

Exit-interview **Freek Ossel**

Bouwen **zonder onrendabel**, kan dat?

De Stroomversnelling: **wonen zonder energielasten**

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – maart 2014 #73



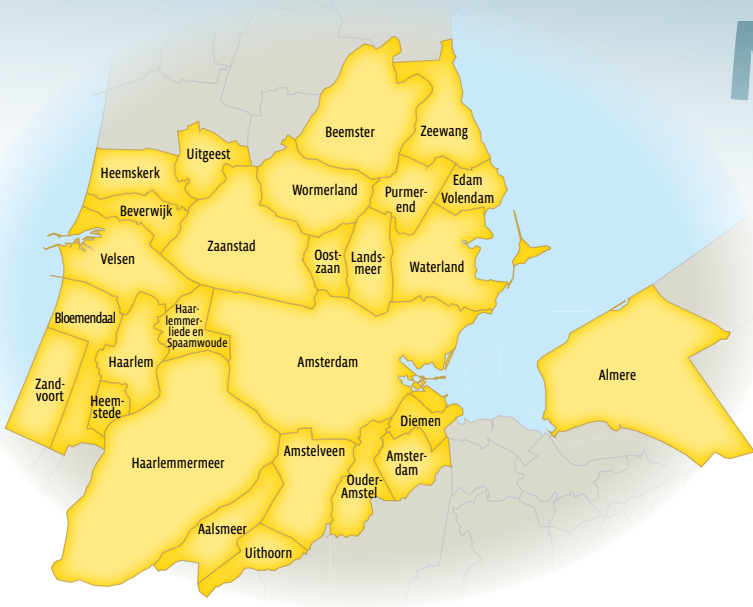
WONEN IN DE METROPOOL AMSTERDAM

studenten blijven toestromen

uitstroom naar regio loopt terug

vestigingskiezers kiezen vaak voor huurwoning

‘rustig stedelijke omgeving’ meest geliefde woonmilieu



8 Groot onderzoek onder bewoners **metropool Amsterdam**



14 **Oostpoort** is open!

17 **Knijptijzerpanden:**
bescheiden renovatie blijkt goed alternatief voor sloop



18 **Bouwen zonder onrendabel.**
Het kan in Rotterdam!



1 **000000** kWh

2 **000000** kWh



20 **Nul-op-de-meter:** haalbaar concept?



22 Exit-interview:
Freek Ossel



25 **Wonam:** "Wij bouwen woningen
voor young professionals"



28 **WoonMere:** zo zelfstandig
wonen als mogelijk

Meer doen met minder

Jarenlang hebben corporaties ruime, luxe woningen gebouwd. Architectonische hoogstandjes soms, 'arbeiderspaleizen' in de goede zin des woords. Zonder aarzeling accepteerden ze daarbij enorme verliezen. De zogeheten onrendabele top kon wel oplopen tot een ton per woning. Het bedrijfsmodel was erop gebaseerd dat stijgende vastgoedprijzen en verkoop van bestaand bezit (het 'treintjesmodel') deze verliezen zouden compenseren.

Die tijden zijn voorbij. Voor zover corporaties al niet krap bij kas zitten vanwege verliesgevend bouwprojecten en afschrijvingen op grondposities, zorgt deze regering daar wel voor. De ingevoerde belasting op sociale huurwoningen - eufemistisch verhuurderheffing gedoopt - loopt op tot 1,7 miljard jaarlijks in 2017. Met zulke vrienden heb je geen vijanden nodig.

Doorgaan op de oude weg is voor corporaties geen optie. En aan het terugbrengen van de bedrijfskosten zit ook een grens. Er moet meer worden gedaan met minder geld om ambities overeind te kunnen houden en woonlasten betaalbaar. In dit nummer besteden we aan enkele van deze nieuwe wegen aandacht. De eerste case komt uit Rotterdam. Woonbron claimt goede sociale huurwoningen te kunnen bouwen zonder onrendabel. Wij vragen ons dan meteen af of wat in Rotterdam kan ook in Amsterdam kan. Het antwoord leest u in dit nummer.

Dan is er het ambitieuze landelijke programma De Stroomversnelling: met een industriële aanpak willen vier bouwers en zes corporaties de komende jaren 111.000 bestaande huurwoningen tot energieneutrale huizen renoveren. Ook daar is de voor de hand liggende vraag: kan dat ook in deze Stadsregio? Ten slotte nemen we een kijkje bij de renovatie van de Knijptijzerpanden. Bij woningcorporatie Rochdale blijkt de nieuwe soberheid geheel ingedaald: niet slopen maar opknappen. Met een beperkte opknapbeurt blijken de woningen er weer geruime tijd tegen te kunnen. Bovendien blijven de huren betaalbaar. Rochdale sloop alleen nog woningen die op instorten staan. Of dat voor hele stadswijken op termijn een verstandige route is, blijft de vraag. Maar erfgoedverenigingen zijn er in dit geval blij mee. Weer een gemeentelijk monument van de slopershamer gered.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

- 4 NIEUWOVERZICHT
- 8 EERSTE VERDIEPING *Woononderzoek regio Amsterdam*
- 14 KORT BESTEK *Oostpoort: het nieuwe hart van Oost*
- 17 TWEEDE VERDIEPING *Slimmer investeren*
- 17 *Knijptijzerpanden: goedkope renovatie alternatief voor sloop*
- 18 *Bouwen zonder onrendabel*
- 20 *Nul-op-de-meter: haalbaar concept?*
- 22 EXIT-INTERVIEW *Freek Ossel wil meer ruimte voor lokaal beleid*
- 25 KORT BESTEK *Kanttekeningen bij concept-novelle*
- 26 PRKBRD
- 25 DE NIEUWE ONTWIKKELAARS *Wonam*
- 28 FOCUS *WoonMere: zo zelfstandig wonen als mogelijk*
- 31 LEESKAMER
- 32 BAROMETER *Tevredenheid in regio over woning en buurt*

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ **Twitter:** @nul20

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**

PAKHUISNUL20 - 19 MEI

Het eerstvolgende PakhuisNUL20 - de talkshow over Amsterdamse woonkwesties - is 19 mei. Het programma wordt bekend gemaakt via onze nieuwsbrief en op onze site. Locatie: Pakhuis de Zwijger, 19-05-2014 vanaf 20:00

→ [Zie het volledige programma op nul20.nl](http://www.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.

Het Utrecht Katern is mede mogelijk geworden door een bijdrage van de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW), de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht. Naar een idee van Arian Boersma.

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site [nul20.nl](http://www.nul20.nl). De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

HOOFDREDACTEUR:	Fred van der Molen (fred@nul20.nl)
TEL:	020-693.7004
MAIL:	redactie@nul20.nl
ADRES:	Mr. Arntzeniusweg 20 1098 GP Amsterdam
REDACTIE:	Bas Donker van Heel Bert Pots Jaco Boer Janna van Veen Johan van der Tol (eindredactie) Joost Zonneveld
REDACTIERAAD:	André Buys (Rigo) Bart Truijens (OGA) Niek Krouwel (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven) Jacqueline van Loon (ASW) Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer) Muk van Ravels (Stadsregio) Niels Raat (AFWC) Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)
FOTOGRAFIE:	Nico Boink
VORMGEVING:	Pieter Lesage
ADVERTENTIES:	zie info op www.nul20.nl
DRUK:	Precco bv

Vereveningsfonds in de plus

Voor het eerst in negen jaar bereikt het Vereveningsfonds van de gemeente Amsterdam weer een positief resultaat. Het jaar 2013 wordt afgesloten met een saldo van 103 miljoen euro. Ook de komende vijf jaar zal deze positieve lijn zich voortzetten, zo verwachten de wethouders van Grondzaken en Financiën.

Eind 2012 liet het Vereveningsfonds - waarin Amsterdam winst en verlies op grootstedelijke kavels en grondexploitaties in de stadsdelen met elkaar verrekend - nog een negatief resultaat van 234 miljoen euro zien. Dat is nu omgezet in 103 miljoen euro positief. Wethouder Van Poelgeest van Grondzaken is blij dat dat hij door een aantal zware maatregelen het tij heeft weten te keren. Zo schrapte de gemeente een veelheid aan bouwlocaties. Ook werd de ambtelijke capaciteit in de ruimtelijke sector heel drastisch ingekrompen. "We hebben onze werkwijze duurzaam veranderd. De gemeente brengt alleen nog kavels op de markt waarvan het saldo van kosten en opbrengsten binnen vier jaar positief is," aldus Van Poelgeest.

Amsterdam profiteert daarbij van een veranderend marktsentiment. Het afgelopen jaar werd een contract gesloten voor de bouw van meer dan vierhonderd woningen op het Zeeburgereiland, kwam de ontwikkeling van Blok o in de Houthavens van de grond en toonden institutionele beleggers op diverse locaties interesse in de bouw van middensegment huurwoningen. Het Ontwikkelingsbedrijf maakte onlangs bekend dit jaar extra kavels beschikbaar te stellen voor de bouw van zo'n 3.600 middeldure huurwoningen en woningen voor studenten en jongeren.

De groeiende bouwproductie zorgt bij de beheerders van het Vereveningsfonds voor optimisme op de middellange termijn. De ruimte voor nieuwe investeringen blijft de komende jaren groeien: van 83 miljoen euro in 2014 tot 135 miljoen euro in 2017. "Er gaat weer meer gebouwd worden. Dat is goed nieuws voor alle Amsterdammers die op zoek zijn naar een huis," aldus wethouder Pieter Hilhorst van Financiën.



Amsterdam-Noord deels beschermd stadsgezicht

Alle tuindorpen met het verbindend dijklint van de Zeedijk en de Volewijk in Amsterdam-Noord zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het stadsdeel is trots op de aanwijzing en ziet deze als een erkenning van de bijzondere cultuur-historische en stedenbouwkundige waarden van Noord.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft de Waterlandse Zeedijk van de Schellingwouder- tot en met de Oostzanerdijk, de Volewijk/Sixhaven en de tuindorpen Van der Pek-, Vogel-, Bloemen- en Gentaanbuurt, Vogel- en Disteldorp, Nieuwendam, Buiksloot/het Blauwe Zand en Oostzaan alsmede het Noorderpark en Vliegenbos aangewezen als beschermd stadsgezicht. "Noord is een soort kralensnoer, een aaneenschakeling van buurten en wijken met allemaal een eigen identiteit. Er zijn oudere vooroorlogse buurten, nieuwere buurten en nieuwe wijken in aanbouw. Naast het investeren in nieuwe ontwikkelingen besteden we zorg aan de oudere buurten. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht helpt hierbij en is een erkenning voor het feit dat Noord veel moois te bieden heeft," aldus Kees Diepeveen, stadsdeelwethouder Volkshuisvesting en Monumentenzorg.

De aanwijzing betreft de bescherming van historisch waardevolle structuren, zoals bouwblokken, pleinen, straten en groeninrichting. Het gaat niet om de bescherming van één bepaald gebouw of woning. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en kleinere ingrepen - passend in de historische omgeving - blijven mogelijk.

'Woningverhuur aan toeristen verboden'

Ymere en Eigen Haard willen niet dat huurders hun woning aan toeristen verhuren. De gemeenteraad heeft kortgeleden verhuur aan toeristen onder voorwaarden mogelijk gemaakt, maar beide corporaties geven daarvoor geen toestemming. Huurders die dat wel doen, kunnen een forse boete krijgen. Of lopen het

risico hun woning kwijt te raken. Volgens beide corporaties geeft vakantieverhuur via sites als Airbnb of Wimdu overlast aan de andere bewoners van een portiek of galerij. Toeristen hebben vaak geen idee van de gehorigheid van een pand. Daarnaast is het voor de vaste bewoners vervelend om steeds andere onbe-

kende gezichten tegen te komen. Ook vinden corporaties het niet correct als mensen winst maken met onderverhuur.

De weigering is niet in strijd met het gemeentebestuur. Een van de voorwaarden is dat de eigenaar van de woning expliciet toestemming geeft voor de verhuur aan toeristen.



Veel kanttekeningen bij concept-novelle

De consultatieronde op de concept-novelle van minister Blok heeft een stortvloed aan tegenstrijdige reacties opgeleverd. De hoofdlijnen worden niet meer betwist, de uitwerking daarvan des te meer.

In het voorstel worden taken en werkgebied van corporaties strak afgebakend, krijgen gemeenten een belangrijker stem en wordt het toezicht verstevigd. Corporaties dienen zich primair te richten op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed. Andere activiteiten zijn alleen toegestaan als zij bijdragen aan de uitvoering van de kerntaak, zoals bij herstructurering in stads- en dorpsvernieuwing. Corporaties mogen alleen markt woningen bouwen als marktpartijen het laten afweten.

Volgens AFWC-directeur Hans van Harten stelt de minister zoveel beperkende voorwaarden dat het voor corporaties zeer onaantrekkelijk wordt om vrije sector huurwoningen en betaalbare koopwoningen te bouwen. Zeer breed uiteten gemeenten en corporaties de vrees dat gemengd bouwen in achterstandswijken en krimpgebieden nagenoeg onmogelijk wordt. Ook Maxime Verhagen van Bouwend Nederland roept de minister op corporaties in krimp- en herstructureringsgebieden meer beleidsruimte te geven. Vastgoed Belang, de vereniging van particuliere verhuurders, vindt echter dat corporaties nog steeds aan kruisbestuiving kunnen doen, waardoor een ongelijk speelveld blijft bestaan.

Er is veel en tegenstrijdige kritiek op de wijze waarop de minister de maatschappelijke taken van corporaties van de



overige activiteiten wil scheiden. Corporaties kunnen zich administratief of juridisch opsplitsen in twee bedrijfsonderdelen. Een tak voor de zogeheten diensten van algemeen economisch belang (DAEB). En een tweede tak voor de overige activiteiten, waaronder het beheer en verhuur van vrije sector huurwoningen.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) wil uitsluitend een juridische scheiding, omdat anders het financieel toezicht te complex wordt, terwijl het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) juist fel ageert tegen juridische scheidingen.

Veel partijen waarschuwen de minister voor de bureaucratie die hij wil optuigen. Volgens het WSW komt de minister met een stapeling van maatregelen die grotendeels onnodig zijn om de gestelde doelen te bereiken: "Deze stapeling veroorzaakt voor het borgstelsel grote risico's en leidt (...) onvermijdelijk tot beperking van de mogelijkheid om borg te verstrekken."

De Woonbond waarschuwt voor een groot-scheepse liberalisatie van huurwoningen. Vanwege de verhuurderheffing zou er een perverse prikkel zijn om zoveel mogelijk huurwoningen bij de 'commerciële' (niet-DAEB) tak onder te brengen. De heffing geldt immers alleen voor sociale huurwoningen.

WSW en Aedes hebben ten slotte grote bezwaren tegen het onderbrengen van het financieel toezicht (nu CFV) bij een rijksdienst onder ministeriële verantwoordelijkheid. Toezicht zou onafhankelijk moeten blijven van beleidsinvloeden.

Een actueel overzicht van reacties staat op www.nul20.nl

Verscherpt toezicht op Stadgenoot, De Key en ZVH

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting handhaaft het verscherpt toezicht op Stadgenoot, woonstichting De Key en ZVH. Zo blijkt uit een brief van minister Blok aan de Tweede Kamer. In totaal staan veertien Nederlandse corporaties onder verscherpt toezicht. Een corporatie kan om verschillende redenen onder verscherpt toezicht worden geplaatst. Bijvoorbeeld als de financiële continuïteit in het geding is, een corporatie onvoldoende werk maakt van herstel, er te weinig informatie wordt verstrekt aan de toezichthouder of als een corporatie met problemen rond rechtmatigheid en integriteit kampt.

ZVH staat al zes jaar onder verscherpt toezicht. Voor De Key en Stadgenoot geldt dat sinds het najaar van 2010. Stadgenoot heeft met enige verbazing kennisgenomen van het besluit van het CFV. De corporaties heeft juist het afgelopen jaar een aantal probleem-dossiers afgewikkeld. Zo zijn het Hemwegterrein en de Van Gendthalen verkocht. Wel is de schuldpositie nog relatief hoog. "We gaan ervan uit dat het verscherpt toezicht komend jaar komt te vervallen," aldus een woordvoerder.

Uit de brief van Blok blijkt ook dat ultimo 2012 de solvabiliteit van dertig corporaties minder dan 15 procent bedraagt. Onder hen bevindt zich Ymere. Dat betekent volgens Blok niet dat al die corporaties een onvoldoende vermogenspositie hebben, dat wordt van geval tot geval beoordeeld. Bij een daadwerkelijk solvabiliteitsrisico legt het CFV maatregelen op om de financiële positie te verbeteren.

Nieuwbouw in Driemond

Eigen Haard bouwt in het centrum van Driemond een complex met 25 huurappartementen, waarvan 16 in het sociale huursegment. Het door KAW Architecten ontworpen woningcomplex De Kern vrijst op de plek van een voormalige basisschool en gymzaal en vormt een belangrijke aanvulling op het bestaande woningaanbod.

Stadsdeelwethouder Emile Jaensch

van Zuidoost is blij met het bouwproject in het dorpse Driemond (1500 inwoners). In de huidige tijd zijn investeringen van corporaties niet vanzelfsprekend. De Kern versterkt de mix van vrije sector en sociaal aanbod. In samenspraak met Eigen Haard wordt naar een mogelijkheid gezocht om de huurwoningen de eerste keer bij voorrang te verhuren aan dorpsbewoners.

Groot woononderzoek in metropool Amsterdam

Het bekende onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) heeft een brede regionale variant gekregen: bewoners van een gebied van Beverwijk tot en met Almere, van Zeevang tot en met Aalsmeer zijn bevroegd over hun woonverleden, woonsituatie, verhuisbewegingen en verhuishwensen. Het onderzoek is een initiatief van de Stadsregio Amsterdam samen met enkele grote regionale corporaties.

Volgens Robert Linnekamp, portefeuillehouder Wonen en Ruimtelijke Ordening van de Stadsregio Amsterdam, helpt het onderzoek om inzichtelijk te maken hoe de regionale woningmarkt functioneert. "Zo blijkt er met name in Amsterdam behoefte te zijn aan meer aanbod in de vrije sector huur. Daar ligt een duidelijke opgave." De resultaten worden in deze NUL20 besproken (pag.8 e.v.)

Bouw volgende blok Laan van Spartaan

Vof de Stadstuinen, het samenwerkingsverband van Bouwfonds Ontwikkeling en Ymere, start deze zomer met de bouw van de laatste van drie woonblokken langs de Erasmusgracht.

Laan van Spartaan is een nieuwe woonwijk in Amsterdam-West. In de afgelopen jaren is een wijk ontstaan met koop- en huurwoningen voor gezinnen, studenten en ouderen. De wijk onderscheidt zich door zijn

sportvoorzieningen: voetbalvelden in het hart van de wijk, een sporthal waar eredivisie badminton wordt gespeeld en een klimhal in gebouw De Tribune langs de A10.

De drie 'hofvormige' woongebouwen langs de Erasmusgracht bestaan straks uit 186 woningen: 26 eengezinswoningen en 160 appartementen. Ingeklemd tussen de gebouwen komt een parkeergarage met 119 parkeerplaatsen.



Eigen Haard en AM herontwikkelen De Cruquishoeve

Woningstichting Eigen Haard en vastgoedontwikkelaar AM hebben een overeenkomst gesloten met Stichting Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN) voor de herontwikkeling van locatie De Cruquishoeve in Cruquius. Aan de westflank van de Haarlemmermeer moet een nieuw woongebied ontstaan met maximaal duizend woningen, inclusief voorzieningen voor stadslandbouw en recreatie.

SEIN zocht samenwerking met partijen die nieuwe functies (waaronder wonen) aan de zorg- en onderwijslocatie zouden kunnen toevoegen met behoud van het bijzondere karakter van De Cruquishoeve. AM en Eigen Haard hebben in samenwerking met landschapsarchitect Michael van Gessel Landgoed Wickevoort (56 hectare) ontwikkeld, waarbij de nieuwe woningen zorgvuldig en fasegewijs

in het landschap worden ingepast. AM en Eigen Haard zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling van maximaal duizend woningen voor huur en koop. Zo ontstaat een levendige en vitale wijk waar plek is voor iedereen. Eigen Haard verhuurt een deel van de huurwoningen in de sociale sector en beoogd belegger Bouwinvest is voornemens een deel van de woningen in de vrijesectorhuur aan te bieden. AM en Eigen Haard zijn beide aanbieder van koopwoningen voor particulieren. Co-maker BAM Woningbouw is verantwoordelijk voor de realisatie. Belangstellenden, omwonenden en andere belanghebbenden worden actief bij de planontwikkeling betrokken. Deze aanpak is gebaseerd op het nieuwe businessmodel van AM, waarbij wordt ontwikkeld op basis van conceptuele kracht, innovatie en co-creatie.

Amsterdam en Utrecht vragen om maatwerk voor woningmarkt



Amsterdam en Utrecht vragen minister Blok om beleidsruimte voor lokaal maatwerk. De situatie in Utrecht en Amsterdam is anders dan in de rest van het land. De steden willen daarom op hun woningmarkt gerichte oplossingen.

De PvdA-wethouders Freek Ossel en Gilbert Isabella stellen een pakket aan maatregelen voor. Zij zijn voorstander van een pilot met tijdelijke huurcontracten van vijf jaar voor starters (één keer met vijf jaar te verlengen). Daardoor blijft er beweging op de woningmarkt en worden mensen na afloop van zo'n contract gestimuleerd te verhuizen naar een meer passende woning. Daarnaast willen de wethouders een uitbreiding van de al lopende pilot met flexibele huren. Dergelijke huren zijn vooral bedoeld voor mensen (bijvoorbeeld pas afgestudeerden) die starten met een laag

inkomen en na enkele jaren hun inkomen zien stijgen. Maar bij tegenslag is ook voorzien in huurddaling.

Verder willen zij het aanbod vergroten door nog meer ruimte te creëren voor transformatie van leegstaande kantoren. Zij vragen de minister daartoe de bouweisen - oa voor minimum vloeroppervlak - voor beide steden te vereenvoudigen. Wethouder Isabella: "We vragen ook meer mogelijkheden om corporaties te laten investeren in duurzaamheid. Door het verduurzamen van de woningvoorraad kunnen zij de netto woonlasten verlagen. En als gemeente kunnen we ervoor zorgen dat goedkope woningen ook daadwerkelijk beschikbaar zijn voor de doelgroep met de laagste inkomens en/of betaalbaarheidsproblemen".

Zie ook interview met Freek Ossel op pag.22

Studentencomplex aan Zuidas

Aan de Zuidas is de bouw gestart van Ravel Residence, een studentencomplex met zo'n 800 zelfstandige woningen van 21 vierkante meter met keuken en badkamer. De locatie biedt verder studieruimtes, een grand café, een wasserette en een sportveld op het dak. Huurprij-

zen vanaf 485 euro exclusief servicekosten. Een gemeubileerde woning kost 90 euro extra. Ravel Residence bestaat uit vijf verdiepingen met in het midden een grote gezamenlijke tuin. Het studentencomplex opent naar verwachting in december 2014 haar deuren.



Extra woningbouwlocaties in Amsterdam

Amsterdam brengt dit jaar extra locaties op de markt voor ruim 3600 nieuwe woningen, zo heeft het Ontwikkelingsbedrijf bekendgemaakt. De stad anticipeert daarmee op het aantrekken van de markt.

Er kunnen woningen in diverse marktsegmenten worden gerealiseerd. De locaties liggen verspreid over de stad. Grote locaties voor appartementen vinden we in de Houthaven op grondposities die corporaties hebben teruggegeven. Op Amstel III en Sloterdijk worden twee plekken aangeboden voor studenten- en starterscomplexen van elk 650 eenheden.

“Het gaat om locaties waarvan we vorig jaar nog niet hadden gedacht dat we ze op de markt zouden brengen”, aldus Annius Hoonstra, directielid van het Ontwikkelingsbedrijf.

Dat geldt bijvoorbeeld de kop van de Weespertrekvaart. “Na het vertrek van de Hells Angels voorzagen we niet bijster veel belangstelling voor het gebied en hebben we herontwikkeling op een zijspoor gezet. Maar de sluiting van de Bijlmerbajes is

definitief. Zelfbouwkwavels zijn gewild. En beleggers staan in de rij voor het nabijgelegen Amstelkwartier. De Weespertrekvaart is dan een goed alternatief.”

Een ander verrassende locatie is Haveneiland-West op IJburg. Hoonstra: “Daar brengen we jongerenhuisvesting op de markt. Daar bestaat serieus belangstelling voor.”

In 2013 werden slechts 2699 woningen in aanbouw genomen. Met het extra aanbod creëert de gemeente de mogelijkheid de komende jaren aanzienlijk meer woningen te realiseren. Alle kavels die dit jaar beschikbaar komen, worden opgenomen in een zogeheten Tenderkalender. “Vroeger was de gemeente geneigd een locatie op de markt te brengen en was er een winnaar. De overige partijen werden weer naar huis gestuurd. Nu proberen we veel meer transparantie te bieden. We zien dat partijen daar op anticiperen: ze komen vervolgens met plannen voor plekken in onder meer Nieuw-West waar ze anders wellicht aan voorbij zouden zijn gegaan.”

Amstelkwartier



Inkomensgrens blijft discussiepunt

De inkomensgrens van sociale huurwoningen blijft van Den Haag tot Brussel een terugkerend gespreksonderwerp. Vanwege een recente uitspraak van het Europese Hof van Justitie moet het Europese Gerecht een inhoudelijke uitspraak doen over het zogeheten ‘DAEB-besluit’ van de Commissie, waar de inkomensgrens onderdeel van vormt. Het Europese Hof acht hiermee de negen Nederlandse corporaties die de procedure hebben aangespannen, ontvankelijk in hun bezwaar tegen de inkomensgrens.

De Nederlandse corporaties voerden onder meer aan dat er marktomstandigheden zijn, bijvoorbeeld in de grote steden, waarin een sociale huurwoning voor middeninkomens

de enige betaalbare oplossing is. De corporaties pleiten voor een inkomensgrens bij 43.000 euro.

De Europese regels staan alleen volkshuisvesting toe voor ‘minder-bedeelden’. De inkomensgrens per huishouden is in Nederland gelegd bij 34.000 euro.

Burgemeester Van der Laan, pleitte recentelijk met 29 Europese collega-burgemeesters voor ruimere bevoegdheden voor het lokale bestuur.

De Tweede Kamer heeft in november minister Blok per motie opgeroepen de inkomensgrens op te trekken naar 38.000 euro en ophoging naar 43.000 met Brussel te bespreken. Ook de Woonbond pleit voor ophoging naar deze grens.

Investeringsunie voor collectieve zelfbouw

Amsterdam onderzoekt of een investeringsunie de financiering van zelfbouwprojecten makkelijker kan maken. Met krediet uit een dergelijk vehikel kunnen woningen worden gefinancierd als bij start bouw nog geen koper is gevonden. De realisatie van zelfbouwprojecten moet daardoor eenvoudiger worden. “Zelfbouw wordt steeds belangrijker voor Amsterdam. Maar de financiering van een project blijkt niet altijd even eenvoudig, zeker bij projecten met nog onverkochte woningen. In de praktijk ontfermen aannemers en ontwikkelaars zich over de onverkochte woningen, maar zij stellen ook allerlei eisen aan het project. De

bouwgroep ziet vervolgens de zeggenschap over hun project slinken. Met de constructie die wij voor ogen hebben, krijgen zelfbouwers meer regie over de financiering van hun droomhuis”, zo verklaart wethouder Van Poelgeest van Ruimtelijke Ordening en Grondzaken.

Een investeringsunie moet worden gevormd door (oud-)zelfbouwers en andere deskundige investeerders. Uit de praktijk moet blijken op welke wijze de gemeente een dergelijke oplossing kan ondersteunen. Op dit moment zijn er in Amsterdam dertig bouwgroepen. Samen werken zij aan de bouw van ongeveer zeshonderd woningen.

Wonen in de regio Ams

Voor het eerst is in breed regionaal verband onderzoek gedaan naar woonverleden, woonsituatie, verhuiscbewegingen en verhuiscwensen van bewoners. In dit artikel de belangrijkste bevindingen van dit onderzoek: over de haperende roltrap, de groeiende populariteit van huren, scheefwonen in Amstelveen en de grijze golf. | Fred van der Molen en Johan van der Tol (kaders)

De Britse wetenschapper Tony Fielding beschreef met zijn 'escalator region' het fenomeen van de dynamische metropool waar jonge mensen heen gaan om te studeren of de eerste stappen in hun carrière te zetten. Als ze ouder worden en een gezin vormen, waaieren ze voor een aanzienlijk deel uit naar de directe regio. In de regio Amsterdam werkt het ook zo. Nieuw onderzoek bevestigt dat de 'roltrapregio' nog altijd bestaat, al hapert de uitstroom uit de stada.

Behalve Amsterdam zijn ook Amstelveen, Diemen en Haarlem belangrijke instroomgemeenten. Zij trekken jongeren uit zowel de directe regio als de rest van het land aan. De studentenflats in Amstelveen en Diemen zijn vaak de eerste halte richting hoofdstad. Behal-

ve studenten komen ook afgestudeerden uit andere delen van het land naar Amsterdam.

Wanneer gezinsvorming in beeld komt, verlaat een deel van de huishoudens de stad weer om te verhuizen naar een grotere woning (met tuin). Veelal ves-

ger opgeleide jongeren en gezinnen met een lager inkomen trekken eerder naar Zaanstad.

Grijze golf?

Wie inzoomt op de data ziet kleine roltrappjes rond andere steden en andere

Ook vanuit een koopwoning is de belangstelling voor huren aanzienlijk

tigen ze zich in de directe regio. Hoger opgeleide jongeren en bovenmodaal verdienende gezinnen kiezen vaak voor Amstelveen, Aalsmeer en Haarlem. La-

bewegingen. Vanuit Amsterdam vertrekt bijvoorbeeld een substantiële stroom ouderen naar Almere, Purmerend en Haarlemmermeer. Het gaat zo-

REGIONAAL WONINGMARKTONDERZOEK: ZO ZIT HET

Het bekende onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) heeft een brede regionale variant gekregen: voor het eerst is in breed regionaal verband onderzoek gedaan naar woonverleden, woonsituatie, verhuiscbewegingen en verhuiscwensen van bewoners. Het onderzoeksgebied wordt in het artikel de 'Metropoolregio Amsterdam' genoemd, maar dan zonder Lelystad en de Gooi- en Vechtstreek. Het gaat om het gebied van Beverwijk tot en met Almere, van Zeevang tot en met Aalsmeer (zie kaart). Het onderzoek is een initiatief van de Stadsregio Amsterdam, samen met enkele grote regionale corporaties en deels gesubsidieerd door de provincie Noord-Holland. Het onderzoek is uitgevoerd door het Amsterdamse Bureau O+S. Naast een enquête is gebruik gemaakt van CBS-data om alle verhuizingen in kaart te brengen voor de perioden 2007 t/m 2008 en 2011 t/m 2012. Bewoners kregen vragen over de huidige en voorgaande woonsituatie, verhuisc- en woonwensen.



Amsterdam



wel om 75-plussers als om 'medioren' (55-74 jaar) met een benedenmodaal inkomen.

Ongeveer een kwart van de 55-plussers zegt te willen verhuizen om kleiner te gaan wonen. Maar 'klein' moet met een korreltje zout genomen worden: een

nieuwe Amsterdammers zijn vooral studenten en - met kleinere aantallen - jongvolwassenen die werk vinden/zoeken in de hoofdstad. Oudere 'young professionals' (27-34 jaar met een HBO of WO-diploma) zijn minder minder gaan verhuizen, zowel naar de

trokken er in 2007 t/m 2008 nog 5540 huishoudens vanuit Amsterdam naar deze vier gemeenten, vier jaar later waren dit er nog 4270.

Ook het roltrapje vanuit Haarlem naar Haarlemmermeer, IJmond en 'overig Zuid-Kennemerland' haperde: van 2280 huishoudens naar 1630 huishoudens. Haarlemmermeer krijgt dus zowel vanuit Amsterdam als Haarlem minder nieuwe bewoners, terwijl de jongeren wel blijven vertrekken. Tenminste: twee derde van hen geeft aan een woning buiten de eigen gemeente te zoeken. Jeroen Nobel, wethouder Wonen van Haarlemmermeer, verwacht een impuls van de bouw van Tudorpark in Hoofddorp en de nieuwbouw in Badhoevedorp na de omlegging van de A9: "Tudorpark beschikt over veel kwaliteit, een goede locatie en een aantrekkelijke woonomgeving. Dat is voor woningzoekenden in de regio een grote trekpleister." Zaanstad, Purmerend en Almere zijn populairder bij de eigen jeugd: daar geeft de helft aan in de eigen gemeente te willen blijven.

De 'roltrapregio' bestaat nog, maar de uitstroom uit de stad hapert

derde zoekt dan nog altijd een woning groter dan 100 m².

Ouderen zijn veel honkvaster dan jongeren, dat zal niemand verbazen. Ongeveer 5 procent van de 55-plussers verhuist in de periode 2011 t/m 2012. Ouderen verhuizen vaak vanwege (te verwachten) beperkingen: driekwart van de 75-plussers is verhuisd omdat het vorige huis niet gelijkvloers was; de helft van de medioren verhuisde ook om die reden. Zij gingen over het algemeen naar een appartement met lift.

Amsterdam, Diemen en Amstelveen hebben mede vanwege de studentenpopulatie een jonge bevolking, maar ook in Haarlem en Almere is ruim een vijfde van de bevolking jonger dan 35. Dat ligt heel anders in de kleinere gemeenten boven Amsterdam. In Zeewang en Waterland is het aandeel 55-74-jarigen (medioren) rond de 40 procent. Dat geldt ook voor Bloemendaal en Heemstede. Daar wonen ook veel 75-plussers, respectievelijk 18 en 20 procent.

Minder verhuizingen

De crisis heeft geen effect gehad op de instroom. Sterker nog: in Amsterdam is zelfs sprake van een lichte groei. De

regio als er binnen (van 45 naar 37% in de jaren 2011-2012). Dat geldt overigens ook voor hun leeftijdgenoten zonder diploma in het hoger onderwijs: van 40 naar 32 procent.

Terwijl het aantal huishoudens in de onderzoeksregio toenam van 930.000 naar 968.000, daalde het aantal verhuizingen. Vooral de verhuisstroom vanuit Amsterdam en Haarlem naar omliggende gemeenten liep terug. De aanwas van gemeenten als Almere, Purmerend, Haarlemmermeer en - in mindere mate - Zaanstad stakte daardoor: ver-

OPVALLENDE RESULTATEN

- De 'roltrapregio' bestaat nog altijd, al hapert de uitstroom uit de stad. Naast Amsterdam zijn Amstelveen, Diemen en Haarlem de belangrijkste instroomgemeenten voor huishoudens van buiten de regio.
- Wanneer gezinsvorming in beeld komt, verlaat een deel van de huishoudens de stad weer. De welvarender huishoudens gaan vaak naar Amstelveen, Aalsmeer en Haarlem; de minder welvarende komen eerder in Zaanstad terecht.
- Het aantal verhuizingen tussen en binnen gemeenten in de regio is sinds de crisis afgenomen. De verhuizingen vanuit het land naar de regio blijven op peil.
- Huren wordt populairder. Ook vanuit een koopwoning is de belangstelling voor huren aanzienlijk.
- De particuliere huurmarkt is vooral belangrijk voor vestigers.
- Ouderen verhuizen vaak naar de woonplaats van hun kinderen.
- Huishoudens met een modaal inkomen raken in de knel.
- In de Stadsregio Zuid en Zuid-Kennemerland/IJmond wordt flink scheef gewoond.
- Een 'rustige stedelijke omgeving' is het meest geliefde woonmilieu

De huurquote daalt naarmate inkomen groeit

	< €1330	€1330-1680	€1680-1980	€1980 - 2480	€2480-2710	€2710-3360	> €3360
Stadsregio Noord	33,0%	27,9%	26,5%	24,2%	21,7%	18,3%	15,9%
Stadsregio Zuid	38,1%	30,3%	28,9%	27,3%	24,9%	22,5%	19,1%
IJmond, Z-Kennemerland	35,0%	29,9%	30,5%	25,2%	23,8%	22,6%	17,7%
Amsterdam	32,6%	26,9%	24,8%	24,0%	22,9%	21,4%	20,9%
Almere	33,7%	31,6%	30,5%	30,4%	26,5%	24,7%	18,4%
Totaal	33,4%	28,2%	26,8%	24,9%	23,5%	21,7%	19,9%

Netto huurquote: de huur (de kale huur verminderd met huurtoeslag) als percentage van het netto huishoudinkomen.

De roltrap hapert

"Het is voor de concurrentiepositie van de gehele Stadsregio van belang de doorstroom uit Amsterdam weer op gang te brengen", vindt Robert Linnekamp, portefeuillehouder Wonen en RO van de Stadsregio. Waarom blijven jonge gezinnen langer in de stad? Diverse onderzoeken wijzen op de stijgende populariteit van het stedelijk wonen, ook voor gezinnen. Maar dat is niet de enige reden. De crisis speelt ook een rol, blijkt uit het onderzoek. Voor huishoudens met een laag inkomen is de eigen financiële situatie vaak een reden om niet te verhuizen (bij 30%), bij hogere inkomens is de situatie op de woningmarkt een reden om niet te verhuizen (bij 25%).

Middeninkomens met een inkomen tussen modaal en anderhalf maal modaal hebben nog een ander probleem: zij kunnen sinds 1 januari 2011 niet meer verhuizen naar een sociale corporatiewoning.

En ze verhuizen minder vaak naar koopwoningen dan voorheen, ongetwijfeld mede vanwege verscherpte hypotheekregels en onzekerder financiële vooruitzichten. De nieuwe inkomensgrens lijkt overigens nog niet echt tussen de oren te zitten: ongeveer een kwart van deze middeninkomens gaf aan bij een eventuele verhuizing te zoeken in de sociale sector! Veel huishoudens hebben overigens wel

woningmarkt blijven beperkt. Uit het onderzoek blijkt niet dat sociale huurders vanwege de crisis en hogere aanvangshuren (Donnerpunten vanaf oktober 2011!) minder verhuizen. Dat is opvallend, omdat het aantal woningmutaties bij WoningNet al jaren terugloopt. De verklaring kan zijn dat hun ruimte op de woningmarkt is toegenomen door de inkomensgrens.

Hoe lager het inkomen, hoe hoger de huurquote

een verhuiscens. Hogere inkomens zullen daarom wel weer vaker gaan verhuizen als de woningmarkt aantrekt. Voor de lagere middeninkomens is dit minder waarschijnlijk. Hun mogelijkheden op de

Huurwoningen populair

De route van huur naar koop is minder vanzelfsprekend geworden. Het omgekeerde komt steeds vaker voor: in 2011 t/m 2012 stapte 40 procent van de verhuizende woningbezitters over op een huurwoning! Vooral huishoudens die van buiten de regio komen, huren eerst (55%). Uit het onderzoek blijkt bovendien dat ook voor woningbezitters in de Metropool een huurwoning bij een eventuele verhuizing een reële optie is. Een kwart van de recentelijk verhuisden met een bovenmodaal inkomen (>€43.000) betrok een vrije sector huurwoning, twee maal zoveel als een paar jaar geleden.

De aantallen zijn opvallend. Maar het is wellicht nog wat vroeg om te concluderen dat zich hier een ingrijpende trendbreuk manifesteert. Vermoedelijk wordt kopen weer iets populairder als de markt aantrekt.

In Amsterdam is het eigenwoningbezit groeiend maar nog altijd laag (nu 31,5%) in vergelijking met de regio. Buiten Amsterdam woont 60-70 procent van de middeninkomens in een koopwoning, in Amsterdam is het 40 procent. Lagere inkomens hebben in de hoofdstad zelden een eigen woning (12%), buiten de stad wel: 33 procent.

Wat opvalt, is dat in de regiogemeenten onder Amsterdam (Stadsregio Zuid) en de regio Zuid-Kennemerland/IJmond flink scheef wordt gewoond: respectievelijk 19 en 15 procent van de corpora-



Niet alleen crisis doet roltrap haperen

De roltrapfunctie in de Stadsregio Amsterdam hapert de laatste jaren en dat merkt ook Eric Bond, algemeen directeur van Hoekstra en Van Eck Makelaardij. Met kantoren in tal van regiogemeenten heeft dat makelaarsbedrijf een goed beeld van regionale ontwikkelingen. "Het aantal mensen dat van van Amsterdam naar de regio trekt is inderdaad afgenomen. Wij zitten in Amsterdam zelf, maar ook in Purmerend, Hoorn, Alkmaar, Hoofddorp, Almere en gemeenten in de omgeving. Die kantoren teerden voor een groot deel op kopers uit Amsterdam. Je ziet dat die transacties afnemen. Amsterdammers blijven langer zitten. Als ze vroeger kinderen kregen, wilden ze een huis met een tuin betrekken, maar dat komt nu toch minder voor. Dat komt ook doordat Amsterdam hipper is geworden. Mensen willen er blijven wonen." Bond schat dat bij nieuwbouwprojecten in de regio zo'n 20 procent van de woningen aan Amsterdammers wordt verkocht.

tiewoningen wordt bewoond door een huishoudens met een inkomen boven 43.000 euro. Het eigenwoningbezit is daar (dan ook) lager onder die inkomensgroepen. In de andere gebieden ligt dit scheefwonen (inkomen >€43.000) tussen de 8-12 procent.

Veel singles

Amsterdam wijkt demografisch sterk af van zijn omgeving: veel jongeren, veel alleenstaanden, relatief laag huishoudinkomen en weinig gezinnen. In Bloemendaal wonen juist veel ouderen en weinig mensen met een laag inkomen. Om maar twee uitersten te noemen.

Steden waar veel jongeren instromen, hebben veel alleenstaanden. Dat is logisch, zou Cruijff zeggen. Dat geldt dus behalve voor Amsterdam (55%) ook voor Diemen (45%), Amstelveen (44%) en Haarlem (44%). Maar waarom kent Zandvoort volgens het onderzoek zoveel alleenstaanden: 43 procent?

De onderzoeksregio zonder Amsterdam bestaat voor 30 procent uit gezinnen, in Amsterdam voor 16 procent. Almere valt op vanwege het hoge aandeel eenoudergezinnen: maar liefst 12 procent. In de regio Zuid-Kennemerland/IJmond zijn de inkomensverschillen het grootst: in Zandvoort (41%), Haarlem (37%) en Beverwijk (37%) moeten veel huishoudens rondkomen van een benedenmodaal inkomen, terwijl deze groep juist klein is in Bloemendaal, Heemstede en Haarlemmerliede/Spaarnwoude (24-28%). In Amsterdam moet 49 procent van de huishoudens rondkomen van een inkomen beneden modaal.

Ruim kwart inkomen naar huur

Ook wat woonlasten betreft, wijkt Amsterdam sterk af van de rest van de regio. Buiten Amsterdam zijn de woonlasten in de koopsector een stuk lager. In de noordelijke Stadsregio woont twee derde van de huishoudens in een koopwoning. Een kwart van hen heeft hypotheeklasten van minder dan 665 euro bruto per maand. Het gemiddelde wordt omlaag gebracht door huishoudens die hun hypotheek al hebben afbetaald. Ook hogere inkomensgroepen hebben hier relatief vaak lage hypotheeklasten.

In Almere en Purmerend hebben relatief veel huishoudens een hypotheek in het middensegment: bijna een kwart betaalt tussen de 665 en 1077 euro per maand. In Amsterdam is de koopsector kleiner en liggen de woningprijzen gemiddeld veel hoger. De huishoudens met lage, middelhoge en hoge hypotheeklasten vormen gelijke groepen (9-10%).



Purmerend: "Vergrijzing is aandachtspunt"

Ans van Meeteren (64) heeft net een contract getekend met corporatie Intermaris voor de huur van een seniorenwoning in de rustige en groene Purmerendse wijk Molenkoog. Ze is nu bezig met het gereed maken van de woning en het geleidelijk overbrengen van spullen vanuit haar oude huis in Tuindorp Oostzaan.

"Na mijn scheiding was ik aangewezen op een sociale huurwoning. Door een woonduur van 38 jaar stond ik bovenaan de lijst, maar om in aanmerking te komen moest wel eerst het oude huis worden verkocht."

Ans heeft lang rondgekeken in Amsterdam en wijde omgeving. Maar een betaalbare woning met tuin in een rustige straat waar ouderen bij elkaar wonen, kon ze alleen in vinden in Purmerend, waar ze geen familie of vrienden heeft wonen. "Er zouden veel meer van dit soort woningen voor senioren moeten komen."

Ans is niet de enige Amsterdamse oudere die naar Purmerend trekt. Maar Roel Gerritsen, beleidsmedewerker wonen in Purmerend, vindt het overdreven om te zeggen dat de stad wordt overspoeld door een 'grijze golf' uit Amsterdam. "Zo'n 70 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen gaat naar de eigen bevolking", benadrukt Gerritsen. Dit komt onder meer door toewijzingsregels ten gunste van de zittende Purmerender. Bij sociale nieuwbouwprojecten met seniorenwoningen gaat vrijwel alles naar Purmerenders.

Dat niettemin aardig wat oudere Amsterdammers naar Purmerend trekken verbaast Gerritsen niet. "Daar zitten veel ouderen bij die kun kinderen volgen. Ooit was Purmerend een overloopgemeente voor Amsterdam. Tachtig procent van de bewoners heeft wortels in Amsterdam. Verder is Purmerend natuurlijk aantrekkelijk omdat je veel woning voor je geld krijgt. En tot slot heeft Purmerend een goede zorginfrastructuur." Purmerend heeft al een oververtegenwoordiging van senioren ten opzichte van de regio. En die groep gaat de komende twintig jaar grofweg verdubbelen. Met de overgehevelde WMO-taken betekent dit stijgende kosten voor de gemeente. Politiek is dat een gevoelig punt, zegt Gerritsen. "De vraag is of je een regionale zorgfunctie naar Purmerend moet halen als dat extra kosten voor de gemeente met zich meebrengt. Aan de andere kant kun je geen hek om de stad bouwen."

"We brengen nu in kaart waar in de regio Waterland/Zaanstreek die voorzieningen voor bijvoorbeeld senioren zitten. We kijken of die voldoende zijn voor de behoeften in verschillende gemeenten of dat mensen juist naar Purmerend en Zaanstad gaan, omdat het aanbod in de kleinere gemeenten te klein is. Dan zouden wij dat moeten betalen." Gerritsen wil echter niet van een 'groot probleem' spreken, eerder van een 'aandachtspunt'.



Het westelijke deel van Nieuw-Argentinië was binnen enkele maanden verhuurd

Vraag naar vrije sector huurwoningen

Dat de vrijesectorhuur populair is, blijkt uit het succes van het complex Argentinië aan de Oostelijke Handelskade. Corporatie Stadgenoot deed één van de twee panden vorig najaar over aan pensioenbelegger Altera. De 108 woningen van het monumentale nieuwbouwblok waren binnen enkele maanden verhuurd. Huurprijzen lopen van 975 tot 1500 euro per maand exclusief een parkeerplek van 125 euro. René Hogenboom, algemeen directeur van verhuurder Altera, staat er niet van te kijken. "Uit marktonderzoek wisten we dat er grote belangstelling was van vooral 'young urban professionals', van jonge tweeverdieners die samen een huishouden voeren en in mindere mate van jonge gezinnen, mensen van middelbare leeftijd en senioren. De meeste belangstellenden kwamen uit de stad zelf", aldus Hogenboom.

De belangstelling voor huur is volgens Hogenboom geen conjunctuurverschijnsel: "De tijden zijn veranderd. Mensen willen flexibel zijn en binden zich niet zo snel meer aan een koopwoning."

Ook corporatie Eigen Haard constateert een grote vraag naar vrije sector huur. "De verhuur loopt goed. We bieden bijna driekwart van ons vrije-sectoraanbod in het midden-segment aan. Dat loopt tot zo'n 900 euro in 2014", aldus directeur Zakelijke Markten Chrétiën Mommers. "We zien dat er veel op gereageerd wordt, vooral door mensen uit andere vrijesectorwoningen, uit koopwoningen en mensen van buiten. Er zitten weinig doorstromers uit de sociale huur bij. Die blijven gewoon zitten." In deze prijsklasse blijven huurders echter wel kritisch. Dat merkte Eigen Haard toen het afgelopen najaar het

complex Wimbledonpark in Amstelveen in de verhuur deed nadat een zorginstelling de huur had opgezegd. Het omvat 31 sociale huur- en 21 vrije sector huurwoningen. Er waren aanpassingen nodig om de verhuur goed op gang te brengen. De vrije sector huurwoningen waren aanvankelijk gelabeld voor 65-plussers, maar dat is later in overleg met de gemeente bijgesteld naar 50-plussers. Ook werden de meeste huren verlaagd van 850 naar rond 750 euro. "De druk in Amstelveen is toch minder dan in het centrum van de Stadsregio," concludeert Mommers. De vrijesectorverhuur loopt nu beter. Half februari waren er nog woningen beschikbaar.

Net als veel andere corporaties biedt Eigen Haard het leeuwendeel van haar vrijesectorwoningen aan via Rooftrack, een onderdeel van WoningNet. Rooftrack signaleert al enkele jaren dat de druk op de vrije sector landelijk toeneemt, tot gemiddeld dertien aanvragen per vrijkomende woning in 2012. Afgelopen jaar nam de belangstelling in het hele land iets af, tot acht gegadigden per woning. Dit werd overigens deels veroorzaakt door het grotere aanbod. Bovendien werden de cijfers beïnvloed door toetreding van een nieuwe aanbieder met zeer dure woningen (tot €6000,- p.m.). Daar is weinig belangstelling voor.

In de provincie Noord-Holland bleef de druk echter onverminderd hoog, met gemiddeld veertien reacties per woning. Rooftrack bood in 2013 in Noord-Holland bijna 3400 woningen aan, waarvan het overgrote deel in de Stadsregio Amsterdam.

Het aandeel middeldure huurwoningen is in de hele regio klein: in Amsterdam 6 procent, daarbuiten 5. In Amsterdam is nog veel sociale huur in eigendom van particulieren (11%, daarbuiten 2%); de hoofstad heeft ook een groter tophuursegment (3%, daarbuiten 1%).

De Stadsregio Zuid (o.a. Amstelveen) heeft een relatief groot huursegment in de vrije sector (8%), het merendeel valt in het middeldure segment. Ook in Haarlem is een relatief grote huurvoorraad buiten de corporatiesector om: 6 procent in het sociale segment en 6 procent middeldure huur.

Met verrekening van de huurtoeslag bedraagt de gemiddelde netto huurquote van alle huurders in de regio 27,8% van het netto huishoudinkomen. Hoe lager het inkomen, hoe hoger gemiddeld de huurquote. De gemiddelde huurquote is bij lage inkomens 33,4 procent en bij hoge 19,9 procent. Alleenwonenden – die in algemeen lagere inkomens hebben – geven ruim 30 procent van hun netto inkomen uit aan huur.

Nieuwe overheidsmaatregelen maken het wonen duurder. Niet alle huishoudens merken dit (al), het komt bij specifieke groepen terecht. Bovendien is een deel van de maatregelen (inkomensafhankelijke huren) pas na de onderzoeksperiode doorgevoerd.

In 2011 is een inkomensgrens ingevoerd voor de sociale huursector. De groep met een inkomen net daarboven (€33.000-43.000) verhuist minder. Deze middeninkomens zijn relatief vaker in de vrije sector gaan huren, met name in de middeldure particuliere voorraad. Een vijfde van hen verhuisde overigens nog wel naar een andere sociale huurwoning; ondanks de inkomensgrens.

Meer appartementen?

Ongenoemd is nog gebleven dat bewoners in de Metropoolregio Amsterdam een duidelijke voorkeur hebben voor wonen in een 'rustige stedelijke omgeving'. Dat woonmilieu - "rustig in de straat, reuring om de hoek" - blijkt opvallend genoeg bij alle leeftijdsgroepen, inkomens en gezinsvormen geliefd.

Hoger opgeleide jongeren hebben vaker een voorkeur voor een grootstedelijk milieu (29%) dan laag opgeleide jongeren (11%). Lager opgeleide jongeren



Het gezin Enthoven verhuisde in 2004 van Amsterdam naar Haarlem

Haarlem onverminderd populair bij Amsterdammers

Haarlem is populair. Op de woonaantrekkelijkheidsindex van de Atlas voor gemeenten eindigde het op plaats 5. Het aantal inwoners groeide in de crisisjaren door naar 153.000. Ook de bouwproductie bleef doorgaan. In 2013 werd zelfs met 850 woningen een recordaantal opgeleverd. Vanaf 2014 wordt het volgens wethouder Jaap Nieuwenburg wel minder. Hij verwacht dat de productie terugzakt naar zo'n vierhonderd woningen jaarlijks.

Haarlem trekt veel jongeren. Daarnaast is er een gestage instroom van Amsterdammers, vooral van hoogopgeleide jonge gezinnen met een bovenmodaal inkomen. Woonwensen die in Amsterdam onbetaalbaar zijn, kunnen in Haarlem wel worden verwezenlijkt.

Dat gold ook voor Caroline Enthoven, communicatieadviseur van de gemeente Haarlem. Zij maakte met haar gezin in 2004 de stap van Amsterdam naar Haarlem: "Wij kregen een tweede kind. Het huis met tuin dat we eerst in Amsterdam zochten, was in die periode voor ons onbereikbaar. We konden in Haarlem een mooi huis met authentieke details kopen. We wonen hier vrij stedelijk, met de natuur om de hoek en een tuin van 19 meter. De school van de kinderen lag in de natuur. Alles is dichtbij, de duinen, de Grote Markt op loopafstand en ook het station is 5 minuten fietsen. Destijds werkte ik nog in Amsterdam. Mijn reistijd was toen ook niet meer dan 45 minuten."

geven vaak de voorkeur aan een woonwijk met een gezinswoning (22%). Dit type is ook populair bij gezinnen met kinderen, met name bij de lagere inkomens (33%).

Medioren met een laag of modaal inkomen geven vaak de voorkeur aan een appartement dichtbij voorzieningen ('wonen-winkels-werken'), ruim een kwart zou hier willen wonen. Bij ouderen is deze voorkeur nog sterker, 53 procent geeft de voorkeur aan dit milieu.

Er is de laatste jaren fors gesnoeid in bouwplannen voor koopappartementen. Aan huurappartementen in de vrije huursector lijkt ook buiten Amsterdam

in sommige gemeente behoefte. In Zeevang/Waterland/Edam-Volendam wil bijvoorbeeld ruim een derde van de woningzoekenden een appartement, terwijl slechts 12 procent van de huishoudens die willen verhuizen in dit gebied in een appartement woont. Ook in de Haarlemmermeer lijkt ruimte voor meer appartementen: vraag 36 procent, potentieel aanbod 20 procent. ■

Zie ook: Waardering woning en buurt. Barometer pag.32

Bron: Wonen in de regio Amsterdam: Stadsregio Amsterdam, Almere en regio Zuid Kennemerland/IJmond, Bureau O+S Amsterdam, maart 2014. Opdrachtgevers: Stadsregio Amsterdam, Almere, regio Zuid-Kennemerland/IJmond, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWN), de woningcorporaties Kennemerhave, Elan, Pré Wonen, Brederode en Woningbedrijf Velsen. Met subsidie van de provincie Noord-Holland. Het volledige rapport staat op www.stadsregioamsterdam.nl.

Er komen sinds de crisis minder afgestudeerden naar de stadsregio Amsterdam.

Oostpoort-west is na tien jaar saneren en bouwen klaar

Het nieuwe hart van Oost

Amsterdam Oost heeft zijn nieuwe centrum: Oostpoort. Ruim de helft van het voormalige Oostergasfabrieksterrein is na tien jaar saneren en bouwen eindelijk klaar. Bewoners trekken in hun nieuwe woningen en eind maart gaat het winkelcentrum open. Nu komt ook het braakliggende oostelijke deel van Oostpoort aan de beurt. | Joost Zonneveld

Vanuit hun nieuwe appartement aan de Oranje Vrijstaatkade kunnen Herman en Corrie Boeker een klein stukje van hun oude huis aan de Hogeweg zien. “Wij zijn daar in 1969 komen wonen. Toen onze vier kinderen uit huis waren gegaan, woonden we nog maar in de helft.” Het pand bleek veel te groot te zijn voor twee mensen. “En het traplozen werd een probleem.” Tijdelijk woont het gepensioneerde stel in Park de Meer. Herman: “Onze makelaar zei tegen ons: daar worden jullie niet gelukkig, te weinig reuring. Ze wees ons op Oostpoort

en daar vonden we wat we zochten: een licht huis, met een lift en met levendigheid. Tijdens de eerste VvE-vergadering heb ikal met een paar mensen afgesproken dat we snel iets gaan drinken als de terrassen aan de kade opengaan.”

Dat zal niet lang meer duren, want de opening van de nieuwe gemengde wijk is op 26 maart. Intussen zijn veel bewoners al in hun nieuwe huur- of koopwoningen getrokken. “De duurdere en de goedkope woningen konden we snel verkopen. De middeldure woningen - tussen tweeënhalve en vier ton - heb-

ben nu ook bijna allemaal een eigenaar,” zegt Fred Langeslag, directeur van OCP, een gelegenheidscombinatie van Bouwfonds, Ymere en Stadgenoot. Aan het stedenbouwkundig plan voor het westelijke deel van Oostpoort is sinds 2004 volgens Langeslag niets fundamenteels gewijzigd.

Dat mag een klein wonder heten. Stadsdeelbestuurder Thijs Reuten (Grote Projecten) herinnert zich dat de stemming eind 2010 niet erg hoopvol was. “Ik was net aangetreden. Er was weinig vertrouwen dat de markt dit project aan zou



HET RONDJE VAN SOETERS

Sjoerd Soeters is supervisor van Oostpoort. “De grootste uitdaging was om winkelend publiek het gebied binnen te krijgen. Vanaf de Linnaeusstraat zie je het winkelcentrum eigenlijk niet. Het loopt ook dood. Daarom was het van belang dat mensen een rondje kunnen maken.” Soeters, die zelf één groot woonblok met twee woontorens ontwierp, staat vooral bekend om het creëren van prettige openbare ruimte. “Mensen moeten zich op hun gemak voelen. Daarom is het directe contact tussen binnen en buiten van belang en moeten zowel gebouwen als openbare ruimte afwisselend zijn. In goede openbare ruimte voel je je niet alleen en verloren, maar beschermd, ook als het rustig is.”

En de nieuwsgierigheid wordt gewekt, want bezoekers die door de kromme auto- en fietsvrije straatjes lopen, komen steeds weer op verrassende kleine pleintjes uit, zoals dat ook in Middeleeuwse binnensteden het geval is.

Soeters: “Als je hier rondloopt, wil je steeds weten wat er verderop gebeurt, maar dan moet je er eerst naartoe. We maken hier in korte tijd waar oude binnensteden honderden jaren over gedaan hebben.”

In de woontorens aan de Polderweg en de Oranje Vrijstaatkade is het uitzicht ruim, maar hoe zit dat langs de kleine straatjes in het binnengebied? Soeters

zegt dat daar zoveel mogelijk rekening is gehouden met het woongenot van de bewoners. Bijvoorbeeld door lichte bakstenen te gebruiken, waardoor licht zoveel mogelijk de woningen binnenkaatst. En door bewoners zoveel mogelijk de straatjes in te laten kijken. Daarom is er veel gebruik gemaakt van erkers. Of juist ‘happen’ uit de gevel, zoals bij een project van de architecten Mulleners en Mulleners.





kunnen. Maar om op zo'n fantastische locatie een nieuw centrumgebied te ontwikkelen, is een goede keuze geweest, want de belangstelling is groot."

Geen vrijesectorhuur

Toen eenmaal de finale knoop was doorgemaakt, is het projectplan volgens Langeslag in drieënhalve jaar tijd gerealiseerd zoals gepland. En dat is bijzonder want een dergelijk grootschalig project wordt in deze tijd niet snel meer bedacht, laat staan uitgevoerd. "Alleen al dat corporaties zoveel koopwoningen bouwen zonder verkoopgarantie mag tegenwoordig niet meer. Bovendien zijn de risico's van het commerciële onroerend goed te groot."

Een gefaseerde aanpak was onmogelijk vanwege de geplande enorme parkeerbak in twee lagen met 874 plekken onder

dit deel van Oostpoort. Daardoor moest de bovengrondse bebouwing wel in een keer worden neergezet. Volgens Langeslag is het gezien de omstandigheden bijzonder dat niet aan de waarden van het stedelijk plan is afgedaan: "een intieme sfeer met een hoge mate van functiemenging en met architectuur waar niet op bezuinigd is". En dat heeft zich uitbetaald, want OCP heeft er zicht op de miljoeneninvestering terug te verdienen. Naast de 235 koopwoningen - in alle grootten en prijsklassen - bestaat de woningbouw uit 30 procent sociale huur, in totaal 115 woningen. Onderdeel daarvan is een Chinese woongroep met een eigen theehuis op de binnenplaats, en een opvanghuis van de Volksbond. Jongeren leren daar op eigen benen staan. Boven het middendeel van de winkels zijn ook veertig wibo-woningen gebouwd.

Opvallend is dat goedkopere vrije sector huurwoningen, tegenwoordig erg populair om de middengroepen te bedienen, hier ontbreken. Reuten: "Ik ben tevreden dat de sociale huur niet ter discussie heeft gestaan en in de koopwoningen zit veel variatie, een deel is voor mensen met een middeninkomen betaalbaar." Langeslag: "We hadden wel de mogelijkheid om koopwoningen naar huur om te zetten als de verkoop zou staken. Maar dat is niet nodig geweest." Wel is er bewust voor gekozen om kopers en huurders niet een woonblok of binnentuin te laten delen. "Elders in de stad kennen we daar minder succesvolle voorbeelden van."

Veel bewoners uit Oost

Hoewel er geen exacte cijfers bekend zijn, lijkt Oostpoort niet erg kinderrijk



te worden. De eerste bewonersgroep bestaat vooral uit alleenstaanden en stellen. Er zijn relatief veel ouderen onder. Dat komt niet alleen door de aanwezigheid van de Chinese woongroep en de wibo-woningen. Vanwege de gelijkvloerse woningen en de nabijheid van

winkels, horeca en sportgelegenheden hebben ook relatief veel ouderen er een appartement gekocht, zegt Langeslag. Opvallend is dat 90 procent van de koopwoningen door Amsterdammers is gekocht, waarvan bijna 70 procent door mensen die al in Oost woonden. Volgens

Langeslag bevinden zich onder de kopers ook de nodige doorstromers uit de sociale sector.

Winkels en horeca

Oost krijgt er met de opening van het winkelcentrum Oostpoort liefst 18.000 m² winkels en horeca bij, waaronder twee supermarkten, kledingwinkels, drogisterijen en een witgoedzaak. Hier zijn de grotere winkelruimtes beschikbaar die aan de Linnaeusstraat ontbreken. "Oostpoort en de winkels aan de Linnaeusstraat moeten elkaar gaan versterken tot één nieuw winkelcentrum voor Oost," zegt Langeslag. Inmiddels is zo goed als alle beschikbare winkel- en horecaruimte verhuurd. En daar zitten ook kleine broodjeszaken en een fietsenzaak bij. Een bakkerij uit de buurt begint een tweede winkel in Oostpoort.

Restaurants concentreren zich langs de zonnige Oranje Vrijstaatkade en aan de entree bij de Linnaeusstraat. Daar is de voormalige directeurswoning van de Oostergasfabriek, die jarenlang dienst deed als politiebureau, in oude luister hersteld en zijn twee glazen erkers toegevoegd. Deze brasserie moet de mensen het ietwat verscholen winkelgebied binnen lokken. ■

HOE VERDER MET HET OOSTELIJK DEEL?

Het oostelijk deel van Oostpoort is al jaren een zandwoestijn. Het enige leven komt van De Valreep, het gekraakte dierenasiel. Maar nu het westelijke deel klaar is, wordt nog dit jaar begonnen met het oostelijke deel, bezweert Fred Langeslag van OCP. "In april moeten de krakers vertrekken. Nog voor de zomer gaan wij beginnen met de eerste van in totaal vier fasen van dit deel van Oostpoort." In het dierenasiel zelf komt horeca.

In de eerste plot komen 73 sociale huurwoningen langs het spoor, twaalf koopwoningen langs het water en elf langs de groene laan die het gebied doorsnijdt. Als het gehele gebied in 2017 klaar is, staan daar naast de sociale huurwoningen in totaal 234 koopwoningen, die OCP stadswoningen noemt. Ook ouderenhuisvester Habion start dit jaar met de bouw van een complex met 130 seniorenwoningen, de helft sociale huur en de andere helft vrije sector. De oplevering daarvan is gepland in de tweede helft van 2015.

De ontwikkeling van het oostelijke deel van Oostpoort heeft een lange voorgeschiedenis. De plannen zijn vele malen aangepast aan de zich wijzigende economische vooruitzichten. Ontwikkelaar OCP kon het zich daarbij permitteren de duur gesaneerde grond lang braak te laten liggen, omdat harde deadlines of boeteclausules in de afspraken met de gemeente ontbraken.

De nieuwste afspraken zijn echt definitief, aldus Langeslag: "Wij hebben meer vrijheid gekregen met de invulling van het nieuwe stedenbouwkundig plan. Er komen nu meer stadswoningen, minder appartementen en eenvoudige parkeeroplossingen. We hebben nu duidelijke afspraken met de gemeente gemaakt dat wij elk half jaar één van de vier plots afnemen. Als dat niet lukt, dan kunnen wij de grond teruggeven, maar dat zijn wij niet van plan."

Ook stadsdeelbestuurder Thijs Reuten ziet vooralsnog geen reden dat OCP de wijk niet gewoon afbouwt. "Maar als OCP er toch van af zou zien, dan denk ik dat er zeker andere partijen zijn die in willen stappen." Volgens Reuten heeft de gemeente de grondopbrengsten niet hoeven verlagen en is de aansluiting met de omliggende buurten in het nieuwe plan zelfs verbeterd.



Knijtijzerpanden in oude luister hersteld

Deze zomer zijn de acht Knijtijzerpanden in Amsterdam Nieuw-West in oude luister hersteld, dankzij een 'eenvoudige renovatie' van €25.000 per woning. Het eerste woonblok werd in februari opgeleverd. Voor de panden was eerder al een sloopvergunning afgegeven. | Joost Zonneveld

Als de crisis niet had toegeslagen, had de toenmalige eigenaar FarWest de Knijtijzerpanden vermoedelijk in 2010 gesloopt. De woonsituatie was dramatisch; de sloopvergunning al verleend.

Corporaties maakten destijds bij dergelijke panden veelal de afweging tussen sloop/nieuwbouw en hoogniveau-renovatie. De conclusie was dan vaak dat renovatie bijna net zoveel kostte als nieuwbouw en minder kwaliteit opleverde. En dus: liever slopen, tenzij het om heel bijzondere architectuur ging. Onder druk van de financiële omstandigheden hebben corporaties hun beleid flink bijgesteld: "Gebouwen die niet op instorten staan, slopen wij niet meer, maar knappen we op", aldus René Grotendorst, bestuursvoorzitter van Rochdale, de huidige eigenaar. Met de huidige 'eenvoudige renovatie' kunnen de panden volgens hem weer twintig jaar mee. "Dan moeten ze misschien wat ingrijpender worden aangepakt, maar de funderingen zijn nog goed."

Met deze aanpak geeft de corporatie veel minder geld uit. Grotendorst: "We investeren nu 25.000 euro per woning. Als je sloopt, dan ben je per woning al 20.000 euro kwijt voordat je begint met bouwen. Bovendien gaat de huur dan flink omhoog. Deze appartementen blijven nu betaalbaar."

Gemeentelijk monument

Toen de Knijtijzerpanden na de opheffing van FarWest in handen kwamen van Rochdale, is direct besloten ze te behouden. Dit tot opluchting van erfgoedbeschermers die al langer ijverden voor behoud. Inmiddels is het complex van architect Herman Knijtijzer tot gemeentelijk monument verklaard. Het gaat om acht woonblokken met 362 wo-



"Gebouwen die niet op instorten staan, slopen wij niet meer."

ningen, acht bedrijfsruimtes en veertig garages. De woningen zijn eind jaren vijftig gebouwd. Het complex staat inmiddels in de 'top 100' van naoorlogs Amsterdams erfgoed.

Het ensemble van de hoge blokken aan de Jan Evertsenstraat vormt een geheel met de lagere woongebouwen rond open hoven daarachter. Samen geven ze op karakteristieke wijze invulling aan de tuinstadstructuur.

Voor die tijd was het heel bijzonder dat de hogere woongebouwen ook appartementen voor alleenstaanden bevatten.

Schimmelwoningen

Het was lange tijd geen lolletje om er te wonen. "Ijspegels op de ramen waren heel gewoon en wij sliepen in de winter met de kinderen in de woonkamer omdat dat de enige warme plek was", zegt Fateha Ulad-Ali van bewonerscommissie De Voerman. "Voor een ander huis kwamen wij niet in aanmerking."

Het comfort in de woningen is na de renovatie enorm toegenomen, de bewo-

ners hebben geen last meer van schimmel, vocht en tocht. Ulad-Ali is dan ook heel tevreden over de renovatie: "Ik ben nu weer graag thuis."

Rochdale voert de werkzaamheden per woonblok uit. Alle woningen krijgen centrale verwarming, mechanische ventilatie en nieuwe kozijnen met HR++ isolatieglas. Alle buitenmuren worden geïsoleerd. Door deze maatregelen maken de woningen een sprong van energielabel G naar B.

Daarnaast keren originele details terug. Dat geldt ook voor de kleuren, voorzover die te achterhalen waren, zegt renovatie-architect Gerard Kruunenberg. De karakteristieke balkonhekjes konden niet meer op de originele manier worden gemaakt, maar de nieuwe zijn daar niet van te onderscheiden. En aan de achterzijde staan weer groene houten schuttingen op de balkons. Die waren bedoeld om de vuilnisbakken uit het zicht van voorbijgangers te houden. Want Nieuw-West was een nette buurt. ■

Woonbron claimt kostendekkend sociale huurwoningen te kunnen bouwen



Bouwen zonder onrendabel

De Rotterdamse corporatie Woonbron claimt sociale huurwoningen te kunnen bouwen zonder onrendabele top. De truc bestaat uit een combinatie van betaalbare grond, systeembouw en algehele kostenbeheersing. Bovendien worden alle woningen op termijn verkocht. Dat wel. Nog dit jaar start de bouw van de eerste 33 zogeheten 'Prachthuizen'. | Bert Pots

“Jarenlang hebben corporaties ruime, luxe woningen gebouwd. Architectonische hoogstandjes. Zonder aarzeling namen we de zogeheten onrendabele top voor lief. Dat moet anders, anders halen we de eindstreep niet. De verhuurderheffing heeft die noodzaak alleen nog maar groter gemaakt. Als we voortgaan op de oude weg, en voortdurend investeringen doen die we niet kunnen terugverdienen, dan komt het

voortbestaan van de volkshuisvesting op enig moment in het geding.”

Aan het woord is Bert Wijbenga, bestuursvoorzitter van Woonbron. Voor hem is het zonneklaar dat corporaties hun onrendabele investeringen moeten verminderen. En dat kan. Daar is hij na het nodige huiswerk van overtuigd. Zijn recept bevat vier ingrediënten: betaalbare grond, systeemwoningen, algehele kostenbeheersing en verkoop na tien

tot twintig jaar. “En het zijn beslist geen schrale woningen.”

Systeemwoningen

Wijbenga: “De afgelopen tijd is wellicht de indruk ontstaan dat we aansturen op supergoedkope grond. Dat is niet juist. We betalen een marktprijs. Voor de eerste ‘Prachthuizen’ (een knipoog naar de ‘Prachtwijken’ van minister Vogelaar, *nvdv*) in Rotterdam-Hoogvliet betalen we de gemeente 22.000 euro per kavel. Eventueel is sprake van een afslag van tien- tot twaalfduizend euro, maar dan

Eengezinswoning voor €137.500

Woonbron start nog voor de zomer met de bouw van 33 woningen in Oudeland, een wijk in het noordoosten van de Rotterdamse deelgemeente Hoogvliet. Waal Bouw realiseert binnen een paar maanden tijd een hoogwaardige rijtjeswoning (EPC maximaal 0,6) van ruim honderd vierkante meter, tweelaags met een schuine kap, drie slaapkamers en een bewoonbare zolder. De totale stichtingskosten bedragen niet meer dan 137.500 euro. De eerste huurders kunnen nog voor het einde van het jaar hun woning betrekken.



Woonbron gebruikt dit type woningen als referentie voor de ‘prachthuizen’.

moeten we na verkoop bijpassen, inclusief de betaling van een rentevergoeding. We bekijken nog wat het meest voordelig is.”

Naast afspraken over de grondprijs ligt volgens hem de sleutel in de bouw van volledig uitontwikkelde systeemwoningen. “Het bouwend bedrijfsleven krijgt steeds meer interesse in fabrieksmatige woningbouw. Vijftien bouwbedrijven hebben op onze oproep gereageerd. En de resultaten vallen absoluut niet tegen. De woningen zijn ruim en voldoen echt aan alle eisen. En de bouwkosten zijn bij iedereen een stuk lager dan in het traditionele aannemingsproces. Bovendien maken we de bouwers langjarig verantwoordelijk voor het onderhoud. Dat maakt dat er door hen goed wordt nagedacht over materiaalkeuze en uitvoering.” Voor eentonigheid hoeft volgens hem niet te worden gevreesd. “De grote winst zit in het gebruik van standaardplattegronden en een heel korte bouwtijd. Maar in het gevelbeeld kan onverminderd sprake zijn van variatie. De aan ons gepresenteerde woningen verschillen allemaal van elkaar; niet voor niks spreken we van ‘Prachthuizen’.”

Ook nog die verhuurderheffing

Eigenlijk had Wijbenga zijn bouwplannen al een jaar eerder willen presenteren, maar de verhuurderheffing gooidde roet in het eten. “De heffing zorgde voor een extra tekort van 28.000 euro per woning. Dat bedrag hebben we voor de helft weten terug te halen uit lagere bouwkosten. De rest komt uit algehele kostenbeheersing. Minder leges. Minder kosten voor nutsbedrijven. Ook van hen verwacht ik een positieve bijdrage. Dat is overigens nog wel ingewikkeld. Dergelijke bedrijven kennen nauwelijks maatwerk, maar ik zou niet weten waarom

de aansluiting van een luxe villa op een ruime kavel net zoveel geld zou moeten kosten als de aansluiting van een rijtjeswoning.”

De ‘Prachthuizen’ zijn eengezinswoningen. Daar is volgens Wijbenga de meeste vraag naar: “Uit onderzoek blijkt dat er in ons werkgebied – de regio Rotterdam, Dordrecht en Delft – een grote behoefte bestaat aan nieuwe eengezinswoningen. Jonge mensen stellen gezinsvorming uit vanwege het ontbreken van passende woonruimte. Of verblijven noodgedwongen in een te krap appartement. Zij willen hun kinderen betere woonomstandigheden bieden, maar de benodigde betaalbare woningen zijn in onze regio onvoldoende voorhanden.” Wijbenga herinnert zich nog hoe hij in zijn jeugd jaren in Zeist verhuisde van een kleine flat naar een ruime woning met voor- en achtertuin. “Plotseling hadden we allemaal een eigen kamer. En een tuin met speelruimte. Dat was geweldig.”

Gezinswoningen

Hij wil de komende jaren in totaal zo’n 450 ruime eengezinswoningen realiseren. “We hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente Rotterdam voor de bouw van zo’n tweehonderd woningen in de komende vijf jaar. Ook PvdA-wethouder Hamit Karakus vindt het belangrijk dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor gezinnen. En dat huurders in hun eigen wijk wooncarrière kunnen maken. Dordrecht volgt en wellicht krijgen we ook in Delft de beschikking over een aantrekkelijke bouwlocatie.”

En dat lukt daadwerkelijk zonder exploitatiekortingen? “De berekeningen zijn gebaseerd op verkoop na vijftien jaar. We gaan ervan uit dat we geen



Bert Wijbenga, bestuursvoorzitter Woonbron:
“Jarenlang hebben corporaties ruime, luxe woningen gebouwd. Dat moet anders, anders halen we de eindstreep niet.”

scheurtje oplopen, maar de precieze uitkomst is van verschillende factoren afhankelijk. Woonbron weet niet of en wanneer gezinnen hun eigen woning aankopen. Evenmin kennen we de markt over vijftien jaar; mogelijk houden we een aantal woningen langer in exploitatie. Dat zal de uitkomst van de rekensom beïnvloeden, maar ik ben gerust op het uiteindelijke resultaat.”

KAN DAT OOK IN AMSTERDAM?

Zonder onrendabel woningen bouwen in Amsterdam is onmogelijk, aldus de reactie van de corporaties Stadgenoot en Eigen Haard. Marien de Langen, bestuurder van Stadgenoot en voorzitter van De Vernieuwde Stad, heeft veel waardering voor de poging van Woonbron om de exploitatie van nieuwe sociale huurwoningen sluitend te krijgen. Maar in Amsterdam gaat dat volgens hem niet lukken. “We hebben in Amsterdam te maken met aanzienlijk hogere grondprijzen. Weliswaar is de grond de afgelopen tijd goedkoper geworden, maar ik verwacht geen steun in de gemeenteraad voor verdergaande prijsverlagingen. Bovendien beschikken we maar zelden over fonkelnieuwe bouwlocaties. Vaak is sprake van sloop/nieuwbouw. De kosten van sloop moeten ook worden meegenomen in de toekomstige exploitatie.”

De Langen is wel evenals Jan van den Berg Jeths, bestuurder van Eigen Haard, gefascineerd door de mogelijkheden van standaardisatie en prefabricage. Beide corporaties zijn al langer in de weer met

ketensamenwerking en moderne informatietechnologie om de faalkosten tijdens de bouw te verminderen en de bouwsnelheid te verhogen.

“Nieuwe technieken maken een verbetering van het bouwproces mogelijk op een manier die we vijftien jaar geleden niet voor mogelijk hielden,” aldus Van den Berg Jeths. Hij ziet daardoor de faalkosten spectaculair dalen. Zijn corporatie oriënteert zich nadrukkelijk op grensverleggende vervolgstappen in dat proces. “De grote bouwers in ons land staan voor de enorme uitdaging het bouwproces verder te industrialiseren. Als woningen onder optimale omstandigheden in fabrieken worden geproduceerd en ter plekke gemonteerd, dan kunnen we de kosten verder beperken. Ik geloof stellig in de mogelijkheden daarvan, ook voor gestapelde bouw.”

Volgens hem speelt toenemend inzicht in kostprijzen eveneens een belangrijke rol. “We beschikken over steeds meer data. Dat zorgt voor optimalisering in de kostenstructuur.”

Nul-op-de-meter:

Met een industriële aanpak willen vier bouwers en zes corporaties de komende jaren 111.000 huurwoningen tot energieneutrale huizen renoveren. Corporaties betalen de investering door weggefallen energielasten aan hun huurders door te berekenen. Gaat De Stroomversnelling voor een doorbraak zorgen in de verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad? | Jaco Boer

Wie de Bosboomstraat in Heerhugowaard binnenrijdt, kan de gerenoveerde eengezinswoning van woningcorporatie Woonwaard niet missen. De vijftig jaar oude rijtjeswoning heeft een nieuwe 'jas' gekregen met een extra geïsoleerde voor- en achtergevel en een gloednieuw dak met zonnepanelen. Alles is kant-en-klaar aangeleverd en over de bestaande woning heen geplaatst. De PV-panelen wekken in principe voldoende stroom op om de complete elektriciteitsbehoefte van het huishouden te dekken. Die vraag naar stroom is al een stuk lager dan bij de burens, omdat BAM Woningbouw in de testwoning naast zuinige led-verlichting ook nieuwe keukenapparatuur en een label A-wasmachine heeft geplaatst. De bouwer wil in de volgende renovatieronde ook een

gelijkstroomnet in de woningen aanleggen. Het rendement van de opgewekte elektriciteit is daarbij 20 procent hoger dan bij wisselstroom.

De energieneutrale huurwoning in Heerhugowaard is een van de vier prototypes in het ambitieuze renovatie-experiment De Stroomversnelling. Vier bouwmaatschappijen - BAM Woningbouw, Volker Wessels, Ballast Nedam en Dura Vermeer - en zes woningcorporaties verspreid over Nederland spraken in 2013 met elkaar af om stapsgewijs in zeven jaar 111.000 huurwoningen tot energieneutraal niveau te renoveren. De zes miljard euro die dit van de corporaties vraagt, betalen zij uit de energielasten die huurders nu betalen aan hun energiebedrijf. Die gestroom valt dadelijk weg als ze zelf hun eigen stroom opwekken. Bij een gemiddeld verbruik van 150 euro per maand is daardoor tijdens de levensduur van de woning - veertig jaar - een renovatiebedrag beschikbaar tussen de 45.000 en 60.000 euro per woning. De bouwers

garanderen de corporaties een rendement van 5,25 procent over deze investering en natuurlijk de energieneutrale prestatie bij 'normaal' gebruik.

Sprong naar label A ++

De financiële constructie klinkt voor woningcorporaties als het ei van Columbus. Door de verhuurderheffing hebben zij veel minder geld om hun woningbezit te verduurzamen. "We willen ons bezit dolgraag verduurzamen, maar konden ons geen label B-renovaties meer veroorloven. Met De Stroomversnelling lukt dat wel en spring je meteen naar A++ niveau", vertelt Marnette Vroegop van de Noord-Hollandse corporatie Woonwaard.

Ze legt uit dat huurders in het experiment naast hun huur een bedrag aan Woonwaard gaan betalen voor energiediensten. Die 'energiebundel' bestaat uit een maandelijks aantal kWh dat overeenkomt met de gemiddelde opbrengst van de PV-panelen op zijn dak. Daarmee is in principe het verbruik

OOK VOOR REGIO AMSTERDAM?

Amsterdamse corporaties doen nog niet mee aan De Stroomversnelling. Maar dat kan op termijn veranderen als ook gestapelde woningen worden aangepakt. Sebastiaan Jacobs van het gemeentelijk programmabureau Klimaat & Energie geeft aan dat er door gemeente en corporaties serieus naar het experiment wordt gekeken. "In november vorig jaar heeft de gemeenteraad 8 miljoen euro vrijgemaakt om de verduurzaming van corporatiebezit te versnellen. De Stroomversnelling kan daarin een rol gaan spelen. Er liggen nog wel wat beren op de weg, zoals de regels rond salderen en de financiering van de opgave. De energierekening van appartementen is lager dan die van eengezinswoningen, waardoor corporaties minder zouden kunnen investeren. Als die knelpunten niet worden opgelost, zie ik het somber in."



haalbaar concept?

van alle voorzieningen in huis, inclusief de verwarming, gedekt. “Als de huurder meer kWh verbruikt, moet hij die bij het energiebedrijf afrekenen. Bij lager verbruik krijgt hij van deze organisatie geld terug.”

Om dit mogelijk te maken, moet wel de huurwetgeving worden aangepast. Minister Blok wil daaraan meewerken en

gaat bij ons door het hogere energielabel wel iets meer huur betalen, maar de totale woonlasten blijven gelijk. Hij krijgt er een veel comfortabelere woning voor terug”, aldus Vroegop.

Weinig flexibel

Enkele critici hebben er wel op gewezen dat huurders in deze constructie voor

een vuist te maken. Vroegop relateert deze risico's en wijst er ook op dat de energieprijzen voor een aanzienlijk deel wordt bepaald door overheidsbelastingen. “Die zullen niet zo snel omlaag gaan, dus eventueel lagere kWh-prijzen van aanbieders hebben een kleiner effect op de totale energierekening dan soms wordt beweerd.”

Een andere onzekerheid voor huurders zijn de regels rond het salderen tussen opgewekte en geleverde stroom. Binnen het experiment profiteren de bewoners van de eengezinswoningen van een vrijstelling van energiebelastingen en btw. Dat komt neer op een voordeel van 23 cent per kWh. Minister Kamp heeft laten weten dat hij deze regeling na 2017 wil aanpassen. Huurders kunnen daardoor ineens voor hogere energiekosten komen te staan.

Leen van Dijke, woordvoerder van De Stroomversnelling en ex-Tweede Kamerlid, relateert deze dreiging: “Minister Kamp heeft tegen de Eerste Kamer gezegd dat hij de bestaande salderingsregels voor individuele huishoudens minimaal tot 2020 wil laten gelden. Eigenlijk hebben we een nog langere tijdshorizon nodig om de corporaties en huurders voldoende zekerheid te bieden. Maar ik ga ervan uit dat bij eventuele veranderingen na 2020 bestaande gevallen worden gerespecteerd en er een fatsoenlijke overgangsregeling komt.”

De Stroomversnelling moet voor doorbraak zorgen in verduurzaming bestaande voorraad

heeft aangegeven nog voor komende zomer hiervoor een wetswijziging naar de Tweede Kamer te sturen. Voor alle partijen is deze toezegging een harde voorwaarde om door te gaan met het experiment. In het wetsvoorstel moet ook worden geregeld dat de energiediensten worden beschouwd als een aparte prestatie, die geen invloed heeft op de huurtoeslag of het aantal huurpunten van een woning. “De huurder

jaren vastzitten aan een bepaald bedrag voor geleverde energiediensten. Als er in de markt goedkopere aanbieders komen, kunnen ze daar niet van profiteren. Bovendien kan een energieleverancier besluiten om uit concurrentie-overwegingen het vastrechtdeel van een nota te vergroten of een lagere terugleveringsvergoeding voor opgewekte zonnestroom in te voeren. Het is voor huurders lastig om daartegen

Testwoning van BAM Woningbouw voor corporatie Woonwaard in Heerhugowaard



Onzekerheid rond saldering

Kamp moet sowieso met de Elektriciteitswet aan de slag om energieneutrale renovatie van gestapelde bouw in De Stroomversnelling mogelijk te maken. Salderen is voor deze bewoners nu nog onmogelijk, maar de bouwers en corporaties willen na de zomer ook met dit segment van de woningmarkt aan

de slag. In het Energie-akkoord is geregeld dat deze aanpassing van de wet er ook gaat komen. "We hebben geen aanleiding om te veronderstellen dat dit niet gaat gebeuren", aldus Van Dijke. Wel is de kans groot dat de saldering bij eengezinswoningen en bij gestapelde bouw op elkaar wordt afgestemd. Dat betekent waarschijnlijk dat het financiële voordeel voor beide groepen wordt beperkt tot een korting op de energiebelasting van 7,5 cent per kWh.

Sjoerd Klijn Velderman van BAM Woningbouw ziet de onzekerheid rond de salderingsregels voor appartementsbewoners op dit moment als de grootste uitdaging voor zijn bedrijf. "Als je minder afhankelijk wilt zijn van de salderingsmogelijkheden, moet je op zoek naar nieuwe manieren om opgewekte stroom tijdelijk op te kunnen slaan."

Er liggen meer uitdagingen voor de bouwers om van De Stroomversnelling een succes te maken. Volgens Platform 31, dat aan de basis stond van het experiment, moeten de stichtingskosten van de prototypes nog met zeker 40 procent omlaag voordat corporaties ze kunnen betalen. Ook moeten de bouwers leren denken in industriële bouwstromen en processen. Sjoerd Klijn Velderman van BAM Woningbouw beaamt dat De Stroomversnelling een heel andere manier van werken inhoudt. "We zijn gewend om bewezen concepten uit te rollen, maar moeten nu in onze prototypes iedere keer opnieuw nog slimmere en goedkopere oplossingen vinden. Dat vraagt intern om een andere aansturing van mensen en processen."

Financieel kan BAM Woningbouw volgens Klijn Velderman al wel aan de eisen van corporaties tegemoetkomen. "Maar we willen de lat hoger leggen dan strikt noodzakelijk is. We blijven daarom zoeken naar manieren om nog beter te scoren op duurzaamheid, naar het gebruik van milieuvriendelijke materialen binnen de rendementseisen die de corporaties ons hebben gesteld." ■



Exit-interview: Freek Ossel vraagt Den Haag ruimte voor lokaal b

"Betaalbaarheid zijn nu de gro



leid en doorstroming grote thema's"

Freek Ossel, de Amsterdamse wethouder Wonen Freek Ossel stopt ermee. In zijn bestuursperiode nam de druk op de Amsterdamse woningmarkt verder toe. In Den Haag vond hij de laatste jaren weinig gehoor. Hij pleit nog eenmaal voor maatwerk voor steden als Amsterdam en Utrecht. "We moeten meer ruimte krijgen voor lokaal beleid." | Fred van der Molen

"Hoogleraren, architecten en topmannen uit het bedrijfsleven worden de stad uitgejaagd," berichtte De Telegraaf in de zomer van 2010. De schuldige: Freek Ossel, de kersverse wethouder Wonen. Een rustige zomer zat er voor hem niet meer na de volledige wasbeurt van de wakkerste krant van Nederland. De aanleiding? In juni 2010 had de gemeente alle eigenaren van pied-à-terres op barse toon opgedragen de woning bij leegstand te gaan bewonen of te verhuren, op straffe van forse boetes. "Daar word je een grote jongen van", meldt hij achteraf laconiek. "Maar er zat ook een goede kant aan. Het maakte mij wel duidelijk dat er iets niet goed zat bij de handhaving. Daar hebben we nu veel meer grip op. Die afdeling werkt nu planmatiger en met veel meer rendement. En: we hebben een regeling gemaakt voor tweede woningen."

Ossel neemt na de verkiezingen afscheid van de politiek. Hij laat nog zoiets als een politiek testament achter, in samenwerking met zijn PvdA-collega Isabella uit Utrecht. Beide universiteitssteden worstelen met een enorme druk op de woningmarkt. Ossel en Isabella hebben Den Haag voorgesteld de beide steden de ruimte te geven om met maatwerkregelingen de doorstroming te bevorderen. Zij willen gedurende vijf jaar experimenteren met tijdelijke huurcontracten voor starters, flexibele huren voor lage middeninkomens en soepeler toepassing van wetgeving voor de basiskwaliteit. Maatregelen om de doorstroming te verbeteren en meer

goedkope woonruimte in transformatiepanden te creëren.

De timing zal niet toevallig zijn? Net voor de verkiezingen en na de presentatie van minister Bloks novelle?

Ossel: "De verkiezingen? Ik geloof niet dat we hier meteen veel stemmen mee gaan scoren. Het debat over de novelle is natuurlijk wel belangrijk. Daar willen we echt bij zijn. Het woonveld is de laatste jaren enorm in beweging. Die novelle is een van de slothoofdstukken. De verhuurderheffing ben ik op tegen, het heeft geen zin daartegen te ageren. Wij doen in de brief juist voorstellen die kans van slagen zouden moeten hebben. Ze hebben vooral betrekking op de bestaande voorraad. Wij bepleiten meer ruimte voor lokaal beleid. Dat is niet alleen voor ons belangrijk, maar bijvoorbeeld ook voor krimp gemeenten."

Wat vindt u het grootste pijnpunt van die novelle?

"De voorstellen hoe corporaties DAEB-en niet-DAEB-financieringen moeten scheiden (DAEB zijn Diensten voor Algemeen Economisch Belang, in casu de bouw en beheer van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed, *nvdv*). Wat mij verbaast is dat de minister eerst flexibiliteit belooft en vervolgens tien hordes opwerpt voordat corporaties nog iets mogen doen. Het huidige voorstel levert alleen maar verliezers op. Corporaties kunnen nauwelijks nog gemengde programma's of middeldure huurwoningen bouwen. Ik zou zeggen. Minister, u wilt de aan-

sturing van corporaties meer bij de gemeenten leggen. Heb dan ook vertrouwen in die lokale overheden. De minister eist een merkwaardige dubbelrol op. Hij wil zowel de eindverantwoordelijkheid hebben als de toetsing doen."

Amsterdam heeft een slechte lobby in Den Haag, ook bij uw eigen fractie.

De PvdA-wethouders uit de steden praten zeer regelmatig met Kamerleden, we komen ook regelmatig op de thee bij Blok. Maar feit is dat er bij de opstelling van het regeerakkoord veel is uitgeruild. Dat maakt het lastig nog invloed uit te oefenen. We zullen nu moeten zien wat er uit onze brief komt. Er is nu een gunstiger klimaat om over dit soort zaken na te denken. Ik ben er wel positief over."

Deregulering

Toen u aantrad constateerde u dat de woonsector door zijn overmaat aan regels en doelgroepen behoorlijk was vastgelopen. U bent niet de eerste wethouder die van dereguleren een item maakte. Nog iets opgeschoten?

"Zeker. Met de nieuwe regels rond de woonruimteverdeling zijn we een

"Ik vraag ik me af of de bestaande afspraken over verkoop van corporatiewoningen moeten worden gecontinueerd"

heel eind gekomen. En we hebben ook een aantal regels verduidelijkt: rond vakantiehuur, shortstay, kamerhuur, woningdelen. Daar zijn nu duidelijke regels voor in combinatie met wat ik een revolutie in de handhaving durf te noemen. We concentreren ons nu op gerichte acties met intensieve digitale recherche.

En ik denk ook dat we met de laatste prestatieafspraken voor 2014 geschiedenis hebben geschreven. We hebben een paar simpele afspraken gemaakt, met percentages voor het minimumaanbod aan betaalbare woningen én aan woningen in het lage middensegment. Bovendien hebben we een afspraak gemaakt om een armoedeval door huurverhoging tegen te gaan. Maar het blijkt in deze sector heel moeilijk om snel en flexibel afspraken te maken. Te meer daar het rijksbeleid de laatste jaren voortdurend in ontwikkeling is. Neem bijvoorbeeld de transformatie van zorginstellingen naar jongerenhuisvesting. Dat komt nog niet van de grond, omdat de zorginstellingen pas op de plaats maken. Enerzijds natuurlijk omdat ze zelf nog in grote onzekerheid over hun toekomst verkeren, anderzijds omdat men voor aantrekkelijke locaties in de binnenstad zelf verdienmogelijkheden ziet.”

Ondertussen is het afsprakenkader Bouwen aan de Stad uitgegroeid tot een kleine Bijbel. De onderhandelingen met corporaties en huurders gaan bovendien de hele collegeperiode maar door. Is zo'n overlegcircus wel van deze tijd?

“Klopt. Het moet simpeler. We moeten meer op hoofdlijnen met elkaar spreken, maar dan wel met nog hardere afspraken. De afspraken voor 2014 hebben we in vier gestructureerde bijeenkomsten vastgesteld. Zo kan het dus ook. De grote thema's in de stad zijn nu doorstroming en betaalbaarheid. Daar moet het dus vooral over gaan. In dat verband vraag ik me wel af of de bestaande afspraken over verkoop van corporatiewoningen wel moeten worden gecontinueerd. We hebben weliswaar per marktgebied langjarige quota

vastgelegd. Maar er is wel wat veranderd de afgelopen jaren.”

De verdienmogelijkheden van corporaties zijn er in ieder geval niet groter op geworden. Keuzes zijn onvermijdelijk. Waar legt u dan de prioriteit?

“Natuurlijk. Corporaties kunnen hun geld maar één keer uitgeven. Je moet een balans vinden tussen betaalbare huren, woningverkoop en herstructurering. Daarin leg ik uiteindelijk de prioriteit bij het doorgaan van de herstructurering.”

Er zijn nog maar zes algemene corporaties over. Is het niet simpeler met elke corporatie apart afspraken te maken?

“Daar ben ik tegen. Het is veel sterker als we gezamenlijk uitspreken: zo doen we dat in deze stad. Dat begrijpen mensen ook veel beter.”

U deelde met Van Poelgeest de verantwoordelijkheid over de woonsector. Is het niet beter daar weer één wethouder voor te benoemen, zeker nu alle betrokken diensten worden samengevoegd?

“Dat zou kunnen, maar het is geen wet van Meden en Perzen. Het is goed onderscheid te blijven maken tussen het woonbeleid in de bestaande voorraad en alles wat met grondzaken/ontwikkeling te maken heeft. Waar overlap bestond, zoals rond het actieprogramma middensegment, hebben we goed kunnen samenwerken. Het kan dus allebei.”

Welk advies geeft u uw opvolger mee?

Allereerst. Ga zo snel mogelijk aan de slag met Bouwen aan de Stad III. En probeer in Den Haag het maximale binnen te slepen van de voorstellen die we nu met Utrecht hebben gelanceerd. In zijn algemeenheid is het beter snel op kleine schaal te starten en niet voor één richting te kiezen. Laat vele bloemen bloeien, maar let wel op de effectiviteit van projecten. Ik zou ook sterk aanraden extra aandacht te houden voor de zwakke plekken in de stad. Dus doorgaan met de Focus-aanpak in combinatie met de wijkaanpak en buurtinitiatieven. Ten slotte moet er nog een enorme slag worden gemaakt rond energiebesparing in de bestaande voorraad.” ■

FREEK OSSEL

Freek Ossel (59) volgde in 2007 Henna Buysse op als wethouder Werk en Inkomen. In 2008 nam hij tussentijds de portefeuilles Wijkaanpak en Koers Nieuw-West over van de afgetreden Tjeerd Herrema. In het huidige college beheert Ossel de portefeuilles Wonen en Wijken, Armoede, Openbare Ruimte en Groen, Programma Maatschappelijke Investerings (PMI), Koers Nieuw-West, Zeehaven en Westpoort.

Voor zijn wethouderschap werkte Ossel vijf jaar als zelfstandig adviseur voor strategisch advies en coaching. Van 2000-2003 werkte hij bij de Bestuursdienst Amsterdam als directeur sector maatschappelijke, economische en culturele ontwikkeling.



**Er heeft een
kleine revolutie
in de handhaving
plaatsgevonden**

Negatieve reacties op conceptnovelle

Vorig jaar werd de herziening van de Woningwet aangehouden in de Eerste Kamer. Minister Blok beloofde een 'novelle' voor een vernieuwde inrichting van het corporatiestelsel te schrijven. Het concept daarvoor verscheen op 11 februari.

In de voorstellen worden taken en werkgebied van corporaties strak afgebakend, krijgen gemeenten een belangrijker stem en wordt het toezicht verstevigd. Corporaties dienen zich primair te richten op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed. Corporaties dienen zich administratief of juridisch te splitsen in twee bedrijfs-onderdelen. Een tak voor de zogeheten Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), de kerntaken waarvoor via geborgde leningen staatssteun gegeven wordt. Een tweede tak voor de overige activiteiten, zoals het beheer en de verhuur van geliberaliseerde en teliberaliseren huurwoningen, winkels en bedrijfspanden. Deze activiteiten moeten op termijn marktconform worden gefinancierd.

Nieuwe niet-DAEB-activiteiten zijn alleen toegestaan als zij bijdragen aan de uitvoering van de kerntaak, zoals bij herstructurering in stads- en dorpsvernieuwing. Bovendien moet eerst worden nagegaan of marktpartijen dezelfde activiteit niet willen uitvoeren. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) krijgt een grotere rol bij saneringen van corporaties. Het financieel toezicht (CFV) wordt omgevormd tot een onafhankelijke rijksdienst onder ministeriële verantwoordelijkheid.

Nevenstaande verzonnen conversatie is gebaseerd op reacties op de novelle. Een overzicht daarvan vindt u op de site van NUL20, met links naar de originele bronnen.



STEF BLOK (11-02-2014)

Hierbij de langverwachte novelle. Wat vinden jullie ervan?

MARIEN DE LANGEN, Stadgenoot (03-03-2014)

Je komt je afspraken niet na. Met een elfvoudig slot op de deur blokkeer je effectief dat woningcorporaties nog gemengde wijken kunnen realiseren, ook op plekken waar de marktsector het laat afweten.



MARC CALON, Aedes (05-03-2014)

Je voorstellen zijn centralistisch en bureaucratisch. Ze maken het corporaties onmogelijk te blijven werken aan gemengde wijken, in strijd met eerdere afspraken tussen ons.



RONALD PAPIJNG, Woonbond (13-02-2014)

Corporaties moeten kiezen of zij woningen boven de liberaliseringsgrens bij de Daeb of niet-Daeb tak onderbrengen. Wij vrezen dat woningen op grote schaal worden geliberaliseerd.



JAN KAMMINGA, Vastgoed Belang (05-03-2014)

Corporaties worden nog altijd bevoordeeld ten opzichte van particuliere verhuurders. Er blijft sprake van een zeer ongelijk speelveld.



STEF BLOK (11-02-2014)

Gemeenten moeten aangeven dat zij niet-Daeb investeringen noodzakelijk achten en dat marktpartijen niet geïnteresseerd zijn. En het WSW beoordeelt of de investering financieel verantwoord is. Wat is daar gek aan?

HANS VAN HARTEN, AFWC (28-02-2014)

Op zich niets. Maar je stelt zodanige voorwaarden dat deze niet of nauwelijks werkbaar zijn. Je wilt de marktwerking versterken. Maar marktpartijen krijgen pas interesse als een buurt al in de lift zit.



FREEK OSSEL, Amsterdam (27-02-2014)

Die ingewikkelde financiële scheiding tussen Daeb en niet-Daeb is het grootste pijnpunt. Corporaties kunnen nauwelijks nog gemengde programma's of middeldure huurwoningen bouwen.



VNG (04-03-2014)

Je plan gaat ten koste van leefbare woonwijken. Bovendien krijg je veel te veel invloed op het lokale beleid. De mogelijkheden voor gemeenten om samen te werken met corporaties worden ingeperkt.



HUGO PRIEMUS, OTB Delft (17-02-2014)

Het speelveld ten opzichte van marktpartijen wordt straks omgekeerd ongelijk: één briefje van een marktpartij is voldoende om een initiatief van een corporatie te stuiten. Een slagvaardig beleid wordt zo onmogelijk.



STEF BLOK (11-02-2014)

Nog wat anders. Maatschappelijk vastgoed mag straks alleen met staatssteun gefinancierd als het een fysieke eenheid vormt met een woongebouw of zorginstelling.

DICK VAN GINKEL, Consort (27-02-21014)

Wil je straks ook de kleur van de stenen bepalen?



HANS VAN HARTEN, AFWC ((28-02-2014)

Wij vinden ook dat de bouw van maatschappelijk vastgoed verbonden moet zijn met onze kerntaak. Maar waarom is je lijst nog strikter dan die van de EC en waarom perse in hetzelfde pand?



STEF BLOK (11-02-2014)

Hmm. Had ik dit al genoemd? De minister moet elk niet-Daeb-plan van de woningcorporaties goedkeuren.

HUGO PRIEMUS (17-02-2014)

In de novelle staat ontelbare malen dat een beslissing van de minister vereist is. De Nota-Heerma (1989) stond in het teken van decentralisatie van beleid naar gemeenten en zelfstandiging van woningcorporaties. Enneüs Heerma zal zich in zijn graf omdraaien.





Zeeburgereiland begint te leven

Het heeft even geduurd, maar de contouren van de geplande stadswijk op Zeeburgereiland beginnen nu toch vorm aan te nemen. De eerste zelfbouwers kunnen aan het pannenkoek, de school staat er en woningcorporatie de Alliantie zette zijn handtekening onder een fors bouwprogramma.



Zelfbouw

In totaal worden 75 zelfbouwkavels aan particulieren uitgegeven langs de Zuider IJdijk. De pioniers die in 2011 intekenden op de eerste kavels, schieten inmiddels op. De kavels zijn verdeeld over vier stroken met aaneengesloten kavels. De stroken 4a en 5a zijn in 2011 op de markt gebracht; de kavels van 3a, die medio 2012 vrijkwamen, zijn nog niet allemaal uitgegeven.



Theo Koomenbuurt

De Alliantie bouwt de komende vijf jaar 463 woningen in de Theo Koomenbuurt. De plannen voorzien in een mix van sociale huurwoningen, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen. Daarnaast worden partijen gezocht die aanvullend 100 tot 150 koopwoningen realiseren. In totaal mag 46.000 m2 woonruimte worden gerealiseerd. Minimaal 30 procent wordt sociale huur. Bedoeling is nog dit jaar te beginnen met de bouw van het eerste complex. "Met de forse bouwplannen van de Alliantie wordt de ontwikkeling van het gebied echt in gang gezet", aldus wethouder Maarten van Poelgeest van Grondzaken.

Studentenwoningen

Niet alleen corporaties realiseren tegenwoordig studentenwoningen. Domus bouwt momenteel 97 studentenwoningen op Zeeburgereiland. Verder gaat Van Wijnen bv 363 studentenwoningen neerzetten aan de IJburglaan. De Key neemt het beheer op zich. De corporatie heeft al tijdelijke studentenwoningen op het eiland.



Carolyn van Duijvendijk en Robert Kohsiek, oprichters en directie van Wonam; bouwlocatie Oranjekwartier



Nieuwe ontwikkelaars: zes vragen aan Wonam

“Wij bouwen huurwoningen voor young professionals”

Wat bouwt Wonam?

“Wij maken aantrekkelijke 2/3-kamer appartementen van 60 tot 90 m2 met goede voorzieningen en voldoende buitenruimte. Voor een huurprijs van 700 tot 1100 euro. Dat doen we zowel binnen als buiten de Ring. Er wordt op dit moment gebouwd aan King en Queen, twee complexen met in totaal tweehonderd woningen in het Oranjekwartier in Nieuw-West. Volgend jaar start de bouw van Square (110 woningen) aan de rand van de Rivierenbuurt (Kop Zuidas). Ook zijn we betrokken bij de planvorming voor locatie Ertskade (100 tot 150 woningen - nvdr.) in het Oostelijk Havengebied. Verder zijn we geïnteresseerd in het gebied Houthavens. De gemeente organiseert dit jaar nog een tender.”

Voor wie?

“We richten ons op de young professionals die een nette woning zoeken. We praten via onze online community Woon-tank en in live-sessies intensief met deze groep. Bij hen bestaat een stabiele vraag naar huurwoningen. Zij willen niet vastzitten aan een koopwoning, maar deze groep verlangt wel voldoende comfort. Een ‘plug and play’-woning. Daarom zorgen we voor een aangeklede badkamer. We bieden Wifi. In Square plaatsen we zelfs vaste kasten, maar een dure parkeer garage hoeven ze niet.”

Alleen in Amsterdam?

”Ja. Bij bouwprojecten zijn ontzettend veel partijen betrokken. Dat vraagt een stevige focus, anders lukt het niet tot goede producten te komen. Voor ons is een tweekamerwoning van circa 60 m2 het minimumformaat. Het is denkbaar dat we op enig moment appartementen maken met twee grote slaapkamers waar twee singles kunnen wonen, maar de bouw van kleine studio's laten we graag aan een ander over. Onze investeerders zijn daar niet happig op. Zij willen alleen echte woningen met minimaal één aparte slaapkamer bezitten.”

Waar komt het geld vandaan?

“Een aantal vermogende families wil een deel van hun actieve vermogen investeren in ons vastgoed. Zo investeren drie families in King en Queen, ons eerste project. Wij zetten de gebouwen neer en zorgen voor het beheer. Dat is wel belangrijk. Onze investeerders vinden het prettig dat zij een partij hebben die zowel de ontwikkeling als de exploitatie voor zijn rekening neemt.”

Wat is het exploitatiemodel?

“Bij King en Queen denken we over een periode van tien jaar een gemiddeld exploitatierendement van circa 7 procent te kunnen realiseren. Het gaat bij onze investeerders om langdurig bezit. Ik zie geen drive om weer te verkopen. Zij hebben zich daarover in elk geval niet vooraf uitgesproken.”

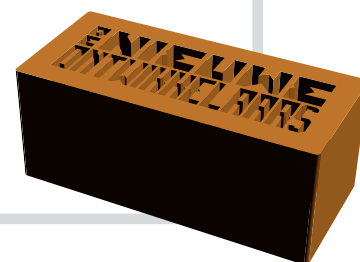
Hoe verloopt de samenwerking met de gemeente?

“De gemeente ziet ook dat er andere tijden zijn aangebroken. De grondprijs voor middeldure huurwoningen is aangepast. En woningbouwregisseur Bob van der Zande doet ongelofelijk zijn best nieuwe partijen voor de stad te interesseren.”

{Bert Pots}

DE NIEUWE ONTWIKKELAARS

In de ruimtelijke ontwikkeling van de stad doen nieuwe partijen hun intrede. NUL20 vraagt de komende nummers een aantal nieuwkomers naar hun plan voor Amsterdam. De aftrap is aan Robert Kohsiek, één van de partners in woningbouworganisatie Wonam. Hij legde zich eerder toe op het initiëren van vastgoedinvesteringen bij MeesPierson en PingProperties. Zijn collega vermogensbeheerder Carolyn van Duijvendijk-Koster werkte eerder bij DTZ Zadelhoff. Ze hebben beiden een stevig netwerk binnen de groep van vermogende families in Nederland.



Zo zelfstandig als mogelijk

In 2010 opende WoonMere de poorten, een appartementencomplex waarin jongeren met een lichamelijke of meervoudige beperking zelfstandig wonen. Deze unieke voorziening in Almere Poort dankt haar ontstaan aan ondernemende ouders. WoonMere bestaat uit zestien woningen vol domotica en een gemeenschappelijke ruimte. De Alliantie bouwde het pand; zorginstelling Amerpoort begeleidt de bewoners. | Janna van Veen

In 2001 begonnen Paul Offerman en zijn vrouw, ouders van de meervoudig gehandicapte Birgit, plannen te maken voor een woongroep waar gehandicapte jongeren op zichzelf kunnen wonen. “De eerste keer dat wij onze plannen voor zelfstandige huisvesting bespraken met andere ouders van de Mytyschool die Birgit bezocht, kregen we nauwelijks respons. Zij waren nog te veel bezig met de waan van de dag. We hebben ons daar echter niet door laten afremmen.”

Het echtpaar verdiepte zich verder in de materie en in 2004 werd nogmaals een bijeenkomst georganiseerd. Dit keer kwamen er zestig belangstellenden op af. Twintig ouders gingen uiteindelijk mee in het project en stichting WoonMere was een feit. Zes jaar later betrokken zestien jongeren hun eigen appartement. Paul Offerman: “Al met al kostte het veel tijd en dat is voornamelijk te wijten aan het feit dat de regelgeving achterloopt op initiatieven als dit. Het ministerie van VWS ondersteunt inmid-

dels de opzet van kleinschalige woon/zorgprojecten met domotica.” Woningcorporatie de Alliantie bouwde het complex en verhuurt de appartementen. Offerman: “We hebben heel veel steun gekregen van de Alliantie. Met alle aanpassingen kostte de bouw twee ton extra. Dat bedrag moesten we als stichting bij elkaar zien te krijgen. Pas een maand voor de oplevering bleek het zorgkantoor bereid die extra kosten op zich te nemen en konden we de Alliantie terugbetalen.” De twee bovenste verdie-

Chrisanthy bedient een toetsenbord. Het schakelbord met basisbedieningsfuncties voor licht, verwarming en hulp kan ze met haar ogen via een irisscanner aansturen.



BIJZONDERE WOONVORMEN: WOONMERE

Dit is deel vijf van een serie over bijzondere woonvormen. Eerder verschenen artikelen over woonwagengedwongen, een wooncollectief, een kunstenaarsgemeenschap en anti-krakers.



Bedieningspaneel voor Inge

pingen van het appartementencomplex worden gehuurd door InteraktContour, een intramurale instelling voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel.

Grote stappen vooruit

Medewerkers van het ministerie die in Almere Poort kwamen kijken, waren volgens Offerman verbaasd dat de initiatiefnemers zoveel voor elkaar kregen met zo weinig middelen. Om de expertise niet verloren te laten gaan is vanuit WoonMere stichting Mijn Eigen Thuis (MET) opgericht. Deze stichting ondersteunt momenteel plannen voor zes andere woonprojecten voor diverse doelgroepen.

Menno van Vliet werkt bij MET als fieldmanager. Zijn taak is om nieuwe projecten aan te jagen door ouders bij elkaar te brengen en bouwende partijen te interesseren. Van Vliet: "Er is veel belangstelling en steeds meer steun. Deze ouderinitiatieven sluiten immers heel goed aan bij de algemene trend

Inge: "Op jezelf wonen is veel prettiger. Ik vind het niet fijn om betutteld te worden."

Voor de jaren daarna wordt een beroep gedaan op de provincie Flevoland. Offerman: "Wij zorgen voor draagvlak en nemen de overheid daarmee veel werk

Deze ouderinitiatieven sluiten goed aan bij een algemene trend

om mensen met een beperking zo veel mogelijk zelfstandigheid te geven." De Economic Board van Almere financiert de betaalde kracht nog voor een jaar.

uit handen. Er is in Flevoland ruimte voor wel 25 van dit soort projecten. MET kan daarbij helpen."

Volgens Offerman blijkt na vier jaar dat het project zijn vruchten afwerpt. Zijn dochter Birgit was sociaal een van de zwaksten toen ze vier jaar geleden haar eigen woning betrok. "Nu neemt ze de telefoon op en maakt de deur open wanneer er iemand aanbelt. Ze zet grote stappen vooruit omdat ze aan de ene kant de kans krijgt om zelfstandig te zijn, maar ook verzekerd is van hulp mocht dat nodig zijn. En dat is ook ons motto: zo zelfstandig als kan en goede zorg als het moet. En uiteindelijk met de achterliggende gedachte dat er een moment komt dat wij er niet meer zijn om voor Birgit te zorgen. Daar moet ze op voorbereid zijn. Het moet niet zo zijn dat haar broer en zus die zorgtaak tegen die tijd op zich moeten nemen."

Frans Harms en Menno van Vliet voor de digitale agenda in de gang



Een eigen leven leiden

De huisdeuren van de appartementen liggen aan een gesloten galerij. Frans



De hond Don helpt Marisca met zaken als gevallen spullen oprapen, jas uittrekken en keukenkastjes openen.

Harms, teamleider van Amerpoort, brengt ons tot aan de voordeur van Mariska (24). Aan de deur hangt een briefje waarop staat dat we de begeleidingshond van Mariska moeten negeren zodat hij geconcentreerd blijft op zijn taak. Dat is geen eenvoudige opgave: zodra de deur automatisch open zwaait, staat hond Don vrolijk kwispelend op de deurmat.

Mariska zit in een rolstoel en heeft motorische beperkingen. De getrainde hond helpt haar met het oprapen van dingen die ze laat vallen, haar jas uittrekken of de keukenkastjes openen. Ze zou de hond ook in dat opzicht niet meer kunnen missen, hoewel ze ook veel gemak ondervindt van de technische snufjes die in haar woning aanwe-

zig zijn. Vanuit haar bed of rolstoel kan Mariska onder meer het licht en temperatuur regelen en de voordeur openen. Mariska vindt het heel prettig om op zichzelf te wonen. "Ik kan hier mijn eigen leven leiden zoals ik het wil. Ik vond het ook heel leuk om mijn eigen huis in te richten. Ik wist al lang van te voren hoe ik het allemaal hebben wilde." Haar appartement is net als de andere woningen ongeveer 77 m² en naar behoefte aangepast. In de ruime badkamer staat onder meer een verrijdbare lift om Mariska onder de douche en in bed te tillen. Mariska bezoekt twee ochtenden de dagbesteding buiten de deur, maar is eigenlijk het liefst thuis. "Ik heb vaak veel pijn en kan me niet te veel inspannen. Ik vind het dan ook heel prettig om hier mijn eigen plek te hebben." Aan de andere kant van het complex vinden we Inge (27). Zij is ondanks haar beperking erg actief. Volgens haar visitekaartje is ze ervaringsdeskundige op

gebied van ICT-toepassingen in de zorg. Ze ontwierp onder meer een persoonlijk zorgboek waarin bewoners kunnen aangeven welke zorg ze nodig hebben. En na de zomer wil ze een webshop openen waar ze haar zelfgemaakte kaarten en sieraden kan verkopen. Inge is blij met haar eigen huis waar ze kan doen en laten wat ze wil. "Op jezelf wonen is veel prettiger. Ik vind het niet fijn om betutteld te worden. Daarom ga ik ook niet meer naar de dagbesteding. Dan doe ik liever thuis mijn eigen dingen."

Irisscanner en stemcomputer

Iedere bewoner beschikt over ICT-toepassingen op maat. Zo kan de lichamelijke zwaar gehandicapte Chrisanthy met haar ogen via een irisscanner een schakelbord met symbolen bedienen en zo bijvoorbeeld het licht regelen en hulp oproepen. Richard heeft een spraakcomputer waarmee hij commando's kan geven voor alledaagse handelingen. Ook zijn er gemeenschappelijke ICT-toepassingen, zoals een digitale agenda waar bewoners, begeleiders en ouders op kunnen inloggen en die op de gang via een groot beeldscherm voor iedereen zichtbaar is.

De begeleiders laten bijvoorbeeld via de agenda weten wanneer ze dienst hebben en wat er die avond op het menu staat. Bewoners kunnen onder meer aangeven of ze mee willen eten. Het scherm toont foto's van bewoners en begeleiders, en pictogrammen voor de verschillende activiteiten. Teamleider Harms: "Die automatisering scheelt de begeleiders heel veel tijd en ondersteunt bovendien de zelfstandigheid van de bewoners." ■

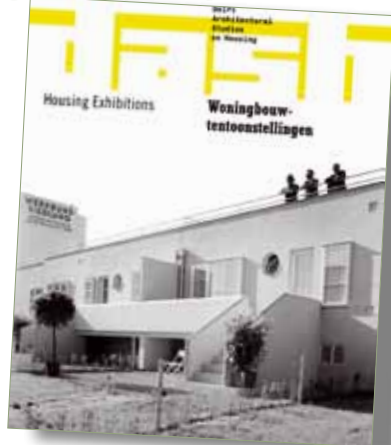
WOONMERE: ZO ZIT HET

De Stichting WoonMere werd in 2004 opgericht door ouders van jongeren met een meervoudige handicap. Doel was het realiseren van een woongroep voor hun volwassen kinderen. Na een ontwikkelings- en bouwproces van zes jaar namen zestien jongeren met een gemiddelde leeftijd van 21 jaar, hun intrek in een eigen appartement in Almere-Poort. Alle appartementen zijn ongeveer 70 m² en volledig aangepast aan de beperkingen van de bewoners. Het appartementencomplex is voorzien van diverse vormen van domotica.

De appartementen worden door de jongeren gehuurd van woningcorporatie Alliantie die eveneens de bouw van het complex financierde. Voor de dagelijkse begeleiding en zorg aan bewoners is een collectieve samenwerkingsovereenkomst afgesloten met organisatie Amerpoort. Dagbesteding wordt eveneens door de jongeren (of hun bewindvoerders, meestal de ouders) ingekocht. De meeste jongeren hebben een Wajong-uitkering en ontvangen een bijdrage in de vorm van een PGB (persoonsgebonden budget).

Na het succes van WoonMere is stichting Mijn Eigen Thuis opgericht. Momenteel ondersteunt deze stichting zes andere woonprojecten voor verschillende doelgroepen.

→ Meer informatie: www.woonmere.nl, www.mijneigenhuis.eu



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



Woningbouw-tentoonstellingen

Woningbouw-tentoonstelling, een woord dat al bijna uit de Van Dale is verdwenen. Maar dat zou niet terecht zijn. Niet alleen vinden ze nog steeds plaats (in Hamburg bijvoorbeeld), ze zijn ook dé plek waar je lijfelijk kunt ervaren wat architecten als een ideale woning beschouwen.

Dit boek biedt een overzicht van Europese woningbouw-tentoonstellingen uit verleden en heden. Een geschiedenis die hier en daar opvallende parallellen laat zien met de huidige tijd. Zo werd er in de crisis van de jaren dertig in de twintigste eeuw al gezocht naar kwalitatief hoogwaardige woningen die met minimale middelen (prefabricage!) konden worden gerealiseerd. Dit is dus tegelijk een geschiedenis van woningbouw-vraagstukken.

Een opvallende invalshoek is de groeiwoning in verschillende gedaanten, waar bewoners na verloop van tijd extra ruimte aan kunnen toevoegen. Een idee dat niet vergeten is, want in Zuid-Amerika wordt het verantwoord toegepast (ook elders in de derde wereld. Iedere toerist kent de esthetisch minder verantwoorde broer: een grondgebonden woning met een plat betonnen dak, waar de staalvlechten voor de latere verdieping al uitsteken).

Andere historische vondsten wachten op een herontdekking, zoals de aan drie zijden door een kas omgeven woning met moestuin. In tijden van crisis bespaar je zo energie en bied je bewoners de gelegenheid zelf gezonde groenten te kweken. Weer iets heel anders is de lego-benadering van Walter Gropius. Een huis opgevat als strak uitgevoerde, minimale functieverzameling. Naast de anekdotes laat dit boek het nut zien van bouw-tentoonstellingen. Dat laat zich bijvoorbeeld goed aflezen aan het hoofdstuk over de BouwRAI van 1990 en 1992 in Almere. Begrippen als deregulering, decentralisatie en de noodzaak van diverse woningtypen kregen hier voet aan de grond.

Woningbouw-tentoonstellingen, Frederique van Andel c.s., nai010 uitgevers Rotterdam, groot formaat paperback, 177 pagina's, ISBN 9789462080980, €29,50. Deel 9 uit de serie 'Delft Architectural Studies on Housing'

Het programma van de stad

Dit boek laat de worsteling zien waarin stedenbouwkundigen zijn verwickeld sinds de overgang naar de postindustriële samenleving. Vanouds waren zij nauw verbonden en gebonden aan planmatige en voorspelbare stadsontwikkeling. Van Eesteren kon nog decennia vooruit plannen. Voor het overloopbeleid en de Vinex-wijken gold - wellicht in wat mindere mate - hetzelfde.

Die vlieger gaat niet meer op, is het betoog in dit boek. Steden groeien natuurlijk wel, maar de regio die de overheid daarop uitoefent, neemt af. Bovendien is er meer onzekerheid over de richting. Er is veel meer dynamiek. De grote industrieën zijn weg en laten soms ondefinieerbare plekken achter. Nieuwe ontwikkelingen verlopen vanwege de crisis traag of onvoorspelbaar. Bewoners kunnen zich snel en gemakkelijk elders vestigen. In de creatieve kenniseconomie werk je tenslotte thuis of in een café.

Bij de hedendaagse stedenbouwkundige ligt vaak de taak ideeën en contra-ideeën uit een moeizaam en langdurig onderhandelingsproces met talloze 'stakeholders' tot een conceptuele smoothie te persen.

Toch gloort er licht, aldus de auteur. En dat is de benadering van het 'onderzoekend ontwerp' dat aan onderhandelingen voorafgaat, in plaats van andersom. Zo breng je kansen en belangen in kaart en wordt het planvormingsproces een gezamenlijke zoektocht. Het vormt het juiste midden tussen 'wij weten wat goed is' en 'roep u maar'. Een stad is de uitdrukking van maatschappelijke ontwikkelingen. En een stedenbouwkundige beschikt dan wel niet over een glazen bol, maar wel over gedegen kennis en expertise.

Het programma en ruimtegebruik van de stad, H. Meyer, Uitgeverij Boom Amsterdam, groot formaat paperback, 165 pagina's, ISBN 978461051752, €32,50. Deel 4 uit de serie 'De kern van de stedenbouw in het perspectief van de eenentwintigste eeuw'

Stedelingen veranderen de stad

Van wie is de publieke ruimte? Behoort het beslissingsrecht daarover exclusief toe aan de overheid? Nee, denken sommigen. Dat zijn burgers die het heft in eigen hand nemen en zelf initiatieven starten, meestal gericht op sociale samenhang. In dit boek staan de nodige voorbeelden.

Denk aan buurtmoestuinen, alternatieve horeca of kunstzinnige experimenten. Vaak zijn het leden van de 'creatieve klasse' die dergelijke kleinschalige projecten starten. Eigenlijk kennen we dat al uit de hoogtijdagen van de krakersscene. Maar in een periode waarin de overheid zich terugtrekt, ontstaat natuurlijk meer ruimte voor toe-eigening door buurtbewoners, activisten en kunstenaars. Auteur Mariska van den Berg stelt de juiste vragen bij deze golf initiatieven. Is het een nieuwe vorm van stedelijke ontwikkeling van onderop? Of vooral een uitdrukking van een gewijzigde verhouding tussen participerende burger en overheid? Hoe zit het met de democratische legitimatie? Moeten grond- en vastgoedeigenaren blij zijn met deze ondernemende... partners?

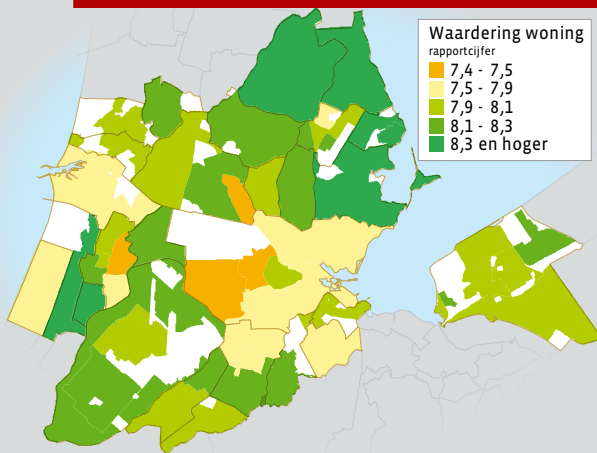
Van den Berg maakt er geen geheim van dat ze sympathiseert met deze - in de goede betekenis van het woord - anarchistische zelforganisaties. Ze pleit er voor deze participatieproeftuinen serieus te nemen. Dat betekent meteen dat je nadenkt over de langere termijn. Zijn bijvoorbeeld institutionalisering en subsidiëring van deze door haar als 'samen-redzaamheid' omschreven gemeenschappen onvermijdelijk?

Een interessant boekje dat een betere opmaak had verdiend.

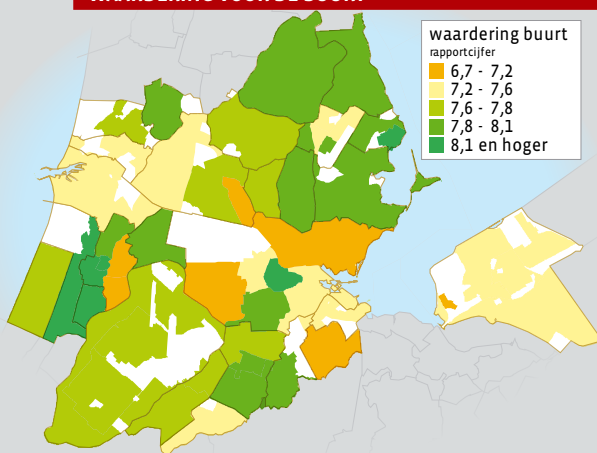
*Stedelingen veranderen de stad, over nieuwe collectieven, publiek domein en transitie, Mariska van den Berg, Uitgeverij Trancity*Valiz Amsterdam, pocketboek, 196 pagina's, ISBN 9789078088820, €15*

Tevredenheid over woning en buurt

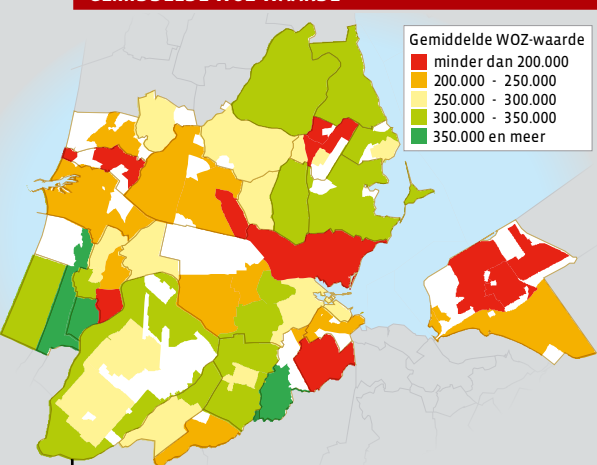
WAARDERING VOOR DE WONING



WAARDERING VOOR DE BUURT



GEMIDDELDE WOZ-WAARDE



Bewoners in de regio Amsterdam zijn behoorlijk tevreden over hun woning en woonomgeving. Dat blijkt uit het regionale woononderzoek dat zich uitstrekt over het grootste deel van de Metropoolregio Amsterdam. Dat bete-

Haarlem (allen 8,2). Het minst tevreden met hun buurt zijn de bewoners van Amsterdam Nieuw-West (6,7) en Haarlem Schalkwijk (6,9). Daarna volgen Haarlem-Oost, Zaanstad-Zuidoost en Amsterdam-Noord (7,0). Ook Amster-

Toch wil een kwart binnen twee jaar verhuizen.

kent niet dat ze niets meer te wensen hebben: een kwart van de huishoudens wil zeker binnen twee jaar verhuizen. Bewoners geven gemiddeld hun woning een 7,7. De hoogste rapportcijfers worden gegeven in Zeevang, Bloemendaal, Beemster, Volendam en Waterland (8,3 en hoger). De laagste cijfers zijn te vinden in Zaanstad-Zuidoost en Amsterdam Nieuw-West (beide 7,4), Haarlem-Oost, Amsterdam-Oost, -Noord en -Zuidoost (allen 7,5) en Haarlem Schalkwijk (7,6).

dam-Zuidoost en Almere Poort/Pampus scoren relatief laag (7,1). De eigen woning wordt in de regel hoger gewaardeerd dan de buurt. Dit geldt niet voor de binnenstad van Haarlem, Amsterdam-Centrum en Amsterdam-Zuid. In deze gebieden wordt de buurt net wat hoger gewaardeerd. Het grootste verschil in waardering tussen woning en buurt is te vinden in Almere: in alle vijf de wijken ligt de buurtwaardering meer dan een halve punt onder de waardering voor de eigen woning.

Waardering voor de woning

Koopwoningen worden in het algemeen hoger gewaardeerd (8,3) dan huurwoningen (7,2 voor corporatiewoningen; 7,3 particuliere huur). Per gebied verschilt de waardering voor een koopwoning weinig. Dat ligt anders bij corporatiewoningen. De huurders in Poelenburg, Zaanstad-Zuidoost, zijn het minst tevreden: 6,7. Daarna volgen delen van Haarlem (Oost en Schalkwijk), delen van Amsterdam (Nieuw-West, West, Noord en Zuidoost), Haarlemmerliede, Velsen en Beverwijk (6,9-7,1). De meest tevreden corporatiehuurders vinden we in Haarlem Oude Stad, Purmer-Zuid/Weidevenne, Heemstede en Amstelveen-Zuid (allen 7,8).

Gemiddelde WOZ-waarde

Er blijkt een sterke samenhang tussen het oordeel over de buurt en WOZ-waarde: het gebied met de laagste gemiddelde WOZ-waarde is Zaanstad-Zuidoost met 161.000 euro. Daarna volgt Amsterdam-Zuidoost met 164.000. Purmerend Overwhere/Wheermolen en Haarlem Schalkwijk zitten daar al weer een stuk boven met gemiddeld 178.000 en 180.000 euro. Heemstede en Ouderkerk komen gemiddeld hoog uit, met 409.000 en 428.000 euro. Daar staat natuurlijk ook een ander type huizen dan in Schalkwijk. Dat geldt nog sterker voor Bloemendaal: de gemiddelde WOZ-waarde is daar 713.000 euro. ■

Waardering voor de buurt

De buurt krijgt gemiddeld een 7,6. Bloemendaal is niet alleen de gemeente waar bewoners het meest tevreden zijn over hun woning, maar ook over hun buurt (8,4). Daarna volgen Heemstede, Haarlem-Zuidwest en de Oude Stad van

Bron: Wonen in de regio Stadsregio Amsterdam, Almere, Zuid-Kennemerland en IJmond, Opdrachtgever: Stadsregio Amsterdam, Amsterdam, Almere, Haarlem en woningcorporaties, m.m.v. de provincie Noord-Holland. Bureau O+S Amsterdam, februari 2014