonenden die zich zorgen maken. De eerste signalen en meldingen komen vaak toch bij ons binnen.”

## ZZP EN HET ZORGAKKOORD

### De tien zorgzwaartepakketten

- 1 Beschut wonen met enige begeleiding
- 2 Beschut wonen met begeleiding en verzorging
- 3 Beschut wonen met begeleiding en intensieve verzorging
- 4 Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging
- 5 Beschermd wonen met intensieve dementiezorg
- 6 Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging
- 7 Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, nadruk op begeleiding
- 8 Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, nadruk op verzorging en verpleging
- 9 Verblijf met herstelgerichte verpleging en verzorging
- 10 Verblijf met intensieve palliatief-terminale zorg

In 2012 stegen de uitgaven aan ouderenzorg en gehandicaptenzorg met 10 procent. Het overheidsbeleid is erop gericht de stijgende uitgaven af te remmen. Daartoe wordt de AWBZ uitgekleeft. De vergoeding voor thuiszorg wordt veel soberder en alleen een zware doelgroep komt nog in aanmerking voor een AWBZ-gefinancierde plek in een verpleeginstelling. Het kabinet heeft met brancheorganisaties en vakbonden een zorgakkoord gesloten, in aanvulling op het regeerakkoord. Daarin zijn de maatregelen iets verzacht: in de *ouderenzorg* blijft de grens ZZP5, maar kan ook de helft van ZZP4-geïndiceerden - dan gaat het vooral om dementerenden - toegang houden tot een instelling. De mensen met een lichtere indicatie die thuis blijven wonen, kunnen een beroep doen op thuisverpleging. Dit recht blijft beschikbaar in de AWBZ en later in de Zorgverzekeringswet (Zvw). Het kabinet wil ook gehandicapten en volwassenen met een licht verstandelijke beperking en gedragsproblemen minder snel toegang geven tot een instelling. Daarvoor gelden andere zorgzwaartepakketten. In het zorgakkoord is afgesproken dat in de *geestelijke gezondheidszorg* de extramuralisatie van ZZP3-geïndiceerden geen doorgang vindt. Dit heeft als consequentie dat deze zorg ook overgaat naar de Zvw. Alle plannen moeten overigens nog door het parlement.

Bron: Aedes-Actiz

## Marketing

Het grote probleem is volgens Van der Wel dat nog altijd veel onzeker is. Er is dan wel een zorgakkoord, maar de plannen van staatssecretaris Van Rijn moeten nog door het parlement. Van der Wel: “Het tempo waarin de indicaties verder worden opgeschaald is onduidelijk. Van zorgpartijen hoor ik dat ze huurcontracten nog wel willen verlenen zolang cliënten met ZZP5 en hoger niet in het nieuwe regime vallen. Anders willen ze alleen voor korte tijd huren.” Onzekerheid bestaat er ook over het keuzepatroun van de doelgroep nu de financiering verandert. Komt er wellicht vraag naar kleine goedkope studio's in de huidige verzorgingshuizen? Wijken allochtone ouderen vaker uit naar het thuisland? Komt er een bloeiende markt voor duurder serviceappartementen? Wat is de invloed van hogere eigen bijdragen voor zorg? De zorgvastgoedeigenaren moeten kortom diepgaand aan marketing én afstemming gaan doen.

## Regie

En die afstemming is in woonzorgland niet vanzelfsprekend. Keijzer vindt dat de gemeente Amsterdam niet aan de zijlijn mag toekijken: “Wij zijn er uiteindelijk voor om te zorgen dat er geen mensen in de knel komen. Daarom zijn we ook nieuwsgierig naar de vastgoedstrategieën van zorginstellingen en corporaties. Welke willen ze afstoten, welke openhouden, welke geschikt maken voor een andere doelgroep? Keijzer: “Wat wij belangrijk vinden is dat er een goede spreiding blijft van voorzieningen over de stad. Daarbij zijn er twee sporen, die van de zorg en die van het wonen. Wat dat laatste betreft: we hebben natuurlijk geen rechtstreekse invloed op de vastgoedeigenaren, maar we kunnen wel sturen met het extra budget dat we krijgen vanwege de decentralisatie AWBZ/WMO. Als je een instelling in de buurt wilt houden, kun je bijvoorbeeld de exploitatie daarvan verbeteren door daar een dagvoorziening onder te brengen.” Ook met andere instrumenten kan de gemeente sturen of invloed uitoefenen op besluiten van de vastgoedeigenaar, zoals het bestemmingsplan, erfpacht en parkeernorm. Een goede spreiding van voorzieningen is volgens Keijzer belangrijk omdat de meeste ouderen het liefst in hun eigen buurt willen blijven wonen. Dat vraagt dus intensief overleg tussen alle partijen. In stadsdeel Zuidoost is sinds een klein jaar jaar zo'n overlegtafel (zie kader), waar partijen - stadsdeel,



## Gesloten: A.H. Gerhardhuis

### Geen bingo en soep meer voor ouderen Sloterveer

Het A.H. Gerhardhuis was sinds 1959 een begrip in Sloterveer. Ouderen uit de buurt konden er terecht voor de fysiotherapeut, kapper, pedicure en een potje bingo. Maar november vorig jaar viel het doek voor het verzorgingscomplex. Het winkeltje, postagentschap en restaurant zijn gesloten. Wat rest is een praktijk voor fysiotherapie. Studenten 'bewaken' het leegstaande gebouw. De bewoners van de 39 aanleunwoningen, die 'comfort en zorg op maat' was beloofd, voelen zich in de kou staan.

Begin 2012 besloot zorginstelling Osira Amstelring het A.H. Gerhardhuis in Sloterveer te ontmantelen. Argument: 'het verzorgingshuis biedt niet langer een haalbaar en betaalbaar toekomstperspectief voor kwalitatieve en goede intramurale zorgverlening'. De 136 bewoners en de zeventig personeelsleden zijn elders ondergebracht. Bert Cramer en zijn vrouw wonen al jaren in een van de aanleunwoningen. Cramer noemt de sluiting van het A.H. Gerhardhuis een teken van deze tijd. "Wij kwamen hier wonen met het idee dat we altijd iets zouden hebben om op terug te vallen mocht het slechter met ons gaan. De aanwezigheid van al die voorzieningen was een zegen. Wanneer we iets nodig hadden, konden we binnendoor naar het Gerhardhuis; je hoefde de straat niet eens op. Maar nu wordt alles wat er aan zorgvoorzieningen is opgebouwd teruggedraaid. De ouderen staan weer achter in de rij. En dat geldt niet alleen voor ons maar voor alle buurtbewoners die gebruik maakten van die voorzieningen."

Mevrouw Worrying van een verdieping hoger koos enkele jaren geleden speciaal voor deze aanleunwoning. "We woonden in Zaandam maar wilden als geboren Amsterdammers onze oude dag in de stad doorbrengen. Deze plek leek ideaal met al die voorzieningen. Die zijn we nu in een klap kwijt, net als de zekerheid ooit een plekje te krijgen in het verzorgingstehuis als het nodig mocht zijn." Eigenaar van het pand is Woonzorg Nederland. Volgens een woordvoerder van de corporatie worden momenteel gesprekken gevoerd met mogelijke huurders/exploitanten van het complex. "We zoeken waar mogelijk naar een maatschappelijke invulling. Bijvoorbeeld een huisartsenpost en een praktijk voor fysiotherapie. En ook een buurtrestaurant is mogelijk. Maar op dit moment is wat

dat betreft nog niets concreets te melden."

De status van de aanleunwoningen was voor de sluiting van het verzorgingshuis al veranderd in zelfstandige seniorenwoning. "Maar we betrekken de huurders van die woningen wel bij de invulling van het complex. We willen er samen met hen voor zorgen dat een aantal voorzieningen die nu zijn weggevallen op termijn weer worden ingevuld." Overigens is het volgens de woordvoerder nooit vanzelfsprekend geweest dat de bewoners van de aanleunwoningen automatisch een plek zouden krijgen in het verzorgingshuis. "Die garantie is nooit gegeven. Dat is altijd afhankelijk van indicatie en beschikbaarheid van plaatsen."

#### **Bingo en een maaltijd**

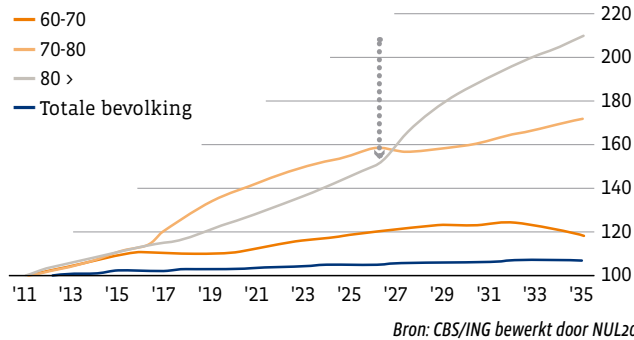
Fysiotherapie AHG houdt al dertig jaar praktijk in het Gerhardhuis. Nu zijn ze nog de enige zorgverleners in het verder leegstaande complex. Francis Braakman, een van de fysiotherapeuten van het eerste uur, zegt er alles aan te doen om hun plaats in het gebouw te behouden. "Het ziet er inmiddels naar uit dat we tot een overeenkomst kunnen komen met Woonzorg Nederland. Het zou heel prettig zijn wanneer er uitgebreid kan worden met andere zorgverleners zoals een cardioloog en diëtist."

Het Gerhardhuis was volgens Braakman altijd een druk bezochte ontmoetingsplaats voor de buurt. Dat het nu gesloten is, is volgens haar een groot gemis. "Ouderen kwamen hier eten, koffie drinken en bingo spelen. En ook met de feestdagen was er van alles te doen. Het zou mooi zijn wanneer het gebouw weer die ontmoetingsfunctie krijgt voor de buurt. De keuken- en restaurantruimte bestaat nog steeds en kan bij wijze van spreken zo weer in gebruik worden genomen."

Om de bewoners van de 39 aanleunwoningen enigszins tegemoet te komen, heeft Woonzorg hun een eigen ontmoetingsruimte gegeven in de plint van het complex. Hier kunnen de bewoners een spelletje doen, koffie drinken of een film bekijken. Bert Cramer: "Dat is fijn voor ons natuurlijk. Maar veel buurtbewoners vereenzamen nu die belangrijke ontmoetingsplek is gesloten. We hopen dat er snel een nieuwe invulling komt voor het complex. Door de sluiting is een stukje ziel uit de buurt verdwenen." [jv]

## VOOR NA 2025 NEEMT HET AANTAL 80-PLUSERS FORS TOE

Voor na 2025 neemt het aantal 80-plussers landelijk fors toe. Met name Delfzijl en omgeving, de Kop van Noord-Holland en Noord-Limburg vergrijzen. In de Randstad en in het bijzonder Amsterdam groeit het aantal 80-plussers tot 2030 relatief beperkt. De prognose is dat het aandeel 80-plussers in de hoofdstad groeit van 3 procent (23.637) in 2012 tot 3,7 procent (32.227) in 2030. Alle regiogemeenten hebben meer te maken met vergrijzing. Binnen de stadsregio is Amstelveen de meest vergrijzde gemeente.



gemeente, zorginstellingen en corporaties - bij elkaar in de keuken laten kijken. Gerard van der Wel is daar als discussie-leider en extern deskundige bij betrokken: "In Zuidoost is al veel langer al sprake van langere perioden met een mismatch tussen vraag en aanbod. Er is bij alle partijen een ontzettende behoefte aan meer actuele informatie over vraag en aanbod gericht op wonen en zorg. Iets dat wat integraler kijkt dan bijv. een systeem als WoningNet. Dat heb je nodig om marktgericht te kunnen denken in deze markt. Nu bestaat soms de neiging om verzorgingshuizen en andere grotere seniorencomplexen maar helemaal te sluiten. Dan heb je bij voorbaat de kans gemist, om er nog iets van te maken." Keijzer: "Het is van belang dat de woonfuncties voor senioren in de stad zoveel mogelijk behouden en goed gespreid blijven. De grote golf van de vergrijzing moet nog komen, die start pas na 2020. Het zou zonde zijn om nu allerlei panden te sluiten die we straks weer nodig hebben. Kleinere complexen kunnen wellicht geschikt worden gemaakt voor maatschappelijke opvang, andere voor zwaardere zorg of gemengd met serviceappartementen." Bestuurder Hester van Buren van Rochdale vindt dat gemeenten zich nog "angstvallig stil" houden: "Er gaan taken van Rijk naar gemeenten met een aanzienlijk kleiner budget dan voorheen.

## WONEN + ZORG

Hervorming AWBZ

## MISMATCH IN ZUIDOOST

In Amsterdam-Zuidoost voeren het stadsdeel, vijf zorgverleners en vijf corporaties al krap een jaar overleg om instrumenten te ontwikkelen om vraag en aanbod van senioren en zorgvastgoed beter af te stemmen. Twee van de initiatiefnemers zijn corporatie Stadgenoot en zorgverlener Amstelring, respectievelijk eigenaar en huurder van verzorgingshuis De Venser.

Aanleiding is de periodieke mismatch tussen vraag van ouderen en aanbod van woonzorgmilieus, waar (woon)zorgcomplexen in Zuidoost structureel mee kampen. Dat leidt periodiek tot leegstand. Volgens ingewijden is de leegstand grillig: dan wordt het ene en dan het andere huis erdoor getroffen. De verwachting is dat de problemen alleen maar groter worden als aanbieders niet voldoende gaan differentiëren.

Zuidoost telt zeven traditionele verzorgingshuizen, met kamers en één- of tweekamer-aanleunwoningen. Daarnaast zijn er drie grote seniorencomplexen (>300 eenheden) en verscheidene kleinere complexen met gescheiden zorg. De oorzaak van het overaanbod is deels demografisch. In vroeger jaren verhuisden veel ouderen uit Amsterdam en de regio naar de serviceflats en verzorgingshuizen in Zuidoost. Daar is de klad in gekomen. In sommige seniorenflats, zoals Koornhorst, toegankelijk voor 55-plussers die op de sociale huursector zijn aangewezen, is zelfs regelmatig leegstand. Hester van Buren van eigenaar Rochdale: "Dat baart ons wel zorgen. De woningen en woonomgeving zijn kennelijk niet aantrekkelijk genoeg meer. Daar moeten we wat mee. Maar we hebben daar nog geen besluit over genomen." Koornhorst is een complex met honderden tweekamerwoningen.

Voor eigenaren is het van belang duidelijkheid te krijgen. Bij sommige komen groot onderhoud en zelfs renovaties in zicht. De vraag is of die nog zin hebben voor de huidige doelgroepen.

Betrokkenen beschouwen het overleg als een soort 'dorpsplein' waarop partijen die eerst langs elkaar heen werkten nu informatie uitwisselen - over leegstand, concepten die wel aanslaan en over hun plannen. Een inventariserend onderzoek is inmiddels afgerond en een vervolgonderzoek naar concrete instrumenten loopt. De partijen kunnen met deze kennis vervolgens zelfstandig beslissingen nemen.





## Transformatie: Zorgcentrum Saenden

### ‘We moeten ons meer op de buurt richten’

Zorgcentrum Saenden in Zaandam staat aan de vooravond van grote veranderingen. Het gebouw dient te worden gerenoveerd om betere intensieve zorg te kunnen bieden. Ook wil het verzorgingshuis zich als spil in de toekomstige woonservicewijk nog meer openen naar de buurt.

Saenden bevindt zich in het oude hart van Zaandam. Van oorsprong is het een zelfstandig verzorgingshuis met een rooms-katholieke signatuur. “Sinds 2011 maken we deel uit van De Zorgcirkel, een grote zorgaanbieder met tal van instellingen in de Kop van Noord-Holland. Vanwege de aanwezigheid van een kapel kiezen katholieke ouderen heel bewust voor verblijf bij ons”, zo verklaart Jeanette Streefland, manager zorg en dienstverlening. Saenden biedt intensieve zorg aan een kleine honderd heel oude mensen. Gemiddeld zijn ze 89 jaar oud. Ook levert Saenden kortdurende zorg aan ouderen na verblijf in een ziekenhuis. Pal naast het verzorgingshuis bevindt zich woongebouw ‘t Fluytschip met aanleunwoningen van de Zaanse corporatie ZVH. “De bewoners van deze woningen – via een loopbrug zijn we letterlijk met elkaar verbonden – en andere ouderenwoningen in de directe omgeving kunnen nu al allerlei diensten van ons afnemen. We bieden een alarmeringsservice, verlenen thuiszorg en kennen een maaltijdvoorziening aan huis. Niet op de laatste plaats staat ons gebouw open voor de buurt. Buurtbewoners kunnen via een abonnement deelnemen aan ons uitgebreide recreatieprogramma.”

De politieke keuze om ouderen langer thuis te laten wonen en alleen bij een meer intensieve zorgvraag nog een indicatie te verstrekken voor verblijf in een verpleeg- of verzorgingshuis, heeft volgens Streefland grote gevolgen voor haar instelling. “Binnen de muren van de instelling

wordt de zorg intensiever. De huidige kamers zijn daarvoor onvoldoende geschikt. Om goede zorg te kunnen verlenen, hebben we behoefte aan ruimere appartementen. Het gebouw zal daarom binnen een aantal jaren moeten worden aangepast. Die aanpassing zal tevens worden aangegrepen om de zorgcapaciteit te verminderen,” zo verwacht Streefland.

Daar tegenover staat dat Saenden meer zorg zal verlenen aan thuiswonende ouderen in de buurt. “De gemeente wordt verantwoordelijk voor de ondersteuning van ouderen. Er moeten zogeheten woonservicewijken ontstaan waarin alle aanwezige zorgpartijen met elkaar samenwerken en de (oudere) bewoners – als zij zich in eigen huis niet meer voldoende kunnen redden – een beroep op passende hulp kunnen doen. Zonder dat zij langs allerlei verschillende loketten moeten; één partij moet de regie nemen.”

De theorie is, zo vreest Streefland, voorsnog mooier dan de praktijk. “Alle zorg- en welzijnspartijen in de wijk moeten elkaar vinden. Dat gaat niet vanzelf. Dat vraagt ook van ons dat we ons nog meer naar de buurt openen.”

Voor Streefland is het vervolgens een vraag of voldoende bereik en voldoende kwaliteit kan worden gerealiseerd. “Veel voorzieningen zijn al voorhanden, maar het is de vraag of we de mensen die dat nodig hebben ook zullen bereiken. De bewoners van de aanleunwoningen weten ons wel te vinden. Maar geldt dat ook voor die oudere meneer die een paar straten verderop woont? Wellicht moet de wijkverpleegkundige terugkeren. En dan nog. Stel dat iemand met beginnende dementie thuis blijft wonen; domotica maakt het goed mogelijk dat de voordeur gesloten blijft en mensen niet gaan zwerven. Maar vinden we dat veilige, goede zorg?” {BP}



## Nieuwbouw: het nieuwe Bernardus

### ‘Zelfstandig wonen met goede zorgverlening’

Belegger Syntrus Achmea Real Estate & Finance investeert tientallen miljoenen in de bouw van het nieuwe Bernardus in het centrum van Amsterdam. Het nieuwe zorgcentrum bestaat uit 132 levensloopbestendige appartementen, hoofdzakelijk voor de vrije sector, veertig woningen voor zwaardere zorg, een ruim aanbod aan voorzieningen en een parkeergarage.

Het nieuwe complex, zo zegt Peter Appeljan, directeur woningbeleggingen van Syntrus Achmea Real Estate & Finance, is helemaal van deze tijd. “Ouderen willen langer zelfstandig wonen. Wij bieden een grote variatie aan woningtypen; woningen met een oppervlakte van 62 tot 180 m<sup>2</sup>. De architect heeft goed nagedacht over de indeling. De woningen zijn uitstekend toegankelijk. En rolstoelvriendelijk. De bewoners kunnen altijd – mochten ze daar op enig moment behoefte aan hebben - op een goede manier zorg aan huis krijgen.”

De locatie aan de Marnixstraat/hoek Nieuwe Passeerdersstraat heeft al sinds 1839 een zorgbestemming. Aangezien niet alle ouderen de beschikking hadden over een eigen kamer, koos Osira Amstelring voor sloop van het oude verpleeg- en verzorgingshuis. De oude bewoners verblijven tot de oplevering van de nieuwbouw in 2015 in woonzorgcentrum Groenhof.

Het nieuwe Bernardus biedt straks negen sociale huurwoningen. De rest bestaat uit vrije sector huurwoningen. De huurprijs van deze woningen zal circa 800 tot 1600 euro in de maand bedragen. De focus ligt op 70-plussers, al is die leeftijdsgrens volgens Appeljan niet heel hard. Ook iets jongere ouderen zijn welkom. “Wij willen mooie woningen bieden aan oudere Amsterdammers die tot de conclusie zijn gekomen dat ze hun oude (koop-)woning beter kunnen verlaten. Bijvoorbeeld omdat het oude huis te

groot is geworden. Of omdat het niet voldoende toegankelijk is. Ook verwachten we vraag van senioren die voorzien dat zij binnen een paar jaar een zorgvraag krijgen.”

Verder verhuurt Syntrus Achmea één etage voor het verlenen van zwaardere verpleeghuiszorg. Osira Amstelring krijgt in het complex de beschikking over twee groepswoningen voor dementerenden, vijftien tweekamerwoningen voor mensen met lichamelijke aandoeningen en negen eenkamerwoningen voor tijdelijke opname.

Bij het nieuwe Bernardus is heel letterlijk sprake van een scheiding van wonen en zorg. Aangezien Osira Amstelring de financiering en het risico van de investeringen te groot vond, is de grond, de bouw en het beheer van het vastgoed overgedragen aan Syntrus Achmea. Appeljan voorziet voor de pensioenfondsen een heel stabiele belegging.

“Nu al is er veel vraag naar comfortabele appartementen voor senioren. Wij verwachten dat die vraag de komende decennia alleen maar verder zal toenemen. In 2040 hebben we in ons land dubbel zoveel 65-plussers als nu; het aantal 85-plussers zal tegen die tijd verdrievoudigd zijn. En mocht op enig moment de belangstelling toch tegenvallen, dan kunnen we het gehele complex evengoed op de reguliere woningmarkt aanbieden. Dat alternatief maakt dat we onze opdrachtgevers, de pensioenfondsen, voor de lange termijn voldoende zekerheid kunnen bieden.”

Het Bernardus wordt toegevoegd aan de portefeuille van het Achmea Dutch Health Care Property Fund. Het zorgvastgoedfonds bestaat daarmee uit elf projecten met een totale waarde van circa 172 miljoen euro. “Het Bernardus is ons grootste complex. Maar het gaat ons beslist niet alleen om grote complexen in grote steden. Wij hebben ook in kleinere complexen in onder meer Zutphen en Apeldoorn belegd.” {BP}



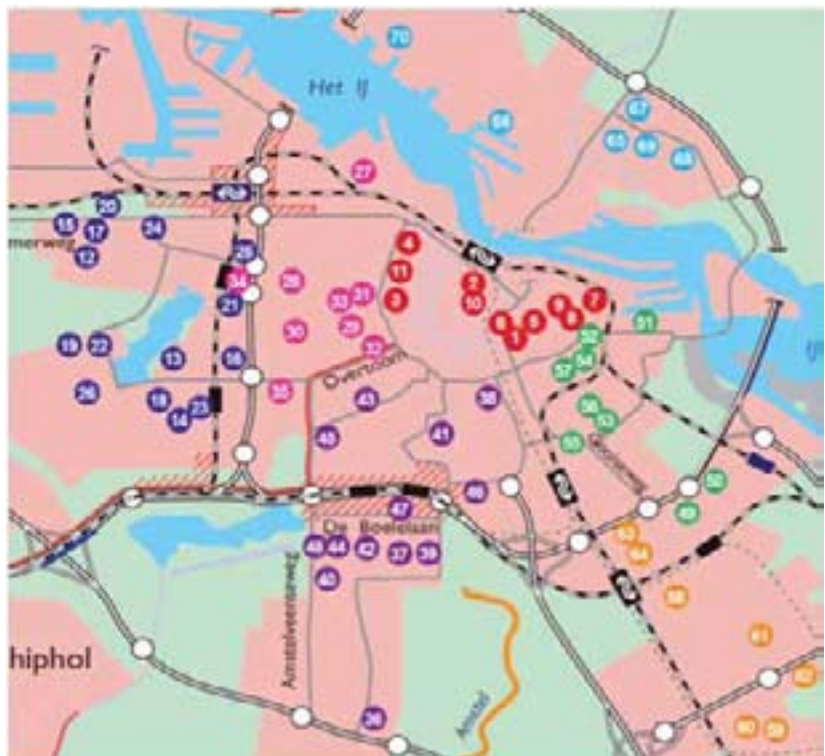
Dat vraagt om keuzes en prioriteiten van gemeenten. Het wordt tijd dat ze naar buiten komen met hun plannen: waarvoor is geld, waarvoor niet.”

“Als je kijkt naar de toekomstige bezuinigen van het Rijk wordt er een te groot beroep op mantelzorg gedaan”, vervolgt Van Buren. “Dat zal in de praktijk niet lukken. Ook de zelfredzaamheid van verstandelijk gehandicapten wordt overschat. Wij verwachten dat er meer problemen op ons bordje komen.”

Van Buren verwacht geen schaarste aan geschikte woningen als de indicatiestelling strenger wordt. “Ik denk dat dat meevalt. Wij hebben zelf zo’n tweeduizend ouderenwoningen. Dit betreft alleen ouderen (met of zonder zorg). Daar zijn geen lange wachtlijsten voor. Vergeet niet dat veel nieuwbouw - eventueel met enige aanpassingen - geschikt is voor ouderen of mensen met een beperking. We merken dat in Purmerend veel ouderen naar de nieuwbouw zijn verhuisd.”

Keijzer vindt dat er wat aan het woningaanbodstelsel moet gebeuren. Het is voor senioren moeilijk daar je weg in te vinden. Het aanbod is versnipperd. Daar komt bij: die groep heeft nog nooit te maken gehad met WoningNet of zo. De noodzaak om naar een geschikte woning te verhuizen komt soms plotseling, maar vaak ook niet. Op dat punt ligt er nog wel een taak voor de gemeente. “Ons streven is het aanbod beter vindbaar te maken voor deze specifieke doelgroep en mensen te bewegen tijdig te gaan zoeken. We praten daarover met Cliëntenbelang en het Wijksteunpunt Wonen. Die zitten veel dicht op die groep.”

**WONEN + ZORG**  
Hervorming AWBZ



#### LOCATIES HUIDIGE WOONZORGCENTRA IN AMSTERDAM

##### CENTRUM

- 1 Dr. Sarphathuis Centrum voor verpleeghuiszorg Amsta
- 2 Flesseman Centrum van Ouderen Amsta
- 3 Groenhof Woonzorgcentrum Osira Amstelring
- 4 De Rietvinck Woonzorgcentrum Osira Amstelring
- 5 Sint Jacob Woonzorgcentrum Osira Amstelring
- 6 Wittenberg Centrum voor verpleeghuiszorg Amsta
- 7 Czaar Peter Punt Groepswonen Amsta
- 8 De Keyzer Groepswonen Amsta
- 9 De Keyzer Dienstencentrum
- 10 Mozaïekhofje Groepswonen Amsta
- 11 Westerstraat Groepswonen Osira Amstelring

##### NIEUW-WEST

- 12 Jan Bonga Centrum voor verpleeghuiszorg Amsta
- 13 De Schutse Woonzorgcentrum Amsta
- 14 Slotervaart Woonzorgcentrum Cordaan
- 15 Nieuw Geuzenveld Woonzorgcentrum Cordaan
- 16 De Riekerhof Woonzorgcentrum Cordaan
- 17 De Den Woonzorgcentrum PuurZuid
- 18 De Drie Hoven Woonzorgcentrum Osira Amstelring
- 19 Leo Polak Woonzorgcentrum Osira Amstelring
- 20 De Beusemaecker Groepswonen Amsta
- 21 Jatopa Groepswonen Osira Amstelring
- 22 Meer en Oever Groepswonen Amsta
- 23 Ottho Heldringstraat Groepswonen Cordaan
- 24 De Raak Groepswonen Amsta
- 25 Scala Groepswonen Osira Amstelring
- 26 Wolbrantskerkweg Groepswonen Osira Amstelring

##### WEST

- 27 De Bogt Westerbeer Woonzorgcentrum Osira Amstelring
- 28 De Boeg Woonzorgcentrum Cordaan
- 29 De Klinker Woonzorgcentrum Osira Amstelring
- 30 Nieuw Vredenburg Woonzorgcentrum Cordaan
- 31 De Poort Woonzorgcentrum Amsta
- 32 Vondelstede Woonzorgcentrum Amsta
- 33 De Werf Woonzorgcentrum Amsta
- 34 Gerrie Knetemannlaan Groepswonen Cordaan
- 35 Saskia van Uijlenburgkade Groepswonen Cordaan

##### ZUID

- 36 Beth Shalom (Amstelveen)
- 37 Beth Shalom Woonzorgcentrum (Buitenveldert)
- 38 Amstedijk Woonzorgcentrum Amsta
- 39 De Buitenhof Woonzorgcentrum Cordaan
- 40 Buitenveldert Woonzorgcentrum Cordaan
- 41 d'Oude Raai Woonzorgcentrum Cordaan
- 42 Elisabeth Otter Knoll Stichting Woonzorgcentrum
- 43 Emmahof Woonzorgcentrum Pro-Senectute
- 44 Menno Simons Woonzorgcentrum ZHGA
- 45 Schinkelhaven Woonzorgcentrum PuurZuid
- 46 Torendael Woonzorgcentrum PuurZuid
- 47 Vreugdehof Woonzorgcentrum Osira Amstelring
- 48 Noordhollandstraat Groepswonen Osira Amstelring

##### OOST

- 49 Berkenstede Woonzorgcentrum Cordaan
- 50 De Diem Woonzorgcentrum Cordaan
- 51 Flevohuis Zorgcentrum ZGAO
- 52 De Gooyer Woonzorgcentrum Cordaan
- 53 Ingenhouszhof Woonzorgcentrum Amsta
- 54 Kastanjehof Woonzorgcentrum Cordaan
- 55 De Open Hof Woonzorgcentrum ZGAO
- 56 Willem Dreeshuis Woonzorgcentrum Osira Amstelring
- 57 Vrolikhuizen Groepswonen Amsta

##### ZUIDOOST

- 58 Anton de Kom Woonzorgcentrum Cordaan
- 59 Eben Haëzer Woonzorgcentrum Cordaan
- 60 Gaasperdam Woonzorgcentrum Cordaan
- 61 Henriëtte Roland Holst Woonzorgcentrum Evean
- 62 Nellestein Woonzorgcentrum Amsta
- 63 't Reijgersbosch Woonzorgcentrum ZHGA
- 64 De Venser Woonzorgcentrum Osira Amstelring

##### NOORD

- 65 De Die Woonzorgcentrum Cordaan
- 66 Eduard Douwes Dekker Woonzorgcentrum Evean
- 67 Korthagenhuis Woonzorgcentrum Evean
- 68 De Kimme Woonzorgcentrum Evean
- 69 Het Schouw Woonzorgcentrum Osira Amstelring
- 70 Twiskehuis Woonzorgcentrum Evean

bron: SIGRA (Samenwerkende Instellingen Gezondheidszorg Regio Amsterdam)

# Cordaan investeert tientallen miljoenen in transformatie

*Cordaan investeert de komende twee jaar 80 miljoen euro in renovatie en verbetering van verpleeg- en verzorgingshuizen. Voor elk van de ruim twintig instellingen in Amsterdam wordt naar een nieuwe, duurzame invulling gezocht. "Als we voldoende flexibel zijn, dan kunnen we de grote veranderingen in de ouderenzorg goed opvangen", zo zegt bestuursvoorzitter Damen. | Bert Pots*



De Key en Cordaan verbouwen momenteel De Gooyer in de Dapperstraat. Een deel wordt geschikt gemaakt voor mensen met een verstandelijke beperking. De rest wordt ingericht voor een nieuwe vorm van ouderenzorg. De Gooyer biedt straks ruimte aan kleinschalige woongroepen.

De corporaties zullen het woningaanbod moeten verbeteren om dergelijke zorg daadwerkelijk mogelijk te maken. Ik wil daarover niet negatief zijn. Corporaties hebben afgelopen jaren al veel geïnvesteerd, maar er ligt nog wel een probleem. Amsterdam kent veel portiekwoningen. In veel woningen kunnen geen liften worden gerealiseerd. Keerzijde daarvan is dat wij met onze gebouwen op rozen zitten. We voorzien dan ook een stabiele vraag naar comfortabel, veilig en gelijkvloers wonen."

## **Transformatie**

Twee jaar geleden al heeft Cordaan voor al zijn - vaak grote - instellingen een nieuw huisvestingsbeleid geformuleerd. Damen: "We kunnen ons geen leegstand permitteren. Of we transformeren de gebouwen tot wooncomplexen waar ouderen kunnen huren. Desgewenst krijgen ze zorg: thuiszorg. Of we introduceren nieuwe combinaties van functies."

Damen prijst zich gelukkig met Amsterdam. "De druk op de woningmarkt is groot. Veel van onze gebouwen staan op mooie locaties. Als we die gebouwen op een goede manier transformeren, dan kunnen ze eventueel ook geschikt worden gemaakt voor andere doelgroepen. Studenten. Starters. Dan helpen we de Amsterdamse woningmarkt. In het uiterste geval stoten we panden af en mag een ander daar wat mee doen. Maar dat ligt niet zo voor de hand. Corporaties staan momenteel niet te trappelen om panden over te nemen."

**W**elke zorgbehoefte ouderen blijven straks thuis wonen? Ook Eelco Damen, bestuursvoorzitter van Cordaan, weet het niet precies. "Het geldt in ieder geval voor mensen met een lichte zorgvraag. De politieke trend is wel om mensen met een intensieve zorgvraag - die 24/7 complexe zorg nodig hebben - nog een bepaalde bescherming te bieden. Maar dat neemt niet

weg dat het om een hele grote transitie gaat. Zorgverleners zullen de condities moeten creëren om mensen thuis allerlei vormen van intensieve zorg te kunnen bieden. Frequent. Van hoge kwaliteit. En met een beroep op moderne technologie."

En kan dat in reguliere woningen? "Het verlenen van hoogwaardige zorg stelt hoge eisen aan de woonsituatie.



### **Maatwerk per pand**

Voor elke instelling wordt naar de beste oplossing gezocht. “Op een aantal plekken realiseren we zelfstandige woningen; elders maken we kleinschalig groepswonen mogelijk. Of we handhaven het oude concept: een eigen kamer en een groot restaurant waar mensen kunnen eten. We proberen wel altijd meerdere functies bij elkaar te brengen. De Boeg in Amsterdam-West krijgt een andere invulling dan De Die in Amsterdam-Noord. Juist voor dat gebouw hebben we een architect gevonden die

“Maar deze verbouwing heeft mij wel duidelijk gemaakt dat het geen makkelijk traject is. Eerst hebben we de nieuwe ouderenzorg moeten uitdenken. Kleinschalig wonen past bij grote groepen mensen. Vervolgens moest duidelijkheid ontstaan over het investeringsbedrag, want het geld ligt vandaag de dag niet meer voor het oprapen.”

### **Nieuwe markt**

Het gaat volgens Damen steeds om maatwerk. “De transformatie van Verpleeghuis Slotervaart, eigendom van

## **“Voor elke instelling wordt naar een duurzame invulling gezocht.”**

op een formidabele manier kleinschalig wonen mogelijk gaat maken.

“Soms schuiven we tussen functies. Cordaan biedt niet alleen ouderenzorg, maar exploiteert ook GGZ-instellingen en voorzieningen voor verstandelijk gehandicapten. Een gebouw voor gehandicaptenzorg kan deels worden omgebouwd voor ouderenzorg. Maar elders kan het juist andersom zijn. Het gaat erom dat we een grote variëteit realiseren en zorgen voor een aanbod dat aansluit op wat mensen nodig hebben en wat mensen willen.”

Als voorbeeld kan dienen de aanpassing van woonzorgcentrum De Gooyer nabij de Dappermarkt. Cordaan huurt dat complex van woonstichting De Key. De Gooyer staat op dit moment in de steigers. “Een paar jaar geleden spraken we met De Key nog over sloop/nieuwbouw. Dat kunnen we vergeten. Nu hebben we een beter plan. Een derde deel van het gebouw wordt geschikt gemaakt voor mensen met een verstandelijke beperking. De rest wordt ingericht voor een nieuwe vorm van ouderenzorg. Die vorm hebben we ontleend aan de zorg voor verstandelijk gehandicapten. De Gooyer biedt straks ruimte aan kleinschalige woongroepen met zes tot acht bewoners. De bewoners hebben allemaal een eigen kamer. En er is een gemeenschappelijke verblijfsruimte annex keuken. We verhuren deze niet-zelfstandige woningen zelf in combinatie met een zorgpakket. Verder komen er in het complex wijkvoorzieningen: een gezondheidscentrum, een zorgwinkel, een praktijk voor fysiotherapie en een welzijnscentrum met buurtrestaurant. Onze thuiszorgteams die in de Dapperbuurt actief zijn, zullen er ook onderdak vinden.

Woonzorg Nederland, pakt weer heel anders uit. Dat verpleeghuis maken we deels geschikt voor geriatrische revalidatie. Het gebouw blijkt daar goed voor te gebruiken. Voor ons is dat een nieuwe markt. Dat doen we in ketensamenwerking met de ziekenhuizen.”

Damen ziet nog een andere trend. “We openen onze gebouwen naar de wijk. We bieden welzijnsorganisaties een plek binnen onze muren en realiseren een vorm van multifunctioneel gebruik. Dat is goed voor ons: zorg en welzijn sluiten op een nieuwe setting beter op elkaar aan. En de binding met de wijk gaat vooruit. Vervolgens kunnen welzijnsorganisaties vastgoed afstoten. Daarover hebben we kortgeleden afspraken gemaakt in Amsterdam West: De Baarsjes en Bos en Lommer.”

Beschikt Cordaan wel over voldoende middelen om al die aanpassingen te betalen?

“Alleen al de komende twee jaar gaat het om een investering van bijna 80 miljoen euro. En dan zijn we nog niet klaar. In de jaren daarna hebben we het al gauw over nog eens 100 tot 150 miljoen euro. Dat doen we gefaseerd. Voor de eerste fase hebben we financiering gevonden. Het is net rond. De Bank Nederlandse Gemeenten, Rabobank en ING hebben vertrouwen in ons huisvestingsbeleid. Dat ging overigens niet vanzelf. Banken kijken heel kritisch naar de veranderingen in de zorgsector. Zij willen wel weten of Cordaan voldoende financieel gezond is.”

### **Andere oplossingen**

De risico's voor zorginstellingen nemen toe nu de toekomstige vraag ongewisser wordt: “Ook Cordaan kent de toekomst niet. Daar moeten we echt eer-



Eelco Damen: “Als we voldoende flexibel zijn, dan kunnen we de grote veranderingen in de ouderenzorg goed opvangen.”

lijk over zijn. We zullen voortdurend de vinger aan de pols moeten houden en functies moeten veranderen als het nodig is. Dat is onze veiligheidsklep. Als ouderen onze gebouwen niet zo interessant vinden als we denken, of corporaties doen het zo goed dat mensen hun huizen niet meer uit willen – dan zullen we andere oplossingen moeten bedenken.”

De transitie in de ouderenzorg gaat gepaard met bezuinigingen op de huishoudelijke hulp. Kosten voor schoonmaken worden straks niet meer vergoed. “Maar die hulp moet wel geboden. We zijn nu in intensief in gesprek met gemeente, corporaties en welzijnsorganisaties over de opbouw van een stedelijke serviceorganisatie voor basale zorg. Met hulp in het huishouden en een boodschappenservice. Corporaties zijn serieus geïnteresseerd in het beter faciliteren van hun huurders, is mijn ervaring. Haast is wel geboden. De nieuwe organisatie moet volgend jaar al van start gaan.” ■

# Parkeergarage? Onze doelgroep rijdt rollator

Ouderenhuisvester Habion is een opvallende nieuwkomer op de Amsterdamse markt. Terwijl andere woningcorporaties hun investeringen terugschroeven en de hervorming van de AWBZ haar schaduw vooruit werpt, ziet directeur Peter Boerenfijn vooral mogelijkheden. | Joost Zonneveld



**H**abion is een landelijke corporatie die zich uitsluitend op ouderenhuisvesting richt. De problematiek van verouderde bejaardenhuizen kent de corporatie als geen ander. Habion heeft er in het verleden de nodige moeten slopen. Directeur Peter Boerenfijn: "Wij moesten deze gebouwen in te korte tijd tot de grondprijs afschrijven, terwijl andere corporaties met andere doelgroepen hun panden na verloop van tijd ook kunnen doorverkopen. Wij kwamen tot de conclusie dat het oorspronkelijke idee van het verzorgingshuis, waarin ouderen met elkaar een gezellige tijd konden hebben en ook zorg beschikbaar hadden, was doorgeslagen naar een situatie waarin ouderen vooral gehospitaliseerd werden. Tegenwoordig wil eigenlijk niemand meer in zo'n omgeving terecht komen. Wij willen het woonplezier van de bewoners voorop zetten en daarom hebben wij gezocht naar andere mogelijkheden."

Zo'n vijf jaar geleden heeft Habion zijn koers verlegd. De nieuwbouwcomplexen die Habion nu bouwt, zijn bij voorkeur dicht in de buurt van voorzieningen en als die er niet zijn, dan worden ze toegevoegd. "Wij denken dat ouderen ook het liefste zo lang mogelijk op zichzelf blijven wonen. Huizen waar je, ongeacht de beperkingen die het ouder worden met zich meebrengt, op een veilige en vertrouwde manier kunt blijven wonen." Bovendien bouwt Habion nu 'flexibele gebouwen', die niet exclusief voor senioren worden gebouwd. "Als het aantal

grote steden zijn dan, vanwege demografische redenen, wellicht niet de eerste gebieden waar je aan denkt. Maar wij willen ons bezit meer spreiden én wij denken dat wij met onze specialisatie een bijdrage kunnen leveren aan betere ouderenhuisvesting 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." Bovendien kent vastgoed in de hoofdstad een hoge mate van waarde vastheid.

Habion kondigde dit jaar in korte tijd

**"Wij zijn een financieel gezonde organisatie en wij hebben mogelijkheden om te investeren."**

ouderen ooit nog eens afneemt, dan kunnen daar ook jongere mensen wonen."

Door zo te bouwen blijft bovendien de mogelijkheid bestaan een dergelijk pand nog eens te verkopen. Dat is met de huidige verzorgingshuizen veel lastiger.

Overigens verwacht Habion dat het gros van de huidige verzorgingshuizen straks hard nodig is als verpleeghuis. Uit het jaarverslag 2012: "Er zijn de afgelopen dertig jaar veel intramurale voorzieningen gesloopt zonder rekening te houden met de aanstormende vergrijzing. En onze verzorgingshuizen bieden veel meer kwaliteit dan de oude verpleeghuizen met kleine kamers en gedeelde sanitaire voorzieningen."

#### **Groeimarkt!**

De van oudsher protestantse corporatie start nu voor het eerst in grote steden als Amsterdam en Den Haag. Waarom? Boerenfijn: "Wij zijn gespecialiseerd in ouderenhuisvesting. De

twee projecten in Amsterdam aan: de bouw van ruim tachtig sociale huurwoningen voor ouderen in de wijk Jeruzalem en de bouw van een nieuw Willem Dreeshuis in Oostpoort, beide in Amsterdam-Oost. Boerenfijn zegt met het Ontwikkelingsbedrijf en verschillende corporaties in gesprek te zijn over meer projecten en samenwerking in de hoofdstad. "Sommige corporaties die wel grondposities hebben maar niet de mogelijkheden om te investeren, kunnen wij helpen door projecten over te nemen."

Zo nam Habion een project met 84 seniorenwoningen over van Rochdale. De grond waarop het nieuwe Willem Dreeshuis wordt gebouwd is in handen van Stadgenoot. Het ouderencorpus in Oostpoort moet eind 2015 klaar zijn. Het bestaat uit 130 wooneenheden, voor de helft uit sociale huur en de andere helft vrije-sectorhuur. Volgens Boerenfijn is voor die vrije-sectorhuur gekozen omdat in Amsterdam voldoende ouderen wonen die dat op kunnen

#### **HABION: ZO ZIT HET**

Habion bezit zo'n 4800 zelfstandige seniorenwoningen en 5200 zorgeenheden verspreid over het land in tientallen gemeenten. Het overgrote deel van het bezit bestaat uit sociale huurwoningen, bedoeld voor 'de primaire doelgroep' van Habion: kwetsbare ouderen met een smalle beurs. Het merendeel van de woningen verhuurt Habion complexgewijs aan lokale zorgorganisaties. Deze verzorgen de toewijzing en verhuur van woningen en bieden zorg, welzijnsdiensten en service op maat. Op andere plaatsen doet de plaatselijke woningcorporatie of een professionele verhuurpartner de verhuur namens Habion.



brenge en de relatief dure bouwgrond terugverdiend moet worden.

### **“Regiecorporatie avant la lettre”**

Dat Habion op dit moment zijn werkgebied uitbreidt, is op zijn minst opvallend. De meeste corporaties halen juist de buikriem aan. Heeft Habion geen last van de crisis, saneringsheffingen en de verhuurderheffing?

De ouderenhuisvester staat er, in vergelijking met veel andere corporaties, financieel goed voor. Juist door de specialisatie ouderenhuisvesting heeft de corporatie jarenlang gebruik kunnen maken van zorgsubsidies waardoor de onrendabele top op sociale huurwoningen beperkt is gebleven. Boerenfijn: “Wij hebben daardoor een goede financiële positie op kunnen bouwen. Wij zijn een gezonde organisatie en wij hebben mogelijkheden om te investeren.” Dat doet Habion overigens op bescheiden wijze. “Wij hebben wel een groeiambitie en bouwen jaarlijks ongeveer 350 nieuwe woningen, maar ook in de periode dat het economisch beter ging, hebben we altijd een conservatief beleid gevoerd. Dat betaalt zich nu uit.” De corporatie heeft bovendien een organisatie met weinig overhead: “Wij werken samen met lokale partners, omdat we in het hele land actief zijn. Wij hebben bijvoorbeeld geen eigen onderhoudsdienst. Daardoor hebben we een slanke organisatie. Eigenlijk zijn we een regiecorporatie avant la lettre.”

Er is veel aandacht voor kostenbeheersing. Energiebesparing in verzorgingshuizen is ook zo'n item. Daar kan volgens Habion nog miljoenen op worden bespaard zonder dat bewoners in de kou komen te zitten. Een ‘energiewedstrijd’ tussen enkele zorghuizen zou duidelijk hebben gemaakt dat een gemiddelde besparing van 15 procent zonder grote investeringen mogelijk is. Over kostenbeheersing gesproken. Habion keek met verbazing naar de nieuwbouwplannen in de wijk Jeruzalem. Daar was, in lijn met de gemeentelijke richtlijnen, een ondergrondse parkeergarage gepland. Boerenfijn: “Ik heb mij afgevraagd of zo'n dure ingreep daar nu nodig is. Onze doelgroep rijdt immers rollator.”

### **Risico's**

De grootste zorg rond de hervorming van de AWBZ is voor Habion de financiële slagkracht van zorginstellingen. Boerenfijn wil daar niet te veel op vooruitlopen maar denkt dat een faillissement van een zorginstelling voor de bewoners zelf nauwelijks gevolgen zal hebben: “In de gevallen waarin dat is gebeurd, is de zorg snel door een andere partij overgenomen. Wij laten in een beschaafd land als het onze niet zo maar ouderen in de steek. Daarvoor is de mediadruk ook te groot en anders zie ik de bewoners of omwonenden ook een rol spelen, vanuit een *do it yourself*-gedachte.”



Directeur Peter Boerenfijn:  
“Wij zien kansen in Amsterdam”

Habion houdt er overigens rekening mee dat op termijn de rijks gelden volledig opdrogen. “Wij exploiteren onze gebouwen systeemneutraal. Daarom maken wij een open en transparante risicoverdeling met onze zorgpartners, waardoor zowel onze exploitatie als die van de zorgpartners gezond blijft.” ■



Nieuwbouw van senioren huisvesting in de wijk Jeruzalem in Amsterdam Oost. Habion neemt de 84 sociale huurwoningen over van Rochdale na de oplevering.

Artist Impression van Studioninedots

Studioninedots



# De opmars van de scootmobiel



**WONEN+ZORG**  
Hervorming AWBZ





### Aangepaste woningen en de opmars van de scootmobiel

Het afgelopen decennium heeft geleerd, dat het niet verstandig is grote aantallen seniorenwoningen te bouwen in wijken waar nauwelijks senioren wonen. Op IJburg stonden in de periode 2008-2009 tientallen seniorenappartementen en rolstoelwoningen leeg. Ook bij andere nieuwbouwcomplexen (Witte Kaap, Laan van Spartaan) kostte het moeite de seniorenwoningen te verhuren. Men blijft liever zo lang mogelijk in de eigen woning en de eigen buurt. Dan wordt het nodige ongemak voor lief genomen. Met hulpmiddelen als de scootmobiel en woningaanpassingen kan een gedwongen vertrek lang worden uitgesteld. Dit gaat in toenemende mate het straatbeeld veranderen: de opmars van de Canta en de scootmobiel is nog maar net begonnen.

Nu mensen met een beperking langer thuis blijven wonen, zal een groter deel van de woningvoorraad daarvoor geschikt moeten worden gemaakt. In Amsterdam hebben corporaties en gemeente afgelopen decennium vooral gekoerst op (ver)nieuwbouw om deze voorraad uit te breiden. De meeste reguliere nieuwbouwappartementen zijn al nultreden-woningen, voorzien van lift, drempelloze vloeren en ruime gangen. En mede dankzij subsidies zijn er flink wat rollator- en rolstoelgeschikte woningen bij gekomen.

Burgers organiseren zelf hun zorg

## De zorgcoöperatie

*Op het platteland is nabuurschap vaak iets vanzelfsprekends. In de stad kennen burens elkaar daarentegen soms nauwelijks. Groepen stedelingen organiseren inmiddels hun eigen netwerk om elkaar bij te staan op het moment dat het nodig is. De zorgcoöperatie brengt het dorp terug in de stad. | Joost Zonneveld*

Op het platteland is nabuurschap vaak iets vanzelfsprekends. Wie ouder wordt en niet alles meer zelf kan doen, kan terugvallen op een netwerk van bekenden in de omgeving. Van kleine klusjes tot mantelzorg, omwonenden helpen elkaar totdat het op een gegeven moment echt niet meer gaat. Maar in de stad is dat minder vanzelfsprekend, hoewel daar wel behoefte is, zegt Anneke Huygen van Stadsdorp Zuid.

Drie jaar na de oprichting van Stadsdorp Zuid, hebben zich meer dan 350 bewoners van 55 jaar en ouder aangesloten, waardoor de organisatie onafhankelijk van subsidies kan bestaan. "Wij wilden het dorp weer terugbrengen in de stad," zegt Huygen. "Vroeger had je de kerk; buurthuizen worden ook steeds vaker opgeheven. De sociale controle is weggevallen en dat proberen wij met elkaar op te vangen."

Naast bridgeavonden, gemeenschappelijke wandelingen en borrels voor de sociale contacten, is het uitdrukkelijk de bedoeling dat de leden een beroep op elkaar doen. "Wij zijn van een generatie waarbij het niet vanzelfsprekend is dat je iemand anders om hulp vraagt. Maar het is heel prettig als er iemand in de buurt is die even een boodschap kan doen als je het even zelf niet kan." Hoewel het Stadsdorp nog een jong netwerk is, beginnen leden nu ook een beroep op elkaar te doen. Om dat te vergemakkelijken zijn zogenoemde binnenbuurten opgezet, met de bedoeling dat kleine groepjes leden die in dezelfde buurt wonen elkaar gemakkelijker kunnen vinden.

### Lidmaatschap

Leden betalen ongeveer tien euro per maand en zij krijgen daar niet alleen sociale contacten voor terug. Het bestuur organiseert bijvoorbeeld lezingen voor leden. "We hebben avonden over euthanasie, dementie of erfenissen gehad. Dat zijn geen vrolijke en gemakkelijke onderwerpen, maar wij vinden dat wel belangrijk," zegt Huygen. Een netwerk als Stadsdorp Zuid kan ook hoogbejaarden helpen; leden van in de negentig gaan mee naar de film. "Op die manier haal je mensen uit een sociaal isolement."

Naast een sociaal netwerk heeft Stadsdorp Zuid ook een functie als hulpcentrale. Er zijn bijvoorbeeld contacten gelegd met betrouwbare klusjesmannen en -vrouwen, die kunnen helpen bij kleine ongemakken in huis. Leden profiteren binnenkort mogelijk ook van kortingen bij lokale ondernemers die door het Stadsdorp worden aangeprezen.

Huygen hoopt dat in de toekomst ook meer jongeren zich aan zullen sluiten. "Een oudere kan wachten totdat bijvoorbeeld de nieuwe koelkast wordt gebracht bij drukke jonge tweeverdieners thuis en zo'n jong stel kan soms misschien



Leden van Stadsdorp Zuid maken een uitstapje naar de bioscoop. Er hebben zich al meer dan 350 leden aangemeld bij de buurtcoöperatie.

een boodschap doen voor een oudere. Daar hadden we eigenlijk vanaf het begin mee moeten beginnen." In een van de andere stadsdorpen die het voorbeeld van Zuid hebben gevolgd, zijn wel vanaf het begin jongere mensen betrokken. Inmiddels zijn in de binnenstad en in de Vondelparkbuurt twee stadsdorpen actief en zijn liefst nog vijftien initiatieven in oprichting.

#### NOORDERZON

Naast zorgnetwerken zijn er ook ouderen die gezamenlijke bouwplannen ontwikkelen, niet alleen om bij elkaar te wonen maar ook bijvoorbeeld om vanuit de woongemeenschap gezamenlijk thuiszorg in te kopen. Eén van die initiatieven is Noorderzon, dat met dertig senioren op zoek is naar een plek om te bouwen. Han de Jong is daar een van: "We willen bij elkaar wonen, maar ook een sociaal buurtrestaurant opzetten om actief te blijven en zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Nu de zorg wordt afgebroken willen we daar niet afhankelijk van zijn en willen we zelf zorg inkopen." De groep van De Jong heeft drie plekken op het oog, waarvan het voormalige stadsdeelkantoor van Zuideramstel aan het President Kennedyplantsoen het meest kansrijk is. Noorderzon heeft zich verenigd met zeven vergelijkbare initiatieven om kennis te delen.

Een andere belangrijke taak die het Stadsdorp op zich heeft genomen is om het zorgaanbod in de buurt in kaart te brengen. Met één aanbieder, zorgverlener Puur Zuid, zijn afspraken gemaakt waardoor de leden steeds met een zelfde groep zorgverleners te maken hebben.

### ***"Jongeren betrekken. Dat hadden we eigenlijk al vanaf het begin moeten doen."***

Maar samen zorg inkopen, gaat te ver, zegt Huygen. "Dat wordt te ingewikkeld. De een heeft ook heel andere zorg nodig dan de ander."

#### **Lucas Community**

Toch wil men in Osdorp wel die kant op. Vanuit de zelfvoorzienende wijkcoöperatie Lucas Community en met ondersteu-

ning van onder meer Mostafa el Filali van het Amsterdams Steunpunt Wonen heeft een groep van vijf vrouwen van Marokkaanse afkomst die een zorgopleiding op zak hebben, aangegeven een rol te willen spelen in de zorg van buurtgenoten. "Thuishulp kunnen we al gaan bieden, maar persoonlijke verzorging thuis, is meteen heel ingewikkeld. Je loopt tegen een enorme bureaucratie aan."

Daarom wordt nu eerst ingezet op samenwerking met de professionele zorgpartner Avicen. "Avicen doet dan het deel waar de buurtbewoners elkaar niet mee kunnen helpen." Het grote voordeel van een zorgcoöperatie is volgens El Filali dat die minder kosten met zich meebrengt en lokaal gericht is.

In het najaar moet duidelijk worden wat de kansen van de zorgcoöperatie precies zijn, onder meer omdat voor ondersteuning ook wat geld nodig is. Volgens El Filali zal het aan de behoefte niet liggen: "Wij weten dat er honderden zorgvragers zijn en we zijn aan het kijken wie samen met de vijf Marokkaanse vrouwen mee zou willen doen om buurtgenoten te helpen."

Uiteindelijk moet het zorgnetwerk een onderdeel worden van de Lucas Com-

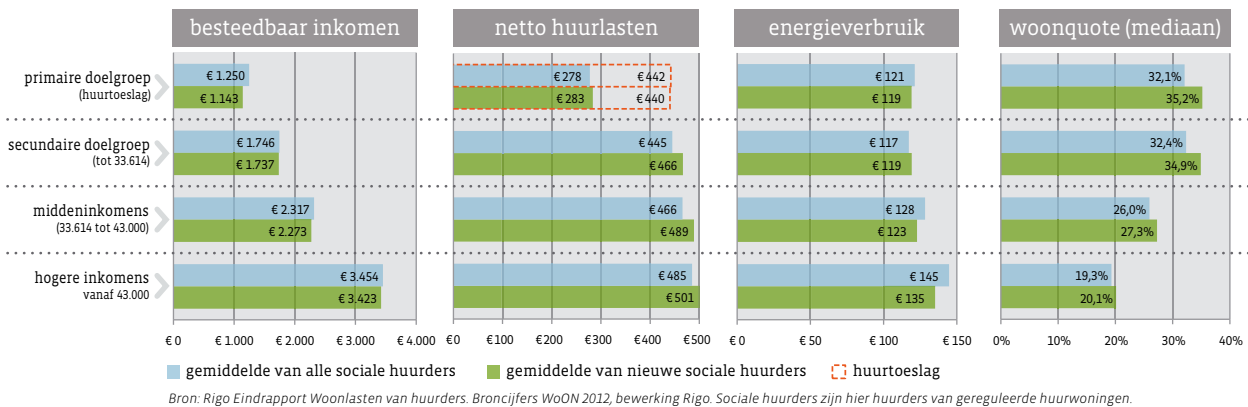
munity. "Zodat je verzorgd kunt worden door iemand uit de buurt en dat je je rollator in de fietsenwinkel kunt laten repareren. Ouderen kunnen ook iets terugdoen, bijvoorbeeld door kinderen uit de buurt voor te lezen." El Filali krijgt leuke reacties van ouderen in de buurt. "Sommigen vragen ons of we al zijn begonnen." ■

Mostafa el Filali



# Steeds meer huurders in armoede

Het aantal huurders van gereguleerde huurwoningen dat in armoede leeft, stijgt in deze kabinetsperiode met 167.000 huishoudens tot 35 procent. Dat blijkt uit onderzoek van RIGO in opdracht van de Woonbond. De toenemende armoede wordt mede veroorzaakt door de stijgende woonlasten. De Woonbond vindt dat het kabinet zijn huurbeleid moet aanpassen. | Fred van der Molen



**R**IGO heeft op basis van het Woononderzoek Nederland 2012 en de armoedecriteria van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) berekend hoeveel huurders na aftrek van hun woonlasten nog overhouden voor de overige noodzakelijke uitgaven en deelname aan het maatschappelijk leven.

In totaal leeft nu al 28 procent van de huurders van gereguleerde huurwoningen volgens de SCP-norm onder de armoedegrens. Dat zijn 724.000 huishoudens, waarbij alleenstaanden en jongeren oververtegenwoordigd zijn.

Dit aantal stijgt alleen al vanwege de aangekondigde huurverhogingen tot 850.000 in 2017. Wordt ook de te verwachten stijging van de energieprijzen meegerekend, dan komt het aantal huurende huishoudens in armoede in 2017 uit op 891.000. Dat is 35 procent van de huurders. Daarbij zijn eventuele andere lastenverzwaringen die de overheid nog in petto heeft niet meegerekend. Als gevolg van de combinatie van huurverhogingen, stijgende energieprijzen en achterblijvende inkomensontwikkeling, stijgt het deel van het besteedbare inkomen dat wordt besteed aan woonlasten (woonquote) van een doorsnee huurder van 29,4 naar 32,6 procent in 2017.

Opdrachtgever de Woonbond concludeert op basis van deze uitkomsten dat de gevolgen van de crisis eenzijdig worden neergelegd bij de huurders. De

Woonbond vindt dat het kabinet zijn huurbeleid moet aanpassen. Onlangs maakte het CBS bekend dat de huren in juli 2013 gemiddeld met 4,7 procent zijn verhoogd. Tachtig procent van de huurders met een laag inkomen (<€34.000) kreeg de voor hen maximale huurverhoging van 4 procent.

## Armoede

De helft van de huurders van gereguleerde huurwoningen (1,3 miljoen huishoudens) komt op grond van het inkomen in aanmerking voor huurtoeslag. Toch houdt de helft van deze groep volgens het RIGO-onderzoek na aftrek van woonlasten zo weinig over dat zij in armoede leven volgens de criteria van het SCP. De Woonbond concludeert daaruit dat de huurtoeslag dus onvoldoende is. De woonlasten gaan naar verwachting verder stijgen. Niet alleen heeft het kabinet extra ruimte geschapen voor jaarlijkse verhogingen. Bovendien stellen verhuurders de huren bij nieuwe verhuuring fors naar boven bij, daartoe mede genoodzaakt vanwege de door het Rijk opgelegde verhuurderheffing.

Nieuwe huurders blijken daardoor in elke inkomensgroep relatief hoge huurlasten te hebben. Rigo: "Als verhuurders bij mutatie de maximale huurprijs zouden vragen, dan nemen de huurlasten zodanig toe dat veel huurwoningen onbetaalbaar zullen worden voor de primaire en secundaire doelgroep."

Woonbonddirecteur Ronald Paping vindt het dan ook hoog tijd dat dit kabinet inziet dat het huidige huurbeleid moet worden aangepast: "Om armoede onder huurders te beheersen is verbetering van de huurtoeslag, gerichte energiebesparing en vooral een gematigd huurbeleid nodig."

## Geografische spreiding

De huurlasten van huurders van gereguleerde huurwoningen verschillen per regio. De hoogste gemiddelde huurlasten vinden we op de Veluwe, de laagste in Oost-Groningen. Ook de inkomens liggen het laagste in Oost-Groningen. Er zijn ook flinke regionale verschillen in de energielasten van huurders. In Drenthe en Oost-Groningen verbruiken huurders meer energie en betalen daardoor gemiddeld ongeveer €30 per maand meer aan energielasten dan in het westelijk deel van de Randstad. Temperatuurverschillen spelen hierbij een belangrijke rol. De totale gemiddelde woonlasten zijn het hoogste op de Veluwe en het laagste in noord-Nederland. De huurders in de regio Amsterdam komen er relatief gunstig af. Hun gemiddelde huur is 360 euro en de totale woonlasten bedragen inclusief energie gemiddeld 472 euro. Het gemiddelde besteedbare inkomen van huurders in de Amsterdamse regio bedraagt 1833 euro. Dat levert een mediane woonquote op van 28,6 procent. ■

# De boer op

*Nota Frisse Wind, Programma Buitenste Binnen, Investeersloket, Scrum, managementteam Go, Versnellingsloket. Wat is er aan de hand bij de ruimtelijke diensten van Amsterdam? Waait er werkelijk een 'frisse wind' of moeten deze montere namen verhullen dat deze diensten een van de meest ingrijpende naoorlogse reorganisaties treft?* | Fred van der Molen

**V**olgens verantwoordelijk wethouder Maarten van Poelgeest zijn de ruimtelijke diensten zich daadwerkelijk aan het heruitvinden. "We starten na de zomer ook nog met intensieve cursussen (De Nieuwe Wibaut, *nvd*) om ambtenaren klaar te stomen voor de nieuwe manier van werken."

Dat is nodig, want de tijden van voor de crisis keren niet meer terug. Van Poelgeest: "Voorheen stonden investeerders op de stoep om te mogen bouwen in de stad. Bovendien werd het overgrote deel van de woningproductie gerealiseerd door een zestal corporaties en een tweetal projectontwikkelaars. Dat was een overzichtelijke wereld."

Maar die is niet meer. De traditionele grootschalige projectontwikkeling, waarbij enkele bouwcollectieven complete woonwijken optrokken, is niet meer. Nieuwbouw is een lastig te verkopen product geworden. De gemeente moet de boer op, elke potentiële in-

vesteerder vriendelijk ontvangen en ze wegwijs maken in de stad.

## **Cultuurverandering**

Dat vraagt dus een heel andere - vooruit: klantgerichte - organisatie. Heeft Van Poelgeest het gevoel dat die er nu zo'n beetje staat? Het valt op dat hij bij publieke optredens zijn gehoor steevast oproept om vooral te bellen als ze andere ervaringen met de gemeente hebben. Heel veel vertrouwen heeft hij er kennelijk niet in?

"Zo moet je dat niet zien. Ik geloof dat je een bureaucratie opvoedt via casuïstiek. Vandaar dat soort oproepen. Een

bestaande mores, trouwens ook niet bij de ontwikkelende partijen in de stad. Er was een gewenning waar iedereen van elkaar accepteerde dat het in Amsterdam langer duurt dan elders."

## **Tenders**

Medio 2012 introduceerde Amsterdam voor het eerst tenders voor middeldure huurwoningen. Twee daarvan zijn inmiddels succesvol ondergebracht (Zuidas en Noord), voor de derde locatie in het Amstelveenkwartier lijkt ook voldoende interesse te bestaan. De vierde staat nog in de wacht.

Dat is dus een aanpak die werkt?

## **"Iedereen accepteerde van elkaar dat het in Amsterdam langer duurt dan elders."**

bepaalde manier van werken veranderen niet van vandaag op morgen. Cultuurverandering is natuurlijk in de eerste plaats een zaak van de directeurs van de diensten. Ik kan hoogstens een bepaald gedrag bevorderen. Wat ik vooral wil uitstralen is dat we open staan voor elke partij die mee wil bouwen aan de stad. We stellen natuurlijk regels en condities, maar verder willen we zo toegankelijk zijn als mogelijk."

"We praten nu met een veelheid van partijen, van zelfbouwers, pensioenfondsen, ontwikkelende aannemers, buitenlandse beleggers tot kapitaalkrachtige familiebedrijven. Bij elkaar meer dan honderd."

Dat is wennen. Zo komt er bijvoorbeeld een belegger naar de gemeente die geld wil investeren in een locatie, maar wel binnen anderhalf jaar wil starten.

"Dat betekent voor de diensten een enorme verandering. Het OGA moet nu sturen op voortgang. Dat was niet de

Van Poelgeest: "Ja. We hebben daar een behoorlijke switch gemaakt ten opzichte van ons traditionele grondprijnsbeleid. De gemeente gaat wel uit van residuele grondwaarde, maar we hebben nu een aparte prijs voor middeldure huurwoningen. Dat blijkt voor beleggers op dit moment aantrekkelijk; die hebben behoefte aan producten met een constante kasstroom. Het betekent wel dat de gemeente in populaire gebieden substantieel minder ontvangt. Maar er wordt tenminste gebouwd en er is grote behoefte aan dit type woningen."

De nieuwe tijd lijkt voor de ruimtelijke sector vooral ook een les in zaken loslaten. Dus geen programma van eisen in beton gieten; zware aanbestedingstrajecten optuigen en bovenwettelijke voorwaarden stellen. De eens populaire prijsvraag als selectiemethode is inmiddels taboe.

Van Poelgeest: "Wat we nu ook veel beter doen is in gesprek blijven met par-

### **FORSE BEZUINIGINGEN**

De bezuinigingen in de Amsterdamse ruimtelijke sector (o.a. OGA, DRO en projectbureaus) zijn ingrijpend. Het projectbudget is teruggeschoefd van 70 naar zo'n 25 miljoen euro per jaar. De komende jaren investeert Amsterdam bovendien alleen nog maar in kansrijke kavels, dat wil zeggen in projecten die het perspectief bieden op een terugverdientijd van hooguit vier jaar. De huidige reorganisatie kost zo'n tweehonderd volledige banen. De grootstedelijke projectbureaus worden daarbij opgeheven. Men verwacht de reorganisatie zonder gedwongen ontslagen te kunnen voltooien, door tijdelijke contracten niet te verlengen, personeelsverloop en herplaatsing.





tijen die het niet zijn geworden. Want wellicht hebben ze ook belangstelling voor een andere locatie.”

### **Reorganisatie**

Amsterdam heeft nu één loket voor investeerders. Van Poelgeest: “Ook alle contractafspraken worden inmiddels centraal door het OGA (Ontwikkelingsbedrijf, *nvdr*) afgehandeld. Dat heeft twee voordelen: gemeentelijke organisaties komen niet meer tegenover elkaar te staan en investeerders kunnen niet overal gaan shoppen.”

De reorganisatie van de diensten is dit voorjaar gestart en moet eind dit jaar zijn ingedaald. De sterk teruggelopen bouwactiviteit maakt het vanzelfsprekender de organisatie platter te maken. De voortgang van projecten is inmiddels een vast onderwerp van het wekelijkse managementoverleg. En als dat geen soelaas biedt, schuiven de hete aardappels door naar het ‘Versnellingsloket’. Daar zit de wethouder achter. Van Poelgeest: “Als een projectbureau en het OGA het bijvoorbeeld oneens zijn met elkaar, is de reflex daar de wethouder niet mee lastig te vallen. Dat draagt niet altijd bij aan snelle beslissingen.”

### **Zelfbouw**

Van Poelgeest heeft zich vanaf zijn start als wethouder sterk gemaakt voor zelfbouw. Tevreden met het resultaat tot dusver?

“De productie van individuele kavels komt inmiddels op gang, de uitgifte loopt goed. Dat is mooi, zo faciliteren we een groep die dat graag wil. Maar uiteindelijk moeten de collectieve projecten (CPO’s) voor de aantallen zorgen. Alleen zij lopen in de crisis tegen dezelfde problemen aan als andere ontwikkelaars. Voor ze de sprong wagen moeten ze wel voor 75 procent zekerheid hebben over de afname. Wat het nog lastiger maakt, is dat in eerdere jaren is ingetekend op een grondprijs die inmiddels is gedaald.”

Van Poelgeest ziet geen mogelijkheden deze CPO’s achteraf tegemoet te komen. “Het is een zakelijke transactie. We begrijpen wel dat dalende grondprijzen nu een extra risico vormen. Daarom hebben we bij de huidige aanbiedingen een winst/verliesdelingsregeling toegevoegd. Maar het is onmogelijk dat met terugwerken de kracht te doen. Dan komt iedereen langs.” ■

**"Ik geloof dat je een bureaucratie opvoedt via casuïstiek."**

### **BOUWEN MET MINDER REGELS**

Het aantal regels waar bouwende Amsterdammers mee te maken krijgen wordt fors verminderd: stadsdeelregelingen voor welstand, erfgoed en reclame worden vervangen door gemeentebrede afspraken. Voortaan zijn de ruimtelijke systemen van bouwstijlen leidend (de binnenstad, de negentiende eeuwse ring, de gordel uit de jaren twintig tot veertig etc.) en niet langer de stadsdeelgrenzen. Ook wordt het welstandstoezicht eenvoudiger. Er komt meer ruimte voor individuele expressie en duurzaam (ver)bouwen. Voor het krijgen van een bouwvergunning gelden alleen nog de landelijke bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Het aantal documenten en onderzoeken dat iemand moet inleveren voor een (ver) bouwvergunning wordt kleiner. Voor alle kleine bouwplannen is dit uitgewerkt en gepubliceerd op de gemeentelijke website. En er wordt een pilot gestart voor zelfbouwers waarbij het toezicht van Bouw- en Woningtoezicht achteraf plaats zal vinden. Mogelijk zal dit leiden tot lagere leges.

“Voor Amsterdammers en Amsterdamse ondernemers betekent dit een aanmerkelijke verbetering. De verbouwing zal daardoor vaak vier weken eerder kunnen beginnen,” aldus wethouder Van Poelgeest.

Zelfbouw komt niet van de grond in CPO-project in Houthavens

# Traditionele ontwikkelaars en architecten 'redden' Blok 0

*Ondanks alarmerende krantenberichten zit bij Blok 0 in de Amsterdamse Houthavens de vaart er goed in. In de meeste projecten is al meer dan de helft van de nieuwbouwwoningen verkocht. Op drie kavels gaan nog voor de Kerst de eerste heipalen de grond in. Maar van collectieve zelfbouw komt weinig terecht. | Jaco Boer*

**F**urkan Köse van het kleine architectenbureau Atelier PUUUR kijkt met tevreden blik naar de bouwtekeningen van zijn appartementengebouw in de Amsterdamse Houthavens. Een jaar geleden mocht hij als één van de zes ingelote partijen een optie nemen op een zelfbouwkavel op de veelbesproken nieuwbouwlocatie. Hij ontwierp er met zijn vrouw Brecht Goeman een strak en minimalistisch gebouw waarin plaats is voor zowel kleine studio's als ruime maisonnettes en penthouses van meer dan 200 m<sup>2</sup>. Allemaal voorzien van hoge plafonds, diepe balkons en sjeke natuursteenplaten tegen de gevel. Het stijlvolle ontwerp en de persoonlijke aanpak van zijn bureau ziet hij als de belangrijkste redenen dat inmiddels 90 procent van de appartementen is verkocht. "Voor sommigen gaf misschien ook de sauna en het gezamenlijk dakterras de doorslag." Inmiddels is de omgevingsvergunning - de vroegere bouwvergunning - aangevraagd en gaan nog voor de Kerst

de eerste heipalen de grond in. In Buiksloterham werkt Köse al aan een vervolg op het succesvolle project.

## **"CPO onhaalbaar"**

Hoewel de gemeente Blok 0 als locatie voor collectieve zelfbouw (CPO) presenteert, hoeven kopers bij Köse niet bang te zijn dat ze mee moeten betalen aan de bouw van onverkochte woningen. Een heikel punt bij collectief ontwikkelen. De aannemer Vink Bouw neemt dit risico van de kopers over en draagt - naast Köse - een deel van de voorinvesteringkosten. "Pure CPO duurt veel te lang en de besluitvorming is erg lastig. Wij gebruiken een tussenvorm waarin de kopers wel over de inrichting van hun eigen appartement mee kunnen beslissen, maar de rest op een traditionele

manier wordt ontwikkeld. Anders krijg je ook geen geld van de bank."

Guido Verhagen, ontwikkelaar van de gebouwen Building4you en IJ4you aan de zuidkant van Blok 0, moet ook weinig hebben van collectieve zelfbouw. "CPO is niet haalbaar in de huidige markt. Banken willen het niet financieren en daar heb ik ook wel begrip voor. Het risico dat mensen in een bouwgroep tussentijds afvallen en de rest met een schuld blijft zitten, is te groot. Ik begrijp ook niet dat de gemeente Amsterdam CPO zo stimuleert."

Half augustus was in zijn twee projecten ongeveer de helft van de appartementen verkocht. Waar andere ontwikkelaars wachten tot de magische grens van 70 procent, heeft Verhagen zoveel vertrouwen in de locatie dat hij zo snel

**"Ik begrijp niet dat de gemeente Amsterdam CPO zo stimuleert."**



mogelijk wil gaan bouwen. Met Woningborg - het vroegere Garantie Instituut Woningbouw - kijkt hij of het mogelijk is een deel van het risico waarvoor Woningborg garant staat, van de organisatie over te nemen. Anders moet hij alsnog wachten tot 70 procent van de woningen van de hand is. "De eerste helft hebben we verkocht terwijl kopers niet zeker wisten of we wel gingen bouwen. Nu we de omgevingsvergunning hebben aangevraagd, moet het zeker lukken om dit najaar de rest van de woningen te verkopen. Dan kunnen we uiterlijk in december starten met de bouw."

### **Frustratie over banken**

De ervaringen van de twee initiatiefnemers moeten de gemeente een dubbel gevoel geven. Het is natuurlijk een opsteker dat de individuele projecten in Blok 0 goed verkopen. Een rondje langs de andere initiatiefnemers laat zien dat er ook voor hun gebouwen al veel kopers zijn gevonden. Maar van het plan om van Blok 0 een laboratorium voor collectieve zelfbouw te maken, komt weinig terecht.

Uiterekend de partij die met haar projecten nog het dichtst bij het idee van collectief ontwikkelen zat, heeft de grootste moeite om de bouwplannen gefinancierd te krijgen. Marc Koehler, één van de initiatiefnemers binnen de architectencombinatie De Hoofden, steekt zijn frustratie over de houding van de banken niet onder stoelen of banken. "Wij betalen al twee jaar lang alle voorbereidingskosten uit eigen zak, omdat de bouwgroepleden daar geen persoonlijk krediet voor konden afsluiten. Dat gaat namelijk ten koste van hun leencapaciteit. Op Triodos na wilden de banken hen ook geen individuele hypotheek verstrekken, omdat ze het risico te groot vonden dat kopers eventueel in gebreke zouden blijven. Deze achtervang moeten we nu regelen met een aannemer die op last van de bank over een flink eigen vermogen moet beschikken. De bouwgroepleden moeten met die partij een individuele koop-/aannemingsovereenkomst afsluiten die wordt gegarandeerd door Woningborg en de stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Dan ga je richting mede-opdrachtgeverschap wat misschien niet erg is, maar wel ver af staat van echte CPO." Het aantal bouwers dat een harde bankgarantie kan afgeven en bereid is om het risico van onverkochte woningen op zich te nemen, is volgens Koehler ook klein. "Dat beperkt de concurrentie en maakt het project duurder." Bovendien

moet deze aannemer ook een deel van de voorinvesteringkosten op zich nemen voor twee van de drie kavels die de bouwgroepen onder begeleiding van De Hoofden hebben afgenomen.

De leden van deze bouwgroepen hebben namelijk aangegeven dat ze die niet zelf willen dragen. Dat gebeurt wel bij het eerste kavel waarvan zo goed als alle appartementen zijn verkocht.



Het aanbod van Atelier PUUR voor Blok 0

## **Er wordt gebouwd in de Houthavens**

Het leek stil geworden in de Houthavens, nadat begin van het jaar verschillende woningcorporaties zich uit een aantal woningbouwprojecten hadden teruggetrokken. Maar schijn bedriegt. Sinds enkele maanden wordt op een veldje vóór de studentencontainers hard gewerkt aan de bouw van een nieuwe brede school. Het pand wordt in augustus 2014 opgeleverd. Inmiddels blijken er ook afspraken te zijn gemaakt over de nieuwbouw van het 4<sup>e</sup> Gymnasium. Na goedkeuring door de deelraad komt dit in het verlengde van Blok 0 binnen het zogenaamde Cluster te liggen. De school, die nu nog een tijdelijk onderkomen in de Houthavens heeft, zal zijn deuren in juli 2016 openen.

Enkele maanden daarvoor zullen de eerste asielzoekers ontvangen worden in het gebouw waarvoor begin 2015 de eerste spade de grond in gaat. De opvang wordt gebouwd boven de parkeergarage voor onder meer bewoners van Blok 0.

Met ontwikkelaar Synchroon wordt nog gepraat over nieuwe woningen tussen Blok 0 en het Cluster, maar het is nog onduidelijk of die er echt komen. Voor het Kopblok aan de noordkant van Blok 0 is er inmiddels wel een overeenkomst met deze ontwikkelaar getekend. In opdracht van de gemeente is een aannemer inmiddels begonnen met het opspuiten van zand. Begin 2015 gaat Synchroon hier koopwoningen bouwen.

Volgens Co Stor van het projectbureau Houthaven zit er zelfs weer schot in de ontwikkeling van het Pontsteigergebouw. "Samen met Bouwfonds/Ymere praten we met verschillende verzekeraars en pensioenfondsen die grote belangstelling voor de locatie hebben."

Een eventuele doorstart van dat plan kan een positief signaal opleveren voor het gemeentebestuur. Vóór het einde van het jaar moet het beslissen over de aanleg van de tunnel naast de Spaarndammerdijk. Vorig jaar besloot het de aanbesteding van de opdracht nog een jaar aan te houden, omdat er te veel onduidelijkheid bestond over het terugverdienen van de aanleg via grondinkomsten. Het wordt nog een spannend najaar in Amsterdam-West.



De Haparandadam, de westgrens van de Houthavens. Langs deze weg komt Blok 0

### **“Te hoge erfpachtsom”**

Hoewel Koehler vol lof is over de mensen van projectbureau Houthaven, vindt hij dat ook het gemeentebestuur de initiatiefnemers behoorlijk in de kou heeft laten staan. Zo heeft hij er weinig begrip voor dat op een kwetsbaar moment in het ontwikkelproces zonder overleg met de bouwgroepen werd aangekondigd dat er naast Blok0 een asielzoekerscentrum komt. Ook staat naar zijn idee de erfpachtsom niet meer in verhouding tot de actuele grondwaarde. “Van Poelgeest wilde ons wel een korting van 15 procent geven, maar hij is door de gemeenteraad teruggefloten.” Dat de bouwgroepen bij afname van de grond in één keer ook de complete waarborgsom en leges moeten betalen, ook voor de nog niet verkochte woningen, maakt het ontwikkelen voor De Hoofden er tenslotte niet gemakkelijker op. Op dit moment bekijken projectbureau en het Ontwikkelingsbedrijf overigens of dat bedrag toch niet in delen kan worden betaald.

### **Garantiefonds oplossing?**

Als Amsterdam collectieve zelfbouw echt een kans wil geven, zou het volgens Koehler met andere publieke en private partijen een waarborgfonds moeten oprichten. Bouwgroepen zouden er de achtervang van hun project kunnen regelen nu woningcorporaties dat niet meer willen of kunnen. Het liefst ziet Koehler dat bouwgroepen bij dat fonds ook geld kunnen lenen om een deel van hun aanvangskosten uit te kunnen betalen. In Almere zijn beide zaken inmiddels goed geregeld. De gemeente heeft er drie jaar geleden met de Rabobank een plankostenfonds opgericht waaruit bouwgroepen geld kunnen lenen voor de beginfase van hun project. Dezelfde partijen hebben, aangevuld met woningcorporatie de Alliantie, ook een garantiefonds opgericht dat als achtervang voor CPO-initiatieven kan optreden. Als appartementen in een project onverkocht blijven, neemt de Alliantie ze van de bouwgroep over, mits ze passen in de portefeuille van het bedrijf.

Zou zo'n waarborgfonds ook iets voor Amsterdam zijn? Portefeuillehouder Guido Lambriex van stadsdeel West vindt het in ieder geval de moeite waard om te onderzoeken. “Als je als stad gelooft in CPO als alternatief voor grootschalige projectontwikkeling, moet je ook meehelpen om een oplossing te zoeken voor institutionele belemmeringen. Als blijkt dat het in Almere werkt, kan het misschien ook een uitkomst zijn voor Amsterdam.” ■

## Reacties op negatief SCP-rapport over aanpak Vogelaarwijken

# Hoe verder na *Werken*

*Deze zomer kwam het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) met een vernietigend oordeel over de aanpak van de Vogelaarwijken. Tenminste: voor degenen geen oog hebben voor de vele nuances in het rapport. De reactie van de Amsterdamse corporatiewereld: de wijkaanpak werkt wél, maar de efficiëntie kan inderdaad beter. | Johan van der Tol*

“**H**et is vechten met een beer”, zegt Jeroen Frissen, directeur Strategie & Beleid bij woningcorporatie Ymere. “Het zijn niet de eerste die dit onderzoek hebben gedaan. Ik denk niet dat het zin heeft met het SCP in discussie te gaan over de onderzoeksmethode. Bovendien komt het SCP met beleidsaanbevelingen die hout snijden.” Directeur Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is lachoniër: “Ach, de onderzoeken buitelen over elkaar heen. Uit ‘Wonen in Amsterdam’ blijkt juist dat er wel degelijk resultaat is.”

De hoofdconclusie van het eind juli verschenen rapport ‘Werken aan de wijk’ loog er niet om: de extra inspanningen die tussen 2008 en 2012 zijn gedaan om de veertig ‘Vogelaarwijken’ te helpen, hebben geen significante verbeteringen opgeleverd op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en sociaal-economische positie van de bewoners. Sommige media suggereerden daarna dat de investeringen - een slordige 1 miljard euro, meest opgehoest door de corporatiesector zelf - daarmee weggegooid geld waren.

### **Gezellig op bezoek**

Vanuit de corporatiesector kwamen er direct tegenwerpingen, die overigens ook als nuances in het rapport staan: vier jaar is te kort om de resultaten te meten - het is immers een operatie van de lange adem - en ook in de buurten waarmee de Vogelaarwijken in het onderzoek worden vergeleken, is veel geïnvesteerd. Daarnaast zette de crisis de woningverkoop in de wijken en de sociaal-economische positie van de bewoners onder druk. “Ik denk dat het al heel wat is dat de leefbaarheid in deze wijken niet achteruit is gegaan in crisistijd. En we hebben hier geen toestanden als in de Franse banlieues en de Zweedse buitenwijken,” aldus Van Harten.

Volgens Van Harten zijn de verwachtingen van de wijkaanpak vaak te hooggespannen, bijvoorbeeld “dat mensen gezellig bij elkaar op bezoek gaan”. En een probleem als werkloosheid is niet op wijkniveau op te lossen.

In het SCP-onderzoek wordt nergens ingezoomd op afzonderlijke wijken of steden. Dat maakt zowel kritiek lastig als biedt het betrokkenen in de verschillende steden de mogelijkheid om - gesteund door ander onderzoek - te zeggen: ‘Ja, maar hier werkt het wel’.

### **Ruimer hek**

Zowel Frissen als Van Harten zetten grote vraagtekens bij de manier waarop het rapport in de publiciteit is gebracht: verzekerd van alle aandacht in komkommertijd en met weinig nadruk op de nuances. Het is koren op de molen van minister Blok en anderen die vinden dat de corporaties zich moeten beperken tot hun kerntaken: het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. “Daarmee zouden we het kind met het badwater weggooid”, aldus Frissen. Hij benadrukt dat begeleidende maatregelen en ‘onrendabele’ investeringen bij fysieke ingrepen vaak nodig blijven. “Je kunt een nauw hek zetten om je afwegingen: als de bouwkosten niet opwegen tegen de huuropbrengsten, doe je het niet. Maar je kunt het hek ook ruimer zetten: wat betekent het voor de werkgelegenheid, de inkomsten van winkeliers en de leefbaarheid?”

“Na het verontrustende rapport ‘Vertrouwen in de buurt’ van de VVD-er Pieter Winsemius uit 2005 werd leefbaarheid gezien als een verantwoordelijkheid van corporaties. Dat is nu niet meer zo. Maar corporaties hebben er wel nog steeds een belang in. Bij de tienduizend woningen die Ymere in Amsterdam-Noord bezit, redden we het niet met alleen fysiek onderhoud en fysieke ingrepen. Als andere partijen zich willen

# aan de wijk?

ontfermen over wat er op de straten en pleinen gebeurt, is het wat ons betreft ook goed. Maar ook die hebben het moeilijk.”

## 10 voor MKBA

“We hebben in de krachtwijkenaanpak een schot hagel gelost, met een breed pakket aan maatregelen die niet allemaal even doeltreffend waren”, aldus

de minder doeltreffende interventies, zoals het organiseren van schooljudo. Een mislukking kun je dat project niet noemen, als je die kinderen bezig hebt gezien. Maar het bracht niet de langetermijneffecten waarop we hoopten. Daar moet je van leren. Daarom onderschrijven wij de beleidsmatige conclusie van het SCP-rapport dat we juist onder deze economische omstandigheden op

bewezen effect hebben. “Corporaties geven daarin duidelijk aan wat het probleem in een wijk was, wat ze hebben gedaan en wat het resultaat was.”

10 Voor MKBA (maatschappelijke kosten-baten-analyse) is een initiatief om de maatschappelijke opbrengsten van ingrepen te objectiveren en kwantificeren. Sommige zaken, zoals kwaliteit van leven en cultuur, zijn lastiger in geld uit te drukken, of te ‘monitiseren’, zoals onderzoekers zeggen. Maar iets als geluidsoverlast is van invloed op de huizenprijzen.

“Sceptici zijn bang voor bureaucratie als gevolg van de MKBA, maar om deze last en de kosten te beperken laten de tien aangesloten corporaties maar één MKBA voor één project per jaar uitvoeren”, aldus Frissen. “En het is een internationaal erkende, strenge methode.”

→ [watwerktindewijk.nl](http://watwerktindewijk.nl)

→ [10voormkba.rigo.nl](http://10voormkba.rigo.nl)

## “Het is al heel dat de leefbaarheid in deze wijken niet achteruit is gegaan in crisistijd.”

Frissen. Als voorbeeld van minder doeltreffende interventies noemt hij de inspanningen op het gebied van talentontwikkeling uit de koker van Ymere. “Het gaat vaak over dat schip in Rotterdam, maar ik denk dat in de Nederlandse wijkaanpak in euro’s wel meerdere schepen zijn vergaan. Ook Ymere ken-

zoek moeten naar de meest effectieve maatregelen.”

Frissen ziet in het SCP-rapport aanleiding om twee initiatieven uit de corporatiesector voor het voetlicht te halen: de website [watwerktindewijk.nl](http://watwerktindewijk.nl) en ‘10 voor MKBA’. Het eerste moet een soort ‘medicijnboek’ worden met ingrepen die

Minister Vogelaar in 2007 bij de kickoff van het krachtwijkenbeleid in de Amsterdamse Passagiersterminal



## Campus Diemen Zuid

Campus Diemen Zuid begint te leven. Ten zuiden van Amsterdam ontkiemt in de kantorenwijk Bergwijkpark een studentencampus naar Amerikaans model. Dus met hospitalitydesk, wasserette, coffeecorner, café, fitnesscentrum, tennisbaan, voetbal/basketbalveld en klimmuur. Althans, in de toekomst. Want de meeste van deze voorzieningen zijn er nog niet. En ook de publieke ruimte rond het complex is nog domein van graafmachines, tuinmannen en stratenmakers. Pionieren dus voor de eerste bewoners. Want die zijn er wel. Alle 534 woningen zijn in augustus opgeleverd én verhuurd. Ontwikkelaar Snippe pakt dan ook direct het volgende leegstaande kantoor aan van Diemervijver. De oplevering van 'Gebouw 1' is gepland op uiterlijk 1 juni 2014. In totaal gaat Campus Diemen Zuid bestaan uit 936 zelfstandige studentenwoningen.



## The Student Hotel

Met de opening van het nieuwe The Student Hotel op 1 september heeft Amsterdam er weer 707 studentenkamers bij. En dit zijn geen gewone studentenkamers, want The Student Hotel werkt met een alles-inclusief-concept. Daarbij hoort een volledig ingerichte designkamer en voorzieningen als tv, internet, fitness, basketball court, bar-restaurant en studieruimtes. Het kost wel wat: vanaf 595 euro per maand inclusief servicekosten.

— **OPMERKELIJK** —

*Advies Minister Stef Blok: "Verhuis alleen als het echt nodig is"*





## Vogelbuurt



Stel: je woont op het Koekoeksplein in Amsterdam-Noord, maar hebt geen idee hoe die vogel er uitziet. Dat is nu verleden tijd. Er hangt namelijk bij ieder straatnaambordje in de Vogelbuurt een afbeelding van de betreffende vogel.

De bordjes zijn een geste van woningcorporatie Eigen Haard.

### — OPMERKELIJK —

*"Goedkope koopwoningen zijn onverminderd populair. De animo voor duurdere huurwoningen neemt af."  
(Jim Schuijt, de Atlantie)*

## De Schoolstraat is klaar

Het heeft even geduurd, maar de opknapbeurt van de Schoolstraat in Amsterdam-West is afgerond. Die omvatte renovatie, sloop en nieuwbouw en de herprofilering van de straat. In het straatje bij het Vondelpark staat nu een mix van sociale huur, vrije sector huur en koop.

Ooit was het plan alle woningen te slopen. Maar na heftige buurtprotesten besloten eigenaar Eigen Haard en het stadsdeel in 2008 de even zijde te renoveren. Daar stonden de mooiste woningen. Deze elf woningen hebben een kostbare renovatie achter de rug en zijn vervolgens als koopwoning in de markt gezet. Aan de oneven zijde van de straat is wel gesloopt. Daar staat nu een modern woonblok met acht markthuurl- en twaalf sociale huurwoningen en ondergronds parkeren.



## THEATER OP DE PLEINEN

Amsterdam leek deze zomer soms wel op een groot festivalterrein. Naast alle grootschalige spektakels in de grote parken, op het NDSM-terrein en het Museumplein waren er ook nog tal van kleinschalige initiatieven. Zoals het Theater Pleinen Festival dat het Badhuistheater in samenwerking met Ymere op een aantal pleinen in de Oosterparkbuurt organiseerde.



# Woonkollektief Purmerend



*‘Gezellige mensen, met eigen initiatief, die de handen uit de mouwen willen steken.’ Zo luidt de wervingstekst voor nieuwe bewoners van Woonkollektief Purmerend. De ongeveer 150 bewoners hebben ieder een zelfstandige woning, maar delen de tuin en naar behoefte de gemeenschappelijke keukens. Woningcorporatie Intermaris is mede-eigenaar van de 71 woningen. | **Janna van Veen***

**H**et bontgekleurde wooncomplex van Woonkollektief Purmerend (WKP) staat in de wijk de Gors in Purmerend. De opvallende bebouwing werd in de jaren tachtig in opdracht van het Gemeentelijk Woningbedrijf Purmerend (tegenwoordig Intermaris) ontworpen door de antroposofische architect Jan Verhoeven. Het idee om hier een woongemeenschap te ontwikkelen kwam van een aantal plaatselijke PvdA-politici. Sinds die tijd woont hier een wisselend gezelschap van 150 mensen samen, maar wel per huishouden onder een eigen dak.

Bijna iedere maand houdt Woonkollektief Purmerend een voorlichtingsdag voor aspirant-bewoners. Zo ook afgelopen juni. Bewoonster Inge Goossens legt uit hoe de woongemeenschap werkt en wat er van toekomstige bewoners wordt verwacht. Een van de aanwezigen wordt steeds onrustiger wanneer Goossens vertelt dat van iedere bewoner deelname wordt verwacht aan een van de werkgroepen die zich bezighouden met beheer, secretariaat, onderhoud van de tuin, werving en publiciteit. Wanneer Goossens rept van extra kosten van 20 euro per maand als

bijdrage aan de vereniging wordt het de jongeman te veel. “We gaan”, zegt hij resoluut tegen zijn vriendin. Een andere aanwezige staat heel wat positiever tegenover het groepswonen. “Ik heb jaren in een kleine gemeenschap gewoond in Weidevenne. Dat was een heel hechte groep. Zo iets zoek ik weer. Een plaats waar je je thuis kunt voelen, samen met anderen.” Zij zal echter, net als iedereen die zich inschrijft, geduld moeten hebben tot een van de 71 woningen vrijkomt. En dan nog is het niet vanzelfsprekend dat zij een plek krijgt in een van de tien



In het eerste deel van deze reeks was het onderwerp woonwagengroepen. Ditmaal aandacht voor een bijzonder collectief van woongroepen in Purmerend.

woongroepen die WKP telt. Zodra een woning vrijkomt wordt aan de hand van de ingevulde vragenlijsten gekeken wie voor dat type woning in aanmerking komt. Vervolgens moet de beoogde kandidaat een soort sollicitatiebrief

gevonden. Er zijn kroegavonden en in de zomer wordt regelmatig spontaan in de tuin een feestje georganiseerd. In de beginjaren waren er nog een crèche en wasserette, maar vanwege de hoge kosten zijn die voorzieningen opgeheven.

hebben een terras met fraai uitzicht over de binnentuin. Riek woont al 26 jaar met veel plezier in WKP. "Ik kwam hier wonen nadat ik gescheiden was en mijn dochters het huis uitgingen. Een vriend van mij woonde hier ook en ik liep al jaren rond met het idee om in een commune te gaan wonen. Nou was dit natuurlijk geen echte commune, maar het idealisme was heel sterk en er golden in die beginjaren strenge regels. Er werd bijvoorbeeld echt van je verwacht dat je twee keer per week samen at."

Riek noemt de manier waarop de mensen in WKP met elkaar samenleven ideaal. "We zijn een afspiegeling van de samenleving. Jong en oud woont door elkaar en er is op een gezonde manier

## **"Ik vind het een verrijking om zo samen te wonen. Het wij wordt belangrijker dan het ik"**

schrijven en vindt een financiële controle plaats. Via een ballotage wordt uiteindelijk de beste kandidaat gekozen door de leden van de woongroep. Gestreefd wordt naar een mix van bewoners qua leeftijd en gezinssamenstelling in elke woongroep. Het verloop is overigens klein. Wel vindt er af en toe binnen WKP woningruil plaats. Bijvoorbeeld wanneer bij het ene gezin de kinderen het huis uitgaan en bij een ander een kind wordt geboren. Iedere huurder heeft een opzegtermijn van een half jaar om de andere bewoners de tijd te geven een geschikte plaatsvervanger te vinden.

### **Samen eten en drinken**

Elke woongroep heeft een eigen gemeenschapsruimte met keuken. Er zijn roosters voor koken en schoonmaken, klusjes en werken in de gemeenschappelijke tuin. Hoe vaak er gezamenlijk wordt gegeten, verschilt per woongroep. In de ene groep is dat een keer per maand, in de andere een keer per week.

Van dwang is geen sprake, maar het gebeurt volgens Goossens zelden dat iemand zich volledig aan het 'groepsgebeuren' onttrekt. "Iedereen die hier woont, kiest bewust voor deze manier van leven. Ik vind het een verrijking om op deze manier samen te wonen. Het wij wordt belangrijker dan het ik. Dat geldt voor iedereen hier in meer of mindere mate", legt Goossens uit.

Er zijn verschillende activiteiten zoals een wandel- en leesclub of een yoga- en filmclub. Wanneer de ene club ophoudt te bestaan wordt er volgens Goossens altijd wel weer een nieuwe bezigheid

Bewoonster van het eerste uur is Riek Kars (80). Tijdens de voorlichtingsdagen stelt zij meestal haar dakwoning open voor de bezoekers. De 21 dakwoningen zijn voor alleenstaanden en

### **CENTRAAL WONEN**

Sinds 1977 is een groot aantal gemeenschappelijk woonprojecten opgezet in diverse vormen. Woonkollectief Purmerend (WKP) valt onder de noemer Centraal Wonen. In deze vorm kiezen bewoners er bewust voor om gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten met elkaar te delen, terwijl de huishoudens wel in een zelfstandige woning wonen.

De woongemeenschap in Purmerend bestaat uit 71 zelfstandige woningen. Het wooncomplex is in tien clusters verdeeld (woongroepen). Iedere woongroep heeft een eigen gemeenschappelijke ruimte met keuken. Het hoefijzervormige woningcomplex is rond een gemeenschappelijke tuin gebouwd.

Er zijn verschillende woningtypes: 21 dakwoningen voor eenpersoonshuishoudens, twintig 3,5- en net zoveel 4,5-kamerwoningen voor gezinnen en tien tweekamer-tussenwoningen voor met name jongeren. Ongeveer tweederde van de woningen is bezit van woningcorporatie Intermaris. De woongemeenschap is zelf eigenaar van 28 woningen. Alle woningen worden verhuurd in de sociale sector. WKP is net als veel andere wooncollectieven lid van de Landelijke Vereniging voor Centraal Wonen.

→ [www.lvcw.nl](http://www.lvcw.nl)



sprake van sociale controle. Wanneer iemand ziek is, doen we boodschappen voor elkaar. En we hebben in deze woongroep een traplift gekregen voor de oudere bewoners; mijn buurman Toon Capel is 87 en de oudste bewoner van WKP, de jongste in onze woongroep is nog maar een paar maanden oud." Maar is er dan geen enkel minpuntje? Riek: "Er zijn naar mijn smaak iets te vaak feestjes met harde muziek, maar ach, je wilt geen spelbreker zijn, dus dat neem ik maar op de koop toe. Het leuke is dat er steeds weer een nieuwe generatie komt die het voortouw neemt in het organiseren van activiteiten. Ik zou er niet aan moeten denken om in een woongroep voor ouderen te wonen."

### Weinig omkijken naar

Voor woningcorporatie Intermaris lijkt de samenwerking met WKP ook ideaal. Samen met de bewonersstichting (Stichting 28) zijn zij eigenaar van de 71 woningen in het complex. De stichting doet het dagelijks onderhoud aan alle woningen. De kosten worden deels bij de woningcorporatie gedeclareerd. Volgens woordvoester Eugenie Buur zijn die kosten vrij laag omdat de bewoners veel zelf doen.

Groot onderhoud neemt Intermaris voor haar rekening. De kosten hiervoor worden weer verrekend met Stichting 28.

Buur: "Voor ons is dit een unieke situatie. We hebben drie of vier keer per jaar overleg met iemand van de werkgroep Beheer van WKP en de communicatie verloopt prima. Het verschil is natuurlijk dat we op deze manier niet met individuele huurders te maken hebben. En bij mutatie zorgt het collectief zelf voor een nieuwe huurder. Kortom, we hebben er weinig omkijken naar. Problemen worden meestal binnen het collectief opgelost." ■

**"Er zijn naar mijn smaak iets te vaak feestjes met harde muziek, maar dat neem ik maar op de koop toe."**

## Hervorming Stedelijke Vernieuwing, een paradox tussen vast en vloeibaar'

Hervorming Stedelijke Vernieuwing, een paradox tussen vast en vloeibaar is een uitgave van het Amsterdamse Projectmanagement Bureau. Het is het schriftelijke residu van een drietal seminars voor de Amsterdamse ambtelijke top over de toekomst van de stedelijke vernieuwing. Hoe moet het daarmee verder nu de planmatige vernieuwing, met grootschalige sloop en nieuwbouw, vastloopt bij gebrek aan middelen? Tegelijkertijd is ook het vertrouwen aan het wegebben dat grootschalige fysieke ingrepen de beste remedie zijn tegen de teloorgang van wijken.

In de publicatie blikken Joop de Haan en André Thomsen terug op de vernieuwing van de Bijlmermeer. Thomsen: "Het grote misverstand van de Bijlmer was dat door de stad te veranderen, je ook de samenleving kon veranderen." Volgens De Haan is vernieuwing nog steeds maakbaar, maar wel heel anders dan eerst. Hij wijst op Kleiburg, Heesterveld en een studentencollege in de D-buurt. De nadruk ligt nu veel meer op particuliere initiatieven, en voor de overheid op controleren en handhaven.

Patrick van Beveren schetst de dilemma's van de gemeente rond de toekomstige stedelijke vernieuwing. Daarin komt de worsteling tussen 'vast' en 'vloeibaar' naar voren: top-down versus bottom-up; gepland versus ruimte voor experiment; regels versus vrijheid, politiek versus burgerinitiatief. Hoe je dat moet doen, is volgens hem per situatie verschillend. De gemeente heeft volgens hem nu meer aan intelligente spelregels dan aan beleid dat alles dichttimmerd. Stedelijke vernieuwing wordt volgens Van Beveren "een oefening in terughoudendheid". Het zal van binnenuit en grotendeels met de bestaande woningvoorraad moeten.

Sako Musterd, hoogleraar sociale geografie aan de Universiteit van Amsterdam, plaatst enkele kritische kanttekeningen bij het verhaal van Van Beveren. Verrassend is dat Musterd het sterk teruglopende investeringsvolume niet als een groot probleem ziet: een goed functionerende stad heeft ook wijken nodig waar de woontechnische situatie niet optimaal is, maar de woonlasten laag zijn. Hettie Politiek, programmamanager van de Amsterdamse wijkaanpak, pleit net als Van Beveren voor meer terughoudendheid van het beleid: "Het devies is: laat mensen vooral hun gang gaan en bemoei je er alleen mee als ze ergens vast lopen, bijvoorbeeld omdat ze geen vergunning krijgen of wanneer ze anderen ernstig schade berokkenen natuurlijk." Het beeld van een overheid die probeert om tot in de haarvaten van de samenleving dingen voor elkaar te krijgen, past volgens haar niet meer bij deze tijd en al helemaal niet meer bij de budgetten die beschikbaar zijn.

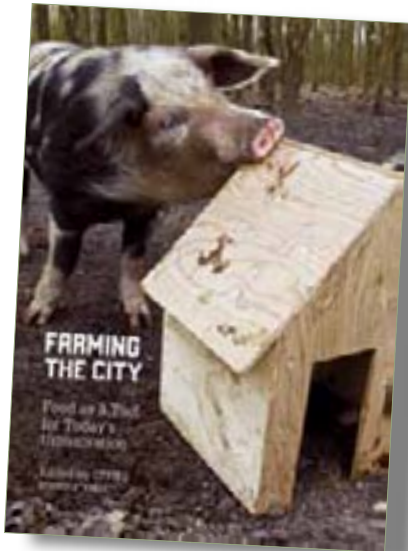
Politicoog Imrat Verhoeven is argwanend. Hij ziet een 'veenbrand' in het sociale domein waarbij bestuurders en ambtenaren onder het mom van een 'participatiestaat' langzaam de sociale zekerheid aan het uithollen zijn. Hij wantrouwt de mantra's van de 'eigen verantwoordelijkheid' en 'eigen kracht'.

De inleiding is van Stan Majoor, het nawoord van Lubbert Hakvoort: "Wat betekent dit nu voor het stedelijk vernieuwingsbeleid voor de gemeente Amsterdam? Dat het simpelweg steeds gaat om maatwerk per gebied en dat het maken van slimme verbindingen tussen nieuwe coalities, tussen opgaves, tussen beleid en uitvoering op verschillende schaalniveaus steeds centraal staat."



In 'Hervorming Stedelijke Vernieuwing, een paradox tussen vast en vloeibaar' (deel vier uit de Leerhuis-reeks) staan bijdragen van Patrick van Beveren, Joop de Haan, Lubbert Hakvoort, Stan Majoor, Sako Musterd, Hettie Politiek, André Thomsen en Imrat Verhoeven.

→ Gratis te downloaden: <http://www.amsterdam.nl/pmb>



## Farming the City

In dit Engelstalig boek willen de vele auteurs en initiatiefnemers van projecten duidelijk maken dat lokale voedselproductie meer betekenis heeft dan een leuke hobby: stadslandbouw kan - in zijn vele vormen - bijdragen aan minder vervoerskilometers, verser en beter voedsel en - niet onbelangrijk - meer betrokkenheid van burgers bij hun buurt en stad.

Geen bescheiden inzet. Maar Farming the City bevat overtuigende teksten en inspirerende voorbeelden. Overheid en burgers zullen zelf met initiatieven moeten komen. Want dat 'de markt' wel met duurzame oplossingen komt, daar geloven de stadsboeren niet in.

Zo verbindt een groente-abonnement burgers met boeren en kunnen kippen eieren, mest en vlees bieden in ruil voor keukenafval. Niet in grote hallen, maar in je eigen tuin. In lege kantoorpanden kan je met aquaponics aan de gang en op daken is een leuke bedrijfskantine met tuin te creëren. Waarom heeft niet iedere school een leerzame moestuin? En gemeentes kunnen openbaar groen om laten toveren in eetbaar groen.

Farming the City maakt duidelijk dat het niet om een achterhoedegevecht gaat. Zou je al die initiatieven aan elkaar koppelen, dan kunnen regionale en stedelijke netwerken ontstaan die economisch floreren. Daar komt bij dat wereldwijd opgedane ervaring uitwijst dat asociaal gedrag en criminaliteit afnemen in buurten waar dit soort projecten gemeenschappelijk worden uitgevoerd. Je kunt een muur volspuiten met lelijke teksten, maar je kunt er ook groenten en fruit tegenaan laten groeien.

Buurtvoedselketens helpen leegtes op te vullen, ruimtelijk en sociaal. Dat is de vrolijke boodschap van Farming the City.

*Farming the City, Food as a Tool for Today's Urbanisation, diverse auteurs, CITIES/trancity\*valiz Amsterdam, paperback, 232 pagina's, ISBN 9789078088639, €27,50*



## De stad als interface

Digitale apparaten en systemen veranderen de manier waarop we leven, en dus ook hoe we als bewoners een stedelijke samenleving creëren. Gaat het de kant op - zoals Bill Gates suggereert - van een verzameling anonieme technologieën die het verkeer of energieverbruik reguleren, of de toegang tot bepaalde gebouwen: de smart city? Of blijft er ruimte voor een social city? En is daar een tegenstelling tussen?

Mediadeskundige Martijn de Waal schreef er een geëngageerd en erudiet boek over. Hij toont zich voorstander van een 'republikeinse' stad, waarin individuele vrijheid bestaat naast betrokkenheid bij de publieke zaak (res publica). Het idee dat 'de' stad dankzij onze digitale apparaten vooral een uitbreiding ('knip en plak je eigen stad') van ons eigen huis en particuliere leven wordt, spreekt hem minder aan. De stad moet ontmoetingen met vreemden mogelijk blijven maken. Eigenlijk, zegt hij, is de fysieke stad vanouds al een soort interface, zoals Windows, of TomTom. Maar hoe de nieuwe media (van smartphones tot Twitter) die functie gaan veranderen valt nog te bezien. De Waal onderzoekt mogelijke scenario's in een zestal testcases, die hij zelf filosofische provocaties noemt. Je moet inderdaad soms een zin nog eens overlezen. Dat maakt 'De stad als interface' vooral interessant voor mensen die het de moeite waard vinden om mee of 'tegen' te denken, in plaats van zich te laten entertainen.

*De stad als interface, hoe nieuwe media de stad veranderen, Martijn de Waal, nai010 uitgevers Rotterdam, paperback, 224 pagina's, ISBN 9789462080492, €22,50. Tiende deel in de serie Reflect.*



## Fietsinfrastructuur

Terwijl in Amsterdam het fietsparkeren tot een echte kwestie lijkt uit te groeien, is volgens de Rotterdamse ontwerpers Stefan Bendiks en Aglaée Degros de fiets toch echt de oplossing voor stedelijke verkeersproblemen, inclusief files, lawaai, vervuiling en ruimtegebrek. En het is nog gezond ook.

De oprichters van Artgineering presenteren in het handboek Fietsinfrastructuur hun visie op fietsend Nederland in de 21-ste eeuw. Om te beginnen stellen zij voor om naar analogie van autowegen ook fietssnelwegen aan te leggen. De auteurs beschrijven waaraan deze 'velostrada's' moeten voldoen en waar ze het beste zouden kunnen worden aangelegd.

Maar daar blijft het niet bij, want nieuwe fietsvoorzieningen leiden tot nieuwe sociaal-economische ontwikkelingen langs de routes (zoals de autowegen ooit suburbanisatie tot stand hielpen brengen). De ontwerpuitdaging gaat dus een flink stuk verder dan alleen verkeerstechniek.

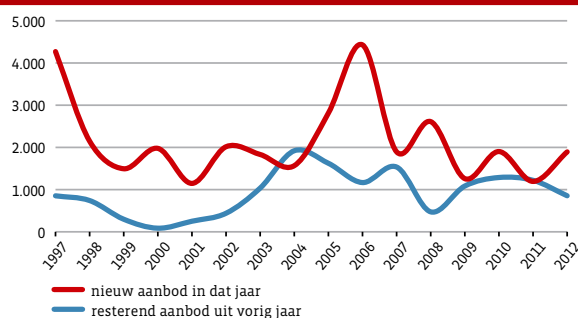
Aan de hand van tien voorbeelden onderzoeken Bendiks en Degros acht criteria voor fietsinfrastructuur, zoals veiligheid, comfort en beleving. Wie dacht alles al te weten, komt hier echt bedrogen uit. Na interviews met ontwerpers en betrokkenen laten ze nog een flinke lijst complementaire innovaties de revue passeren, vanaf de mobiele fietsenstalling tot de verplichte fietsdrager voor taxi's. Een boek voor (stedelijk) ontwerpers, niet voor gewone stervelingen.

*Fietsinfrastructuur, Stefan Bendiks en Aglaée Degros, nai010 uitgevers Rotterdam, paperback, 193 pagina's, ISBN 97862080515, €34,50 Tweetalig (N/E)*

# Marktsector: vraag verschuift naar huur en koopstudio's

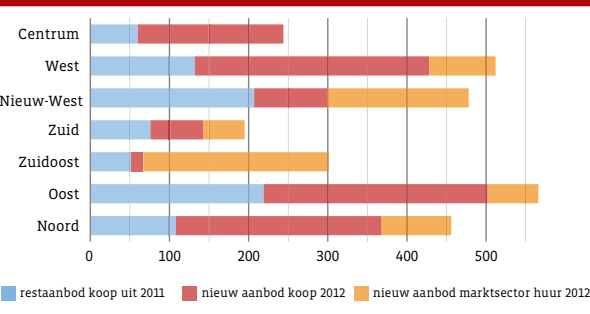
De nieuwbouwproductie in de marktsector verschuift naar huurwoningen, studio's/startersappartementen en – in mindere mate – zelfbouw. In 2012 kwamen er – exclusief de sociale woningbouw – 1894 nieuwbouwwoningen op de markt in Amsterdam. Inclusief het restant uit 2011 kwam het totale aanbod in de marktsector uit op 2748 woningen. Daarvan was 25 procent (697) huur. Het nieuwe aanbod in de marktsector was groter dan in 2011, maar de jaarlijkse fluctuaties zijn aanzienlijk.

## AANBOD NIEUWBOUWWONINGEN IN DE MARKTSECTOR



Het grootste aanbod zat in stadsdeel Oost. In 2011 was dat nog in Nieuw-West, maar een flink deel daarvan stond ook in 2012 nog te koop. In Zuidoost werden de minste nieuwe koopwoningen op de markt gebracht.

## AANBOD NIEUWBOUWWONINGEN IN DE MARKTSECTOR PER STADSDEEL

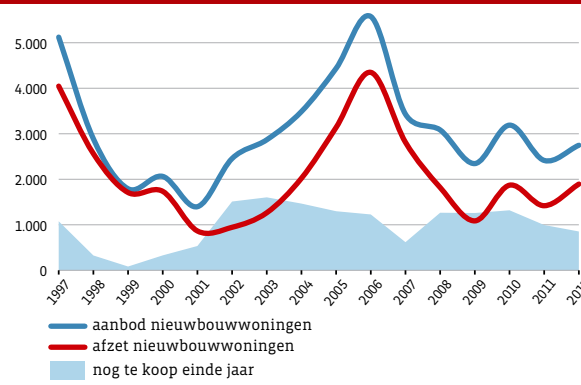


De afzet van nieuwbouw lag in 2012 niet heel ver onder het langjarig gemiddelde, maar had wel een heel andere samenstelling dan voorheen: veel kleine koopstudio's, markthuizen en kavels. De afzet van reguliere nieuwbouw-koopwoningen laat nog steeds een dalende trend zien: 819 in 2012 tegenover 937 in 2011.

Tot het uitbreken van de crisis werden in Amsterdam jaarlijks gemiddeld 3200 nieuwbouwwoningen in de marktsector aangeboden. Na 2008 gemiddeld 2675. De afzet volgt – logischerwijs – op enige afstand het aanbod. Sinds 2009 stijgen de afzetpercentages, omdat minder op risico wordt gebouwd; in 2012 was het afzetpercentage 69 procent.

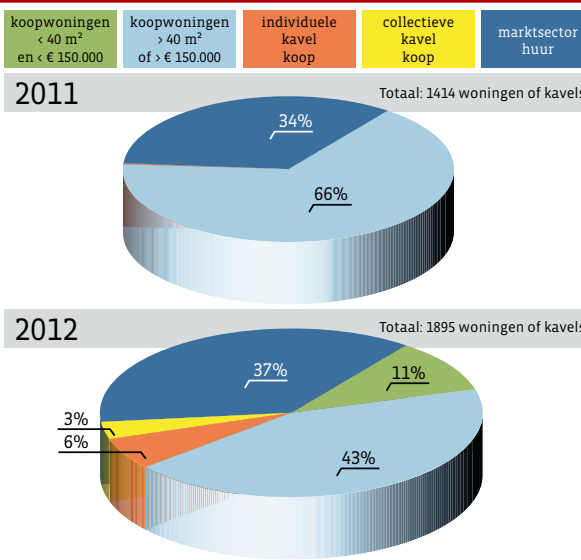
In totaal werden 1895 nieuwbouwwoningen in de marktsector afgezet in 2012, waarvan 37 procent (697) in de marktsector-huur. Dit hoge aantal is mede veroorzaakt door stimule-

## AANBOD EN AFZET NIEUWBOUWWONINGEN IN DE MARKTSECTOR



ringsmaatregelen in 2010. Daarnaast werden 199 starterswoningen/koopstudio's (11%) opgeleverd, een nieuw segment. Deze werden vooral binnen de Ring gebouwd (transformatie GAK-Gebouw). Ook buiten de Ring nam het aanbod goedkope koopwoningen (<€200.000) flink toe. De afzet daarvan verliep overigens niet overal zo goed als in West. In stadsdeel Oost bijvoorbeeld liep de verkoop moeizaam.

## SAMENSTELLING VAN DE AFZET



In 2012 zijn er meer nieuwbouwwoningen binnen dan buiten de Ring aangeboden. De mediane vraagprijs van een nieuwbouwwoning was binnen de Ring 339.000 euro. Buiten de Ring was de mediane vraagprijs van een nieuwbouwapartement 232.500 euro en een eengezinswoning 307.000 euro. Bijna een kwart van de aangeboden nieuwbouwwoningen waren eengezinswoningen, die werden grotendeels buiten de Ring gebouwd, de meeste in Amsterdam-Noord. ■

Bronvermelding: Alle gegevens zijn afkomstig uit de Aanbod & Afzetanalyse van het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam (W-team). Tot 'nieuwbouw in de marktsector' worden gerekend: koopwoningen, woningen in de markthuizensector, kavels en starterswoningen getransformeerd uit leegstaande kantoren. Amsterdam Noord wordt gerekend bij 'buiten de Ring'.

→ Download het volledige rapport bij: [www.oga.amsterdam.nl](http://www.oga.amsterdam.nl)