

(Voorlopig) geen sloop in **Van der Pekbuurt**

Vrijesectorhuur: hype of structurele behoefte?

Theo Koomenbuurt: gebiedsontwikkeling als zoektocht

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – mei 2014 #74

TERUG NAAR NIEUW-WEST

In de ban van de ring?

Turkse zelfbouwers
grijpen hun kans

Lucas Community:
de wijkonderneming





10 *Terug naar Nieuw-West*



18 *Turkse zelfbouwers grijpen hun kans in Nieuw-West*



20 *Theo Koomenbuurt: gebiedsontwikkeling als zoektocht*



24 *Robert Linnekamp: "Afschaffing Stadsregio's slecht idee"*

Foto: Steef Meijnecht



Foto: Nico Benik



Foto: Karren Mulder



Foto: George Mas



Foto: Caris Mayrh



Foto: Karren Mulder



Foto: Steef Meijnecht



30 *De nieuwe portefeuillehouders Wonen*



26 *Geen sloop in Van der Pekbuurt*



32 *Groeiende vraag naar woongroepen voor ouderen*

Met:

Klimaatneutraal bouwen: de stadsverwarming voorbij?

Stadsverwarming is onwrikbaar onderdeel van het Amsterdamse klimaatbeleid, maar voor bouwers van klimaatneutrale woningen niet vanzelfsprekend. Wat is wijsheid, verplichting of keuzevrijheid? Met o.a. Jurgen van de Laarschot, Cas Bool, Theun Koelemij (DRO) en Arno van Gestel (Nuon Warmte).

Met: presentaties van **Stadstuin Overtoom** en **CPO Nautilus**.

Middensegment huur: nu eindelijk?

Debat over behoefte aan en kansen voor middeldure huurwoningen. Met Michiel de Bruine (Bouwinvest), Sebastiaan Capel (D66), Rob Haans (de Alliantie) en Leonie Janssen-Jansen (UvA).

Inleiding: Frans Wittenberg (Stec Group).

→ Zie het volledige programma op nul20.nl

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ **Twitter: @nul20**

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**

Middensegment huur

Het vergroten van het middensegment van de huursector wordt een van de prioriteiten van de nieuwe Amsterdamse wethouder Wonen. Die voorspelling durf ik wel aan, ook al is er nog geen college op het moment dat ik dit schrijf. Het middensegment is immers sinds jaar en dag een stokpaardje van D66, en geen van de andere beoogde collegepartijen is echt tegen. Tot enkele jaren terug ging het vooral over koop, nu verschuift de vraag naar huurwoningen.

Het goede nieuws voor de nieuwe wethouder is dat hij of zij een daverend succes zal boeken. Het middensegment van de huursector zal over vier jaar een stuk groter zijn dan nu. Daar hoeft de wethouder weinig voor te doen, behalve niet afremmen. De aanwas komt van twee kanten: de corporaties en de markt. De corporaties liberaliseren door het kabinetsbeleid steeds meer sociale huurwoningen (vorig jaar 2200 nieuwe verhuuringen!) en commerciële ontwikkelaars en beleggers hebben de huurmarkt herontdekt.

Geld is het probleem niet, lezen we in dit nummer. En de vraag is er ook. Amsterdam blijft onverminderd populair bij starters en young professionals, maar door allerlei oorzaken huren ze liever dan dat ze kopen. Deze nieuwe realiteit is inmiddels ook al aan het doorsijpelen in het grondbeleid van de gemeente Amsterdam. De wethouder komt kortom in een gespreid bed. De behoefte is er, maar daarmee zijn niet alle vragen beantwoord. Hoe groot en hoe structureel is die behoefte? Welke huurprijzen zijn op welke locaties realistisch? En hoe en onder welke randvoorwaarden kunnen ontwikkelaars betaalbare middensegmentwoningen bouwen? Het antwoord verwachten we te horen op de komende PakhuisNUL20 op 19 mei. Hopelijk tot dan!

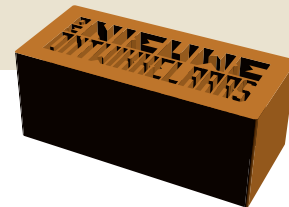


Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

DE NIEUWE ONTWIKKELAARS

In de ruimtelijke ontwikkeling van de stad doen nieuwe partijen hun intrede. NUL20 vraagt een aantal nieuwkomers naar hun plan voor Amsterdam. In de tweede aflevering Dirk Harmens, oprichter van Aqua Vastgoed. Opmerkelijkste uitspraak: "Geld is nooit het probleem."

29



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.**

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site 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 : Prezco, 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: Prezco bv

4 NIEUWVERZICHT

8 EERSTE VERDIEPING *Marktverkenning: vrije sector huurwoningen*

10 TWEEDE VERDIEPING *Terug naar Nieuw-West*

10 *In de ban van de Ring*

13 *Klarenstraat in volgende fase*

16 *Lucas Community*

18 *Met name Turkse zelfbouwers grijpen hun kans*

20 KORT BESTEK *Theo Koomenbuurt: gebiedsontwikkeling als zoektocht*

22 ETALAGE *Verwoest Huis op Noord*

24 EXIT-INTERVIEW *Robert Linnekamp*

26 DERDE VERDIEPING *Doorbraak rond Van der Pek*

29 DE NIEUWE ONTWIKKELAARS *Aqua Vastgoed*

30 KORT BESTEK *De nieuwe portefeuillehouders Wonen en RO*

32 FOCUS *Woongroepen voor ouderen*

35 LEESKAMER

36 BAROMETER *Verhuur corporaties: meer dan alleen WoningNet*

‘Verkoop aan beleggers levert corporaties niet veel op’

Een toenemend aantal buitenlandse investeerders is geïnteresseerd in de Nederlandse woningmarkt, ook in het overnemen van corporatiebezit. Maar volgens Pieter de Jong van Ymere zal dat in de Amsterdamse regio maar beperkt plaatsvinden.

Minister Blok wil het makkelijker maken voor corporaties om huurcomplexen te verkopen. Volgens directeur Marijn Sniijders van Capital Value bestaat daar onder buitenlandse investeerders grote belangstelling voor. Behalve Angelsaksische partijen hebben volgens hem hebben nu ook Duitse pensioenfondsen hun oog op de Nederlandse woningmarkt laten vallen.

Een van de mogelijkheden is het overnemen van woningcomplexen van corporaties. De Jong verwacht dat een dergelijke overdracht in de Amsterdamse regio beperkt zal blijven. De taakstelling van corporaties en de prestatieafspraken met gemeenten laten dat maar beperkt toe. Bovendien is volgens De Jong maar een klein

deel van het corporatiebezit interessant voor beleggers, vanwege de locatie, bouwkundige staat of het gereguleerde aandeel (<143 punten). Complexen met zowel vrije als gereguleerde huren zijn voor beleggers minder aantrekkelijk en wettelijke regels beperken de overdracht van gereguleerde woningen. De Jong: “Beleggers vinden vooral nieuwe of nog af te bouwen complexen met woningen boven de liberaliseringsgrens interessant. Ik schat dat corporaties in de Amsterdamse regio niet meer dan duizend woningen per jaar aan institutionele beleggers zullen overdragen.”

Complexverkoop levert volgens De Jong bovendien nauwelijks investeringsruimte voor nieuwbouw op. “Verkoop is aantrekkelijk voor corporaties die hun balans willen verkorten, maar bij de huidige rentestand heeft de verkoop van goed renderende complexen een negatief effect op de cashflow ten opzichte van voortgezette exploitatie.”



Banne Centrum. Rochdale verkocht twee woonblokken aan Syntrus Achmea.

Parteon schrapt sloopplannen Wormerveer-Noord

Parteon kiest voor het behoud van de galerijwoningen aan de A. Meijnsstraat in Wormerveer Noord. De nieuwbouwplannen zijn van de baan, zo heeft directeur Cees van Boven van Parteon de bewoners laten weten. Het streven is nu in 2015 met een opknappbeurt te starten. “Ons doel is woningen betaalbaar te houden”, aldus Van Boven. “Er is vraag naar ruime woningen voor een betaalbare huur. De woningen aan

de A. Meijnsstraat voldoen hier aan, maar de kwaliteit moet beter. Bij nieuwbouw worden eigenlijk altijd de huren verhoogd. In het belang van onze huurders en woningzoekenden is dat niet wenselijk. Dit besluit maakt het mogelijk dat de huidige bewoners in de woning blijven wonen tegen een betaalbare huur.” De corporatie werkt nu aan een onderhoudsplan.

Ruim kwart huurders krijgt extra huurverhoging

Een kwart tot 30 procent van de sociale corporatievoorraad wordt verhuurd aan zogeheten scheefwoners. Dat blijkt uit de inkomensafhankelijke huurverhogingen die de zes grote Amsterdamse corporaties per 1 juli doorvoeren.

Verhuurders hebben sinds vorig jaar het recht de huren extra te verhogen van sociale huurders met een hoger inkomen dan de EU-inkomensgrens.

Bij Ymere en Stadgenoot heeft 10 procent van de huurders een verhoging van 4,5 procent gekregen en 15 procent een verhoging van 6,5 procent. Bij De Key is dat 9,9 en 16,4 procent. De Alliantie Amsterdam laat weten dat 11 procent van de huishoudens in de categorie 34.085 – 43.602 euro valt en dat 17 procent van de huurders een inkomen heeft boven 43.602. De andere regio's van de Alliantie laten een zelfde beeld zien; Almere kent wat meer lagere inkomens en het Gooi iets meer hogere. Bij Rochdale zijn de percentages respectievelijk 11,5 procent en 17 procent. Eigen Haard kent zelfs meer dan 30 procent scheefwoners, waarvan bijna 20 procent in de inkomenscategorie boven de 43.085 euro valt. Deze huurders wonen vooral buiten Amsterdam, aldus een woordvoerder.

De uitvoering van de huurverhoging loopt een stuk soepeler dan in 2013. Zo wist Stadgenoot slechts 366 woningen niet te koppelen met de administratie van de Belastingdienst. Bij Rochdale viel bij 344 woningen geen match te maken. Dat is ook het landelijke beeld. Het overgrote deel (80%) van de woningcorporaties past in 2014 de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Een klein deel weigert om principiële redenen. Ook de huurdersorganisaties voeren nog altijd actie tegen wat zij de ‘gluurverhoging’ noemen. Een bodemprocedure is in voorbereiding.

Huurverhoging 2014	
max. %	Jaarinkomen
4,00%	< €34.085
4,50%	€34.085-43.602
6,50%	> €43.602

...t het huishoudinkomen van
voor het jaar 2011, op bas
n, hoger is dan €43.000,-

De Alliantie schrapt honderd banen

Woningcorporatie de Alliantie gaat de komende twee jaar ingrijpend reorganiseren. Daarbij verdwijnen honderd van de zevenhonderd banen. De reorganisatie is volgens de corporatie noodzakelijk om wonen betaalbaar te houden.

Directievoorzitter Rob Haans: "Minister Blok heeft ons een zware verhuurderheffing opgelegd. Je kunt beter spreken van een woonbelasting. Die loopt op tot zo'n 50 miljoen euro per jaar. Die kunnen en mogen we niet volledig afwentelen op onze huurders. Dan worden onze huurwoningen onbetaalbaar. In ons werkgebied, het noordelijke deel van de Randstad, moeten we rekening houden met de betaalbaarheid. Daarom hebben we al eerder gekozen voor een gedifferentieerd huurbeleid. Maar die keuze kunnen wij alleen volhouden als de bedrijfslasten structureel omlaag gaan."

De Alliantie wil daartoe haar organisatie platter maken en dienstverlening meer digitaal afhandelen. Haans: "We versimpelen de organisatie met minder regels, minder directeuren en minder managers, maar handhaven de regiobedrijven met hun eigen identiteit."

De corporatie wil meer buurtgericht gaan werken. Haans: "Onze bewoners, de kwaliteit van hun woning en woonomgeving staan centraal. We gaan de bewoners ook meer invloed en zeggenschap geven en we gaan ervoor zorgen – en dat is veruit het belangrijkste – dat er voldoende geschikte woningen zijn, dat goed en prettig wonen betaalbaar blijft."

De Ondernemingsraad van de Alliantie moet zich nog uitspreken over de reorganisatie.



Rob Haans, bestuursvoorzitter De Alliantie

Singles kopen vaker huis

Aleenstaande starters slagen er amede dankzij de Starters Renteregeling steeds vaker in om een woning te kopen in Amsterdam. Het afgelopen jaar steeg de verkoop van corporatiewoningen met deze regeling met 20 procent, bovenop de verdubbeling van het jaar daarvoor. Dit voorjaar verwachten de deelnemende woningcorporaties dat in Amsterdam de vijfhonderdste woning bij de notaris passeert. In totaal hebben zo'n 1500 starters dankzij de renteregeling een eerste huis kunnen kopen.

De regeling is een initiatief van de vereniging Eigen Huis en de woningcorporaties De Key, Rochdale, Eigen Haard en Stadgenoot. Zij maken een koopwoning voor

starters beter bereikbaar door een deel van de hypotheekrente voor te schieten. "De Starters Renteregeling is een oplossing voor starters op de woningmarkt die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig verdienen voor een koopwoning," verklaart directeur Martine Vissers. "Het is voor single starters extra moeilijk om een koopwoning in Amsterdam te financieren. Veelal blijft deze groep lang onzelfstandig wonen, terwijl dat helemaal niet hoeft."

De leencapaciteit voor starters is de afgelopen vier jaar circa 15 procent afgenomen terwijl de huizenprijzen in Amsterdam in die periode met 11 procent daalden. Voor een woning van ongeveer 180.000 euro, is een



STARTERS RENTEREGELING

jaarsalaris van gemiddeld 40.000 euro benodigd. "Daar koop je niet zoveel voor, binnen de Ring," zegt Rob Mulder, directeur Strategie & Belangenbehartiging van Vereniging Eigen Huis. "Toch zien we dat starters met de Starters Renteregeling een passend huis kunnen kopen, omdat hun leencapaciteit op een verantwoorde manier toeneemt." Landelijk zijn 48 woningcorporaties aangesloten bij de Starters Renteregeling.

Vrijesectorhuur in Overtoomse Veld

In Amsterdam Nieuw-West is een begin gemaakt met een woningbouwproject in het middengebied van het Overtoomse Veld. Het totale project omvat 152 nieuwbouwwoningen, grotendeels in de vrije huursector. Eigen Haard bouwt veertig huurappartementen; Syntrus Achmea realiseert 112 vrije sector huurwoningen.

Met de bouwstart wordt een volgende stap gezet in de vernieuwing van deze van oudsher kwetsbare wijk. Eigen Haard bouwt 20 sociale huurwoningen, 20 vrije sector huurwoningen en 31 parkeerplaatsen. Het gaat om ruime woningen; de sociale huurwoningen hebben een gemiddelde oppervlakte van 85 m², die van de vrije sector woningen bedraagt gemiddeld 110 m². De woningen helpen Eigen Haard bij de herhuisvestingsopgave in de buurt. De 112 huurwoningen van Achmea bestaan uit 56 appartementen en 56 grondgebonden woningen. De appartementen hebben een huurprijs van 800 euro tot 985 euro per maand, de huurprijzen van de eengezinswoningen liggen tussen de 885 euro en 1035 euro per maand. Alle woningen beschikken over een eigen parkeerplaats.

De eerste paal werd geslagen door de nieuwe bestuurder Ronald Mauer van Nieuw-West. De opleveringsdatum is begin 2016. Het project is ontwikkeld en wordt gebouwd door Van Wijnen.

Syntrus Achmea verwerft steeds meer vrije sector huurwoningen voor haar opdrachtgevers, met name pensioenfondsen. De productie is gestegen van zo'n duizend woningen in 2010 naar ruim tweeduizend woningen in 2013 met een investeringswaarde van 400 miljoen euro. In de afgelopen twee jaar is fors geïnvesteerd in Amsterdam: ruim 1600 woningen in twaalf nieuwbouwprojecten.



Opnieuw verlies voor Ymere

Ymere heeft vorig jaar een verlies van 115 miljoen euro geleden. Toch heeft de corporatie volgens financieel bestuurder Ber Bosveld goed gepresteerd. Een operationele kasstroom van 101 miljoen euro zorgt voor voldoende financiële basis.

Het verlies heeft, zo verklaart Bosveld, een aantal oorzaken. "Wij waarderen ons vastgoed op werkelijke marktwaarde. Door negatieve ontwikkelingen op de vastgoedmarkt is de marktwaarde met 75 miljoen euro naar beneden bijgesteld. Ook hebben we 13 miljoen euro afgeboekt op grondposities. En we doen nog steeds onrendabele investeringen." Wel is het verlies meer dan gehalveerd. In 2012 werd 232 miljoen euro verlies geleden. Ymere nam vorig jaar ingrijpende maatregelen. De organisatie slonk met 118 arbeidsplaatsen naar 874 fte's. Met name het ontwikkelbedrijf werd sterk ingekrompen. De investeringen daalden eveneens fors. Toch investeerde de corporatie vorig jaar nog 251 miljoen euro in het eigen woningbezit.

Bovendien zijn goede woningverkoop gerealiseerd. Ymere verkocht in 2013 in totaal 905 huurwoningen; 805 afzonderlijke woningen uit de bestaande voorraad en een complex van honderd woningen in Alphen aan den Rijn. Daarnaast werden in de nog moeilijke markt 588 nieuwbouw koopwoningen afgezet.

Ymere gaat door op de ingeslagen weg, maar de investeringen gaan verder omlaag. "Het verminderen van de lasten en het verhogen van de inkomsten zorgt voor een solide basis. Maar verhuurder- en saneringsheffing eisen steeds meer hun tol. Die lopen op van 19,3 miljoen in 2013 naar 67 miljoen euro. De investeringen gaan daardoor onherroepelijk omlaag; richting 100 miljoen euro. Daardoor ontkomen we niet aan pijnlijke keuzes. Maar omdat de aanpak van een aantal complexen langer op zich zal laten wachten, verhogen we wel ons onderhoudsbudget met 5 miljoen euro naar 85 miljoen euro," aldus Bosveld.



Woningbouw op Cruquiuskade start zonder voorverkoop

De Nijs Projectontwikkeling en Hoorne Vastgoed zijn zonder voorverkoop gestart met de bouw van koopappartementen aan de Cruquiuskade in Amsterdam-Centrum. Tevens worden huurwoningen, een supermarkt, andere commerciële ruimten en een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. "We hebben veel vertrouwen in het

project; bouwen doet verkopen", zo verklaart een woordvoerder.

De twee woongebouwen van architect Hans Kolhoff verrijzen aan de zuidwestkant van het Funenpark. De ontwerpen passen naadloos in een traditioneel Amsterdams gevelbeeld. Katharina I omvat 44 huur- en acht koopwoningen. De huurwoningen zijn voor Eigen Haard (sociale huur)

en een belegger (vrijsectorhuur). Katharina II telt tachtig koopwoningen. Op de begane is een vestiging van Vomar voorzien.

Het koopprogramma loopt van bescheiden studio's (41 m²) tot chique penthouses van 124 vierkante meter. Prijzen van 150.000 euro tot 620.000 euro, inclusief afgekochte erfpacht.

Dubbelglas dankzij bewonersinitiatief

De bewoners van de Tweede Oosterparkstraat 135-197 krijgen hun dubbel glas. Vorig jaar wonen zij een van de Tenders Duurzame Bewonersinitiatieven van het Amsterdams Investeringsfonds (AIF). Inmiddels hebben huurders en De Key ingestemd met de voorgenomen investering.

Begin 2013 meldde een initiatiefgroep van bewoners zich bij verhuurder De Key met de wens dubbel glas te krijgen. De corporatie liet weten positief te staan tegenover het initiatief maar de eerste jaren geen financiële mogelijkheden te hebben. Wijksteunpunt Wonen Oost klopte vervolgens namens bewoners en VvE/De Key aan bij het AIF. Dat bood een laagrentende lening van twee ton aan.

Inmiddels zijn ook alle formele hobbels genomen. Ingrid Houtepen van het Wijksteunpunt Wonen: "78 procent van de huurders heeft ingestemd met de energetische maatregelen in combinatie met een huurverhoging". Ook De Key,



met een meerderheidsbelang in de VvE, is akkoord met het aangaan van de lening. De vier eigenaars-bewoners hebben volgens De Key formeel tegengestemd, omdat zij naast hun hypotheek niet nog een lening mogen aangaan. Maar ze zijn volgens de Key wel "erg blij met het dubbel glas".

Houtepen: "Bijzonder is dat de huurders dit helemaal zelf hebben geregeld".

De vervanging van het glas start in mei. Het gehele complex gaat daardoor van label D naar B. Naar verwachting besparen de bewoners tot 27 euro per maand aan stookkosten.

Hervorming huurmarkt

Het kabinet is akkoord met de plannen van minister Blok voor de hervorming van de huurmarkt. Hier de belangrijkste punten.

Beperking taakgebied corporaties

Het taakgebied van corporaties wordt grotendeels beperkt tot het huisvesten van lagere inkomens. Ook moeten corporaties nadrukkelijker gaan toetsen of een aangeboden woning ook betaalbaar is voor de gegadigde.

Concurrentie marktpartijen eerlijker

Corporaties mogen alleen bij noodzakelijke stads- en dorpsvernieuwing en onder strikte waarborgen nog investeren in markt woningen wanneer dat ten goede komt aan de uitoefening van de kerntaak. Dat mag alleen als marktpartijen die woningen niet willen bouwen.

Meer tijdelijke huur

De mogelijkheden voor tijdelijke verhuur worden uitgebreid. Er komen tijdelijke huurcontracten voor maximaal twee jaar en starterscontracten van maximaal vijf jaar voor jongeren tot 30 jaar. In aanvulling op de zogeheten campuscontracten komen er pro-

movendi-contracten. Ook wordt het mogelijk woningen tijdelijk te bestemmen voor specifieke doelgroepen, zoals grote gezinnen.

Inkomensgrens verruimd

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen wordt voor een periode van vijf jaar verruimd van 34.000 tot 38.000 euro: in aanvulling op de bestaande 10%-uitzonderingsregeling komt er nog eens 10 procent extra ruimte voor de categorie tussen 34.000 en 38.000 euro.

WOZ-waarde in puntenstelsel

Het Woningwaarderingstelsel wordt meer marktconform; de WOZ-waarde gaat voor ongeveer een kwart meetellen. Daarmee vervallen ook de zogeheten Donnerpunten (schaarstepunten).

Liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren

De liberalisatiegrens die de overgang tussen gereguleerde en vrije huursector markeert, wordt voor drie jaar bevroren op 699,48 euro. Huurprijzen kunnen als gevolg van de jaarlijkse verhogingen en als het puntenaantal het toestaat, wel boven deze grens stijgen.

→ Meer info op www.nul20.nl

PERSONALIA

Anne Wilbers

vertrekt als directeur bij de Alliantie Amsterdam. Ze wordt de nieuwe bestuurder van Mooiland, een woningcorporatie met ongeveer 27.000 woningen in circa 135 gemeenten verspreid over Nederland. Mooiland behoort tot de twintig grootste corporaties.



Karin Laglas

volgt Roel Steenbeek op als bestuursvoorzitter bij Ymere. Zij treedt op 15 augustus in dienst. Momenteel is zij decaan bij de bouwkunde-faculteit van de TU Delft. Zij werkte eerder lange tijd bij projectontwikkelaar MAB. In 2004 stapte ze over naar Rodamco en van 2007-2010 werkte ze bij projectontwikkelaar OVG.



John van Nimwegen

wordt de nieuwe directeur van woningcorporatie Wormer-Wonen. Van Nimwegen werkt op dit moment als manager vastgoed bij de VIVA! Zorggroep in Heemskerk. Van 2007 tot 2009 was hij directeur/bestuurder van woningstichting Rochdale. Eerder was Van Nimwegen bijna zeven jaar directeur van stichting WOON-opMaat.



Fer Felder

is overleden. Felder werkte meer dan dertig jaar in de volkshuisvesting. Hij was directeur bij Aedes-voorzitter NCIV, hoofd projectontwikkeling bij Het Oosten en regiodirecteur bij ontwikkelaar AM. Van 2004 tot 2009 - toen hij vanwege de gevolgen van prostaatcancer terugtrad - was hij directeur van De Prinspaal, het toenmalige ontwikkelbedrijf van De Key. Een uitgebreid In Memoriam staat op de NUL20-site.



AFWC gemengd over kabinetsplannen

De Amsterdamse corporaties kijken met gemengde gevoelens naar de maatregelen van minister Blok voor de huurmarkt. De nieuwe mogelijkheden voor tijdelijk huren worden verwelkomd, maar dat geldt niet voor de bevroering van de liberalisatiegrens en de huursombenadering. De nieuwe tijdelijke huurvormen betekenen volgens AFWC-directeur Hans van Harten een revolutie op de huurmarkt: "De woningmarkt zit verstopt. We moeten onorthodoxe maatregelen nemen. Als alle maatregelen doorgaan, dan wordt de gereedschapskist van de corporaties behoorlijk verruimd. Ik hoop dat het nieuwe gemeentebestuur er ook heil in ziet."

Een tijdelijk contract voor twee jaar geeft corporaties volgens Van Harten de mogelijkheid overlastgevende huishoudens nog een kans te geven: "Bij goed gedrag kan de beloning een huurcontract voor onbepaalde tijd zijn".

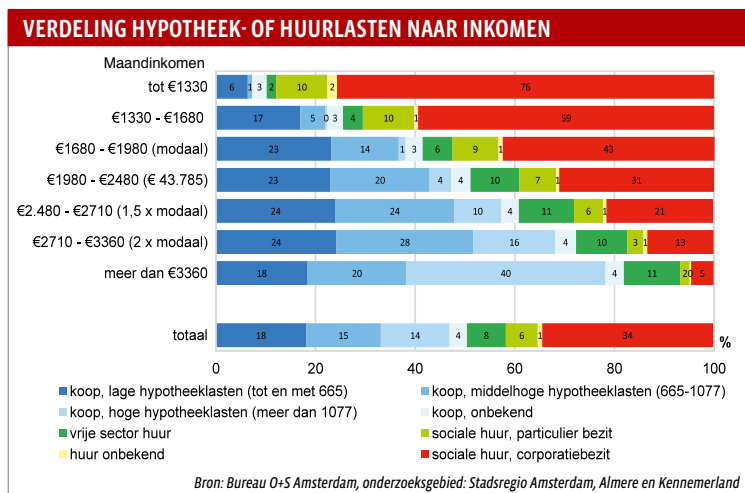
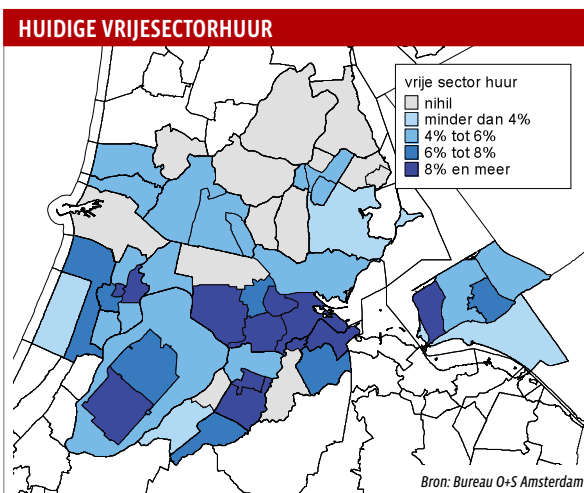


Over de beperking tot de kerntaken: "Corporaties moeten de laagste inkomens helpen. Dat is onomstreden. Maar in onze regio zien we onze taak wat breder. Mensen tot 43.000 euro hebben het ook moeilijk om aan een woning te komen. Onze aanpak van leefbaarheid in wijken en buurten werpt bovendien zijn vruchten af. En in een aantal wijken moet de vernieuwing nog worden afgerond. Het is niet erg om de bordjes te verhangen; laat beleggers investeren. Maar in buurten waar ze dat niet doen, moeten corporaties wel die rol op zich kunnen blijven nemen. Het komt aan op de uitwerking. Bovendien is het belangrijk dat er een goede overgangsregeling komt. Anders gaat te veel maatschappelijk vermogen verloren." Gelijk met het verhogen van de inkomensgrens wordt de liberalisatiegrens bevroren: "Dat is

goedkoop scoren. De PvdA kan hameren op betaalbaarheid, terwijl de VVD de extra ruimte voor het middensegment benadrukt. Maar woningen gaan sneller naar de vrije sector. Willen we dat? En bij de achterblijvende sociale huurwoningen ontstaat een waterbedeffect; als de bovenkant wordt afgeknepen dan gaat aan de onderkant de prijs omhoog. Daarmee wordt geen bijdrage geleverd aan de betaalbaarheid." Dan de huursombenadering. "Ik ben voorstander van het voortzetten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen. We kunnen de huren van de laagste inkomens alleen betaalbaar houden, als mensen met een wat hoger inkomen wat meer huur betalen. Die systematiek laat zich waarschijnlijk niet combineren met een huursombenadering. Bovendien vrees ik dat onze verdien capaciteit zal worden beperkt. Ik pleit op zijn minst voor regionale differentiatie; in schaarstegebieden als Amsterdam en Utrecht moet sprake kunnen zijn van een hogere huursom."

Vrije sector huur: hype

Vergeleken met vijf jaar geleden zoeken veel meer woningzoekenden hun heil in de vrije huursector. Hoewel het een lastig segment is, springen de eerste ontwikkelaars en beleggers in op deze behoefte. Maar hoe groot is deze vraag, en is ze blijvend? | Johan van der Tol



Vrijesectorhuur, het nieuwe goud voor de Amsterdamse regio? Dat was de vraag die centraal stond op een recente bijeenkomst van de Stadsregio. Veel woningzoekenden kunnen niet meer terecht in het gereguleerde segment of de koopsector. Ze zijn aangewezen op de vrijesectorhuur. Dit deel van de woningmarkt, met huren vanaf 700 euro, is met 4,3 procent van de markt niet sterk vertegenwoordigd in Nederland. In Amsterdam (9,9%) en de Stadsregio +Almere (7,1%) is het aandeel groter, maar ook hier lijkt ruimte voor groei van dit segment te bestaan. De vraag is alleen hoe groot en hoe structureel die behoefte aan duurdere huurwoningen is.

Het onderzoek Wonen in de Regio Amsterdam, over verhuisc Bewegingen en woningbehoeften in de Stadsregio (+Almere en Haarlem en omliggende gemeenten) uitgevoerd door Bureau Onderzoek en Statistiek, laat zien welke rol de vrije sector op dit moment speelt op de regionale woningmarkt. De vrije sector blijkt een belangrijk segment voor instromers van buiten de regio. Een derde van de huishoudens die onlangs verhuisd zijn, woont in een vrije sector huurwoning. De vrije sector vangt, al dan niet tijdelijk, woningzoekenden op die elders niet aan hun trekken komen en is een smeermiddel voor de woningmarkt.

Tweede keus

In de regio zijn middeldure (€700-900) of dure huurwoningen (>€900) voornamelijk te vinden in Amsterdam zelf, Amstelveen, Haarlemmermeer, Haarlem en Almere. Het zijn vooral huishoudens vanaf bovenmodaal die in vrije sector huurwoningen wonen, maar dan nog komt het aandeel duurdere huurwoningen bij deze groep niet boven de 10-11 procent. Huishoudens vanaf anderhalf keer modaal wonen meest in een koophuis. De vrijesectorhuur is nu nog vaak tweede keus, stelt Jeroen Slot, hoofd onderzoek van Bureau Onderzoek en Statistiek.

Dat is de huidige situatie. Maar gaan deze verhoudingen niet schuiven door veranderde voorkeuren en een grotere vraag naar vrije sector huurwoningen? Frans Wittenberg en Joep Arts van adviesbureau Stec Groep in Arnhem zien een blijvend grotere vraag. Ze deden in opdracht van de Stadsregio Amsterdam onderzoek naar de potentie van vrijesectorhuur in de Stadsregio en Almere. Naast strengere hypotheekvoorschriften en de in 2011 ingevoerde inkomensgrens voor sociale huurwoningen van 34.000 euro (straks tijdelijk 38.000 euro) sommen ze nog meer ontwikkelingen op waardoor vrijesectorhuur gangbaarder wordt. Ze sluiten niet uit dat hier het Duitse model zijn intrede doet, waarin huizenkopers een flink deel eigen geld moeten meebrengen. Daarnaast is de eigen woning als belegging niet meer aantrekkelijk. Belangrijk is ook de flexibilisering van de arbeidsmarkt en huishoudensverbanden. Door tijdelijke arbeidscontracten kunnen en willen mensen zich niet aan een koopwoning binden. Hetzelfde geldt voor stellen of samengestelde gezinnen die eerst willen kijken hoe het samenwonen gaat.

Minder behoefte aan bezit

Ook door de vergrijzing neemt de vraag toe, met ouderen die hun woning verko-

MILJARDEN BESCHIKBAAR?

Volgens een recent onderzoeksrapport van Capital Value en ABF Research hebben institutionele en particuliere beleggers in 2014 ongeveer 3 miljard euro beschikbaar voor investeringen in Nederlandse huurwoningen. Eén miljard daarvan hebben buitenlandse investeerders klaarliggen. De internationale beleggers zijn volgens het onderzoek met name geïnteresseerd in woningen in het middenhuursegment van 700 tot 1000 euro per maand, omdat de tekorten in dit deel van de huurmarkt zullen toenemen.

of structurele behoefte?

pen en vervolgens gaan huren. Onder 'young professionals' tot 35 jaar is de behoefte groot om in een 'friends-constructie' samen te wonen in een duurere huurwoning. Jongeren zijn volgens de onderzoekers sowieso gewend aan hogere woonlasten.

Verder valt op dat steeds meer gezinnen in de vrijesectorhuur wonen - een nieuwe doelgroep, volgens de Stec Groep.

Opmerkelijk is dat de adviseurs ook in de 'deeleconomie' een aanjager van vrijesectorhuur zien. Wittenberg: "Je ziet over de hele linie dat er steeds minder behoefte is aan bezit, maar steeds meer aan 'gebruik maken van'. Dat zie je bij

"Weinig precisie"

Planologe Leonie Janssen-Jansen, verbonden aan de Universiteit van Amsterdam, zet stevige vraagtekens bij de behoefteprognoses van de Stec Groep. De ruime marge geeft volgens haar al aan dat er weinig met precisie te zeggen is. Daarbij wordt niet gedifferentieerd naar verschillende groepen, en naar wat er wordt aangeboden op welke locatie.

Volgens Janssen is de doelgroep beperkt: "Slechts 15 procent van de woningzoekenden in Amsterdam kan meer dan 750 euro betalen en maar 10 procent meer dan 900 euro. Voor middeninkomens is 900 euro per maand al flink wat geld. Bovendien willen veel van deze huishou-



vrijesectorhuur is nu nog vaak tweede keus

muziek, auto's, gereedschap, films en ook steeds meer in het wonen."

Volgens Stec Groep gaat het bij vrijesectorhuur om meer dan young professionals die op hippe plekken in Amsterdam willen wonen. Er is ook behoefte aan appartementen bij centra en voorzieningen in andere grote plaatsen in de regio. Veel gezinnen willen een grondgebonden woning, vooral buiten Amsterdam. Tussen de 35 en 40 procent van de verwachte vraag zal zich in Amsterdam voordoen.

Dit alles zorgt er volgens de Stec Groep voor dat er een structurele vraag blijft naar huurwoningen in de vrije sector, ook als de koopmarkt aantrekt en de huizenprijzen stijgen.

Volgens Wittenberg en Arts loopt de behoefte aan extra vrije sector huurwoningen in de komende tien jaar in de Stadsregio Amsterdam (+ Almere) uiteen van 9700 tot 19.200 stuks - al naar gelang de voorkeur voor dit segment sterker wordt. Voor Amsterdam zelf zijn 5100 extra vrije sector huurwoningen nodig bij gelijkblijvende voorkeur, en 10.100 als die voorkeur verdubbelt. Deze extra vraag komt bovenop de tekorten aan vrije sector huurwoningen die er nu al zijn in Amsterdam (4600) en de Stadsregio + Almere (21.800).

dens een huis met een tuintje voor en achter. En die zijn nauwelijks voor deze prijs in Amsterdam en ook niet in Amstelveen - wel in de Haarlemmermeer."

Een stadsdeel als Zuidoost biedt vooralsnog volgens Janssen niet veel mogelijkheden voor beleggers in de vrije sector. Er zijn slechts 2000 woningen met een huur boven de 700 euro (5% van de Amsterdamse voorraad vrijesectorhuur). De meeste markthuren liggen er onder de liberalisatiegrens. In Nieuw-West zijn volgens Janssen iets meer mogelijkheden. "Bewezen plekken als het Amstelskwartier zijn wel gewild bij beleggers. Hier kunnen ontwikkelaars ook kleinere woningen bouwen."

Van de vraag van ouderen naar vrije sector huurwoningen mag volgens Janssen niet te veel worden verwacht. "Dat zijn juist de mensen die blijven zitten, zowel in de koopsector als in de sociale huur."

Niet veel

Goed beschouwd zijn die tien- tot twintigduizend extra vrije sector huurwoningen die komende tien jaar nodig zijn in de regio er helemaal niet veel, zegt Janssen. "Die gaan we makkelijk halen. Er worden nog steeds koopprojecten omgezet naar vrijesectorhuur. Daarnaast worden al zes- á zevenhonderd van deze woningen per jaar in Amsterdam gebouwd en liberaliseren de corporaties nog eens 1500 woningen per jaar. En de corporaties hebben precies dat aanbod dat nodig is. Weliswaar niet altijd grondgebonden, maar wel rond 70 meter en 800 euro. Het zou ook nog tot verjonging leiden van al die verouderde wijken, waar al die zittenblijvers zitten." Volgens Wittenberg zijn slechts weinig corporatiewoningen geschikt voor vrijesectorhuur.

"Als je kijkt naar de plancapaciteit die er nu al is, dan zijn deze extra vrije sector huurwoningen misschien wel overbodig", besluit Janssen. "Dan vormen ze de pot goud aan het eind van de regenboog." ■

Extra vraag in 2024 tov huidige situatie

Regio	Minimaal (100%)	Plus (150%)	Extra (200%)
Stadsregio Noord	1000	1500	1900
Stadsregio Zuid	2000	3000	4000
Amsterdam	5100	7600	10100
Almere	1600	2400	3200
TOTAAL	9700	14500	19200

Behoefte aan extra vrije sector huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam (+Almere) tot 2024. Bron: Stec Groep.

Nieuw-West gaat een nieuw tijdperk in

In de ban van

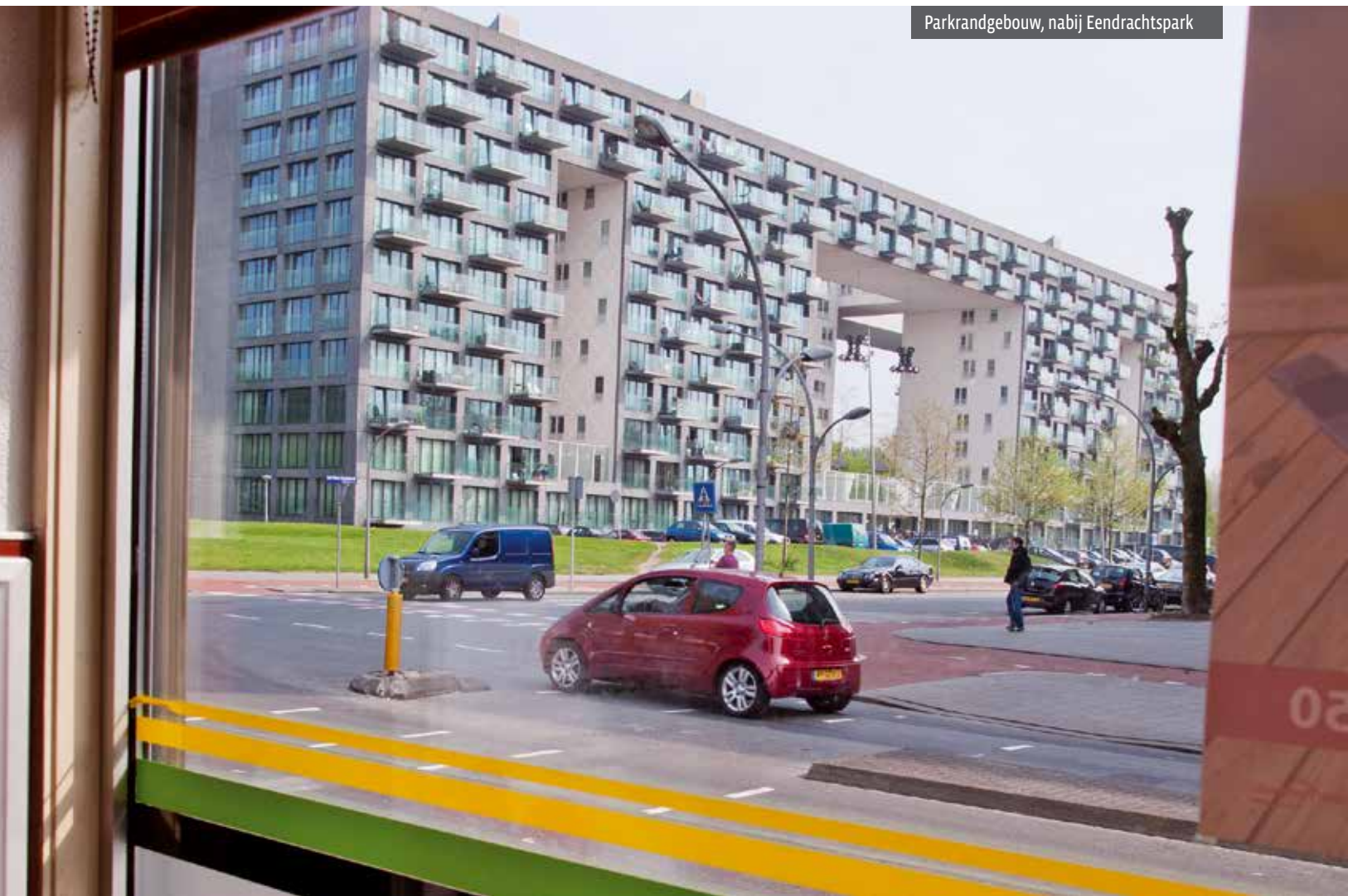
De tijd van de grootschalige stedelijke vernieuwing is voorbij. Het geld is op. Niet iedereen is daar rouwig om. Kritiek op de radicale sloopplannen is er altijd geweest. De laatste tijd groeit de ergernis over de 'framing' van Nieuw-West als een tweederangs wijk buiten de Ring. Veel bewoners vinden het er heel goed wonen. Hoe gaat het nu echt in Nieuw-West? | Fred van der Molen

Is er nu wel of geen sprake van een groeiende tweedeling in Amsterdam? Gaapt er nu wel of geen gapend gat tussen het leven binnen en buiten de Ring? En hoe goed of slecht gaat het eigenlijk met de Westelijke Tuinsteden? Op de bloggersite Ruimtevolk ontwikkelde zich de afgelopen maanden een boeiend dispuut over deze thema's. Startpunt was het dwarse advies dat Stad-Forum samen met de Adviesraad voor Diversiteit en Integratie (ADI) uitbracht over de segregatie in Amsterdam.

Die moeten we niet overdrijven, was de boodschap: natuurlijk zijn er forse verschillen tussen bevolkingsgroepen, maar er is geen sprake van een harde tweedeling in de stad, op welk gebied dan ook. Deze visie maakte eind februari, enkele weken voor de verkiezingen, veel los. Partijen die het traditioneel opnemen voor zwakkere bevolkingsgroepen, zetten de verschillen tussen rijken arm, tussen kansrijk en kansloos, in verkiezingstijd liever vet aan dan dat ze die nuanceren.

Stedenbouwkundige Wouter Veldhuis, kernteamlid van Stad-Forum, waarschuwt juist voor die beeldvorming. Door maar te blijven hameren op verschillen tussen 'binnen de Ring en buiten de Ring' versterk je die alleen maar, is zijn boodschap. Veldhuis woont in Nieuw-West, zijn hele leven al. In zijn beleving is zijn stadsdeel al twee decennia slachtoffer van overdreven negatieve beeldvorming: "De snelste route naar investeringskracht was het uitvergro-

Parkrandgebouw, nabij Eendrachtspark



de ring?



ten van de sociale en economische problemen.”

De cijfers

Dat slechte imago komt niet uit de lucht vallen, brengt planoloog Jos Gadet in herinnering: “Een analyse (...) van statistieken omtrent ontwikkelingen van vierkantmeterprijzen, huizenwaarden, schooluitval, criminaliteit, werkloosheid, scholingsgraad enzovoort enzovoort wijst eenduidig op tweedeling.” Veldhuis reageert dat het niet zo moeilijk is de Westelijke Tuinsteden te diskwalificeren als je de grachtengordel en Amsterdam-Zuid als ijkpunt neemt. Onderzoeker Jeroen van der Veer (AFWC) valt hem op dat punt bij: de WOZ-waarde in Nieuw-West ligt hoger dan in delen van Purmerend en Almere; ook het aandeel jonge hoogopgeleiden ligt in Nieuw-West en Noord hoger dan in grote delen van de regio.

Sociaal-geograaf Ivan Nio, ook bewoner van Nieuw-West, vindt het potsierlijk om over dé Westelijke Tuinsteden te blijven spreken, een stad van ruim 135.000 inwoners. Hij wijst er op dat door de stedelijke vernieuwing nu ook Overtoomse Veld, de Delflandpleinbuurt en Staalmanpleinbuurt in beeld komen bij nieuwe stedelingen.

Groeiend zelfvertrouwen?

De gepikeerde reactie van Veldhuis kan ook worden geduid als een signaal van groeiend zelfvertrouwen van de bewoners. Het gaat niet alleen meer over overlastgevende jongeren, straatvuil, draaieurcriminelen en vroegtijdige schoolverlaters. Naast Veldhuis en Nio is er een groeiend aantal bewoners, bewonersgroepen en erfgoedbeschermers die opkomen voor de positieve kwaliteiten van de Westelijke Tuinsteden.

Bovendien blijkt uit die vermaledijde statistieken ook dat er sprake is van een voorzichtig opgaande lijn. Bewoners zijn beduidend tevredener over hun buurt dan tien jaar terug. In 2001 scoren de buurten Kolenkit (5,0), Overtoomse Veld (5,3) en Osdorp Midden



Overtoomse Veld, Jan Tooropstraat. Sloop voormalig stadsdeelkantoor

(5,8) nog een onvoldoende in het WiA-leefbaarheidsonderzoek; nu niet meer. De Westelijke Tuinsteden zijn in ieder geval niet verworpen tot de banlieues van Amsterdam, een toekomstscenario dat begin jaren negentig niet denkbeeldig leek. Dat was het moment waarop voor het eerst gesproken werd over een

toenmalige onderzoeker Gerard Anderiesen, nu bestuurder bij Stadgenoot: “De tuinsteden hadden decennia van stabiliteit achter de rug. Ineens kwamen er als gevolg van de stadsvernieuwing grote aantallen allochtone gezinnen naar West. De bestaande bewoners zagen hun wijken in korte tijd veranderen.

“De corporaties hebben wellicht te veel risico genomen, maar ondertussen is wel de Bijlmer en een groot deel van Nieuw-West vernieuwd”

grootschalige aanpak van het woningbestand. Stadsbestuurders maakten zich destijds grote zorgen wie er straks nog wilde wonen in die kleine gehorige woninkjes zonder centrale verwarming: “Leegstand, verpaupering en verloederding à la de Bijlmer lagen op de loer”, aldus oud-stadsdeelvoorzitter Martin Werkman van Bos en Lommer eerder in NUL20 (2003).

De eens populaire tuinsteden waren ‘wijken op de wip’ geworden, concludeerde het onderzoeksbureau Anderiesen en Reijndorp begin jaren negentig. De

Ze raakten onthecht en voelden zich bedreigd.” Dit beeld werd indringend zichtbaar gemaakt in de documentaireserie Akbarstraat van Felix Rottenberg. Wat daarvan bekijft is de enorme cultuurclash tussen oude en nieuwe bewoners, de angst voor overlast, vandalisme en de criminaliteit en de armoedige woonsituatie van veel migrantengezinnen.

Rigoureuze ingreep

Om de neergaande lijn om te buigen, kiezen beleidsmakers mede voor een rigoureuze ingreep in het woningbestand. An-



Omgeving Piet Mondriaanplein, Overtoomse Veld



August Allebéplein

deriesen: “De oplossing werd gezocht in kwaliteitsverbetering en differentiatie van het woningbestand.”

De differentiatie moest ervoor zorgen dat de tuinsteden weer aantrekkelijk werden voor een ander type woningzoekende dan die er nu in overmaat neerstreek. Een breder woningaanbod moest er bovendien voor zorgen dat bewoners met wie het beter ging niet vanzelfsprekend de wijk verlieten. Sinds de jaren tachtig bleven er namelijk middengroepen wegtrekken, ook van Nieuwe Nederlanders die het beter kregen. De nieuwbouw van Nieuw Sloten en De Aker leidde tot een extra verhuisstroom uit de oudere delen van Nieuw-West.

Anderiesen: “Het probleem van die portieketageflats was niet dat ze allemaal zo

slecht waren, maar dat het er zoveel waren: 45.000 dezelfde kleine sociale huurwoningen. De eenzijdigheid was het probleem. Het gevoel was daarom heel sterk dat kleine stapjes niet zouden helpen.”

Operatie Parkstad

Zo rond 1998 zijn de geesten rijp voor een grootschalige interventie. Operatie Parkstad - zoals het gebied is gaan heten - start met het aanwijzen van drie voorbeeldprojecten.

Anderiesen: “Aanvankelijk stond een aantal corporaties nog zeer aarzelend

tegenover grootschalige ingrepen. Gaandeweg veranderde dat en groeiden hun ambities. Dat had zeker ook te maken met hun verzelfstandiging na de bruteringsoperatie. Ze konden nu laten zien dat ze het verschil konden maken. Het testosteron vloogje soms wel een beetje om de oren.”

Nieuw-West moest worden opgestoten in de vaart der volkeren. Dat kon ook. Want lag het juist niet heel strategisch, zo tussen Amsterdam, de Haven en Schiphol, dicht bij de uitvalswegen? In 2001 verschijnt de marsroute voor

“De snelste route naar investeringen is het uitvergrooten van problemen”

Uitstel: Bakema-Zuid



Dirk Sonostraat

De crisis heeft tal van sloop/nieuwbouwplannen gesmoord. Dat geldt bijvoorbeeld voor de wijk Bakema-Zuid (Johan van Kuykstraat, Dirk Sonostraat, Bouwen Ewoutszstraat, Jan Zijvertsstraat, Jan van Duivenvoordestraat en Dr. H. Colijnstraat). De reguliere huurders zijn grotendeels uitgeplaatst; het terrein aan de Colijnstraat ligt braak. Bij de ontvlechting van Far West in 2010 zijn de woningen eigendom geworden van Stadgenoot. Die zette direct een grote streep door de bestaande bouwplannen. Grootschalige sloop is van de baan.

Inmiddels is het vier jaar later. Oud-portefeuillehouder Paulus de Wilt had graag van de buurt een ‘vrije zone’, een experimentgebied, gemaakt. Bijvoorbeeld door galerijflats aan studenten, kunstenaars, ondernemers en andere pioniers te verkopen. Omdat de reguliere huurders grotendeels zijn vertrokken is er meer handelingsvrijheid dan normaal.

Er wordt door corporatie en stadsdeel gewerkt aan een nieuw, sober plan. Gerard Anderiesen van Stadgenoot: “We hebben besloten het stratenpatroon in stand te houden. Dat geeft de gelegenheid om blokje voor blokje besluiten te nemen. We beginnen met beperkte renovatie van de eerste blokken voor sociale huur en koop. Mogelijk gaan we in de laatste fase wel een paar blokjes vervangen door nieuwbouw.”

de grootschalige vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden: Richting Parkstad 2015. De ambitieuze sloop/nieuwbouwprogramma's hebben tot doel wooncarrières mogelijk te maken voor de huidige bewoners (zowel naar betere sociale huurwoningen als naar markt-woningen); een beter woningaanbod te creëren voor midden- en hogere inkomensgroepen (koopwoningen) en het behoud van ten minste hetzelfde aantal inwoners. De transformatie moet het aandeel sociale woningen verlagen van 76 procent (2001) naar 44 procent in 2015. Daarbij is de sloop van meer dan 10.000 woningen voorzien.

Hoewel het tuinstadkarakter moet blijven bewaard, legt de gemeente een stevige verdichtingsopgave op. Terwijl de nieuwbouwwoningen al flink groter zijn dan de bestaande, dienen er 15.000 extra woningen te worden toegevoegd aan de bestaande 54.000.

Honderden miljoenen

Na een moeizame start, komt de vernieuwingsmachine gaandeweg het eerste decennium op stoom. De bestuurlijke aansturing wordt ondergebracht bij Projectbureau Parkstad en het aantal betrokken corporaties vermindert door fusies en consortiavorming (waaronder Far West). De corporaties tonen hun spierballen. Geholpen door de vastgoedhause zijn ze in staat honderden

vervolg op p.14 »



Klarenstraat in volgende fase

Het klusproject van de Alliantie aan de U.J. Klarenstraat in Nieuw-West gaat de volgende fase in nu het casco is opgeleverd en de jarenvijftigflat in de Staalmanpleinbuurt een nieuwe gevel heeft gekregen. Voor de bouwvak, eind juni, trekken de eerste bewoners in hun nieuwe klushuis.

De portiekflat zou aanvankelijk worden gesloopt. De Alliantie besloot de veertig appartementen echter te verkopen als kluswoningen, om op deze manier een andere groep bewoners naar de vernieuwingswijk te trekken. Inmiddels is ook op de laatste twee appartementen een optie genomen.

In de flat is straks geen standaardappartement te vinden. Kopers kunnen verschillende originele woningen samenvoegen, boven of naast elkaar, en die naar eigen inzicht en middelen invullen. Zo hebben Jan Roodenburg en Carla Bienemann samen drie appartementen van elk 50.000 euro gekocht. Als hun woning gereed is, zijn ze in totaal drie ton kwijt voor 195 m². “Dat vind je nergens in Amsterdam,” zegt Bienemann die nu nog in Utrecht woont, “zeker niet als je op een manier wil samenwonen zoals wij. We willen dichtbij elkaar wonen, maar niet in één huis.”

Robert-Jan Looyen verwacht voor zijn 120 gelijkvloerse vierkante meters ongeveer tweeënhalve ton kwijt te zijn. Hij laat het klussen aan anderen over. “Ik ben muzikant en moet daarom voorzichtig zijn met mijn handen. Bovendien hebben we net een kind en zijn we niet zulke klussers.” Looyen verheugt zich op de gemengde en ruime buurt, net aan de andere kant van de Ring. “We wonen nu in West. Die mentale barrière van de Ring A10 moet maar eens geslecht worden.” En Bienemann kende Nieuw-West helemaal niet. “Het is een groene wijk met veel verschillende bewoners, dat trekt mij wel aan.”

Leergeld betaald

Het aantrekken van nieuwe doelgroepen is dan ook wat Larry Bath, directeur vastgoed van de Alliantie, als de grote meerwaarde van het klusproject in de Staalmanpleinbuurt ziet. Dat

neemt niet weg dat de Alliantie leergeld heeft betaald. Bath: “Dit project op zich is niet rendabel. Individuele kopers moesten een collectief worden, wat tijd heeft gekost. Zij hebben ook veel van ons gevraagd als het gaat om de kwaliteit van de gevel en duurzaamheid. Die extra kosten zijn vooral bij ons komen liggen.”

Geslaagd klusproject, maar niet rendabel voor corporatie

Het koperscollectief heeft een aanpassing van energielabel C naar energielabel A bedongen.

Afspraak was dat de kopers zelf niet meer hoefden te investeren dan de toekomstige marktwaarde van de woning. Omdat de marktwaarde van de woning met een beter energielabel niet echt hoger is, heeft de Alliantie de verkoopprijs moeten verlagen met de extra bouwkosten die nodig waren voor de extra labelstappen.

Samen met de gemeente gaat de Alliantie in de komende tijd lessen trekken uit de herontwikkeling van de zestig jaar oude flat. “Voor de gemeente was het ook uitvinden hoe het nu precies moest met erfpacht en vergunningen.”

Volgens ex-stadsdeelbestuurder Paulus de Wilt kan aan gemeentezijde nog veel winst worden geboekt door dit soort zelfbouwprojecten beter te faciliteren.

Een terugkerend probleem is de risicodekking van de laatste onverkochte woningen. Daarvoor moet een partij zich garanderen, anders verstrekken de banken geen hypotheek aan zelfbouwers. De gemeente onderzoekt daartoe nu de mogelijkheid van een garantiefonds.

Het klussenproject Klarenstraat is onderdeel van een ingrijpende vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt. De Alliantie startte daarmee in 2009. [Joost Zonneveld]



Wigbolt Ripperdastraat, Bakemabuur

«vervolg van p.12

miljoenen te investeren in het gebied. Typerend is dat als in 2006 de gemeente het tempo financieel niet meer kan bijbenen, de corporaties aanbieden ook de vernieuwing van de openbare ruimte voor hun rekening te nemen, in ruil voor meer handelingsvrijheid (de Parkstad-deal). Maar dan. In september 2008, net als de vaart er lekker in zit, breekt de pleuris uit in de financiële wereld. Terwijl de woningcorporaties veel onverkochte

woningen in productie hebben, stort de nieuwbouwverkoop in. Corporaties worden geconfronteerd met forse verliezen en afschrijvingen. De sector raakt verder in het nauw als zich landelijk een aantal financiële schandalen openbaren. Het einde van een tijdperk dient zich aan. Er wordt na 2012 nog wel doorgebouwd, maar in een langzamer tempo, op kleiner schaalniveau en soberder. Anno 2014 zijn sommige vernieuwingsgebieden bijna klaar; andere wijken zijn

gedeeltelijk aangepakt, terwijl in andere gebieden projecten uitgesteld of zelfs afgeblazen zijn. Aan Sloterveer, juist een van de oudste tuinsteden, is de herstructurering nog grotendeels voorbijgegaan.

Achterstallig onderhoud

Voor bewoners in vernieuwingsgebieden breken na 2008 beroerde tijden aan. Van bijna geen enkel plan is uitvoering verzekerd. Bewoners die jarenlang een gebrekkige woning voor lief namen, zien hun vooruitzicht op een nieuwe woning de grond ingeboord. Edo Gommers, teamleider van het Steunpunt Wonen in Nieuw-West: “De langdurige onzekerheid heeft veel bewoners apathisch, murw gemaakt.” Je zult maar jaren hebben meegepraat in een ‘droomgroep’ en dan ineens horen dat het opgestelde plan de prullenbak in gaat.

Arnold Paalvast, voorzitter van het bewonersplatform Geuzenveld/Sloterveer: “Veel bewonerscommissies hebben tropenjaren gedraaid. Veel deelnemers zijn teleurgesteld en verbitterd, zowel wat de corporaties als het stadsdeelbestuur betreft.” Volgens hem is er een chronisch onderhoudsprobleem bij veel complexen: “Er is sprake van moedwillige verwaarlozing. Aan veel Airey-woningen is bijvoorbeeld al 25 jaar nauwelijks wat gedaan.” “Vragen over achterstallig onderhoud zijn de meest voorkomende”, bevestigt Gommers. Dan gaat het om echte gebreken, maar ook over slechte isolatie en gebrekkige verwarming. We krijgen ook signalen dat het planmatig onderhoud soberder wordt en over een langere periode wordt uitgesmeerd.”

Anderiesen van Stadgenoot, de grootste corporatie in Nieuw-West, erkent dat er problemen zitten bij woningen die op de nominatie stonden gesloopt te worden. Dat waren er nogal wat. “Na een inventarisatie hebben we in 2010 de ergste gevallen aangepakt. We hebben twee kwaliteitsniveaus gedefinieerd. Eind 2014 proberen we al onze woningen op een basaal niveau te hebben. In 2020 moeten onze woningen het kwaliteitsniveau hebben om ze nog enkele decennia verantwoord door te exploiteren.”

Ondertussen zijn er nog veel complexen waarvan de toekomst onzeker is. De bewoners daarvan hebben pech. Zolang sloop een optie blijft, zullen verhuurders niet investeren in dubbel glas of andere vormen van ingrijpende verbetering.

Behapbaar

Lang niet alle bewoners zijn er rouwig om dat de vernieuwingsmachine hapert. Kritiek op de radicale sloopplannen is er

Eindeloze discussie: Aireystrook



Exemplarisch voor de eindeloze debatten over sloop versus renovatie is de discussie rond de Aireystrook in Sloterveer.

In het in 2009 vastgestelde Vernieuwingsplan Sloterveer Noord was de sloop van de Aireystrook voorzien. Het zijn geen beste woningen. Bewoners hebben te maken met vocht en geluidsproblemen en een hoog energieverbruik. Wat niet helpt is dat de opeenvolgende eigenaren het onderhoud vanwege de sloopplannen al vele jaren minimaliseren. Een flink deel van de reguliere huurders is uitgeplaatst. Een kleine groep bestaande huurders verzet zich tegen sloop dan wel de condities voor verhuizing of terugkeer. Zij krijgen steun van erfgoedbeschermers. Die vinden dat de Airey-blokken zowel vanwege het industriële bouwsysteem als de bijzondere verkaveling behouden moeten blijven. Tot en met de Amsterdamse gemeenteraad is over het sloopbesluit gediscussieerd. Eigenaar Eigen Haard blijft vasthouden aan sloop/nieuwbouw, omdat renovatie kostbaar is en niet leidt tot woningen die voldoen aan de hedendaagse woonwensen. De corporatie heeft een plan klaarliggen waarbij de huidige strokenstructuur behouden blijft. Met woningen in de sociale huur, vrijesectorhuur en koop. Tot dusver werd de corporatie gesteund door het stadsdeel. De vraag is of dat na de bestuurswisseling zo blijft.

altijd geweest, zowel van bewoners als van externe deskundigen. Gaandeweg groeide de aarzeling. André Thomsen, oud-hoogleraar woningverbetering aan de TU Delft, pleitte eind 2004 al voor minder slopen en meer renoveren. Volgens hem kon Amsterdam die goedkope woningen niet missen. Bovendien verliep de vernieuwing zo langzaam, dat buurten eerst jarenlang verkommerden.

Daarnaast groeide de waardering voor de naoorlogse architectuur en stedenbouw in de tuinsteden. In 2006 werd een deel van Slotermeer aangewezen als beschermd stadsgezicht: het Van Eesterenmuseum.

Portefeuillehouder Wonen Paulus de Wilt van Nieuw-West maakt bij zijn aantreden in 2010 duidelijk dat hij inzet op meer renovatie en minder sloop.



Geuzenveld, Kruissherenpad. Brug over Albardagracht

Lisette Langerwerf, als gebiedsontwikkelaar bij de Alliantie onder meer actief in de Staalmanpleinbuurt in Slotervaart: “We hebben gezien dat grote plannen ook grote risico’s met zich meebrengen,

bracht dat hij een stem heeft. Het is beslist een voordeel dat nu veel preciezer wordt gekeken waar ingrepen echt nodig zijn.”

Maar hij is wel “dubbel over de crisis”. Hij ziet dat na een periode van kwaliteit voor alles, de nadruk nu volledig ligt op betaalbaarheid. Dat leidt enerzijds tot een gerichte aanpak van de echte knelpunten, maar ook tot pappen en nathouden: “Waar voorheen wijken van top tot teen werden aangepakt, worden nu problemen weggedefinieerd”.

Langenwerf waarschuwt dat kleinschalig handelen wel vanuit een visie op het grotere geheel moet worden gedaan: “We moeten voor ogen houden welke meerwaarde een ingreep heeft voor het stadsdeel én voor de stad Amsterdam. Welke buurt of wijk kan als springplank fungeren, welke is geschikt voor zelfbouw?” Ze wijst op de transformatie van het ACTA-gebouw tot studentenwo-



"Veel bewonerscommissies hebben tropenjaren gedraaid"

Hij heeft het tij mee, met dank aan de economische crisis. De tijd van grote gebaren is namelijk voorbij. Het geld is op. Corporaties stellen sloop uit of kiezen voor een beperkte opknapbeurt. Koopwoningen worden niet meer op risico gebouwd. Gebieden worden in kleine stapjes aangepakt met meer oog voor het bestaande. Aan bestaande stratenplannen wordt vanwege de kosten bij voorkeur niet meer gemorreld. Bovendien kan renovatie of sloop/nieuwbouw zo blokje voor blokje worden uitgevoerd.

zoals onverkochte woningen en plekken die lang leeg blijven. We zijn naar een schaal teruggegaan die behapbaar is. Er blijft wel een droombeeld, maar we handelen klein.”

Hoe nu verder?

“De projecten zijn veel te grootschalig geweest”, vindt Gert Jan te Velde van Schagen Architecten en supervisor van het stadsdeel. “De ontwikkelpartijen waren te machtig. Een belangrijke les is dat de gebruiker in de positie moet worden ge-

vervolg op p.17 »

Gewoon doorgaan: Staalmanpleinbuurt



De Alliantie en stadsdeel werken sinds 2008 aan de vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt. De uitgangspunten voor de vernieuwing zijn ondanks de crisis overeind gebleven: sloop van zeshonderd woningen en nieuwbouw van eengezinswoningen en appartementen; renovatie van de flats aan de Plesmanlaan en woningen aan de Johan Huizingalaan, de Boddaertstraat en Helena Mercierstraat. Het kluswoningenproject Klarenstraat is onderdeel van dit gebied.

De wijk heeft enkele jaren terug al een nieuw hart gekregen dat bestaat uit geschakelde complexen met 71 huurwoningen en 41 koopappartementen, een moskee en een buurtcentrum. Daarnaast ligt het nieuwe Staalmanpark met de inmiddels bekende kolossale Staalmanbeer. Langs het spoor staan vijf nieuwe woonblokken en eengezinswoningen.



Lucas Community - De wijkonderneming

Begin 2013 trekt een groep ondernemende bewoners in de leegstaande St. Lukasschool aan de Notweg. De ruim twintig kernleden van de gemeenschap knappen de school op en scharrelen een inboedel bij elkaar. Op 9 februari 2013 opent de Lucas Community officieel haar deuren. Hier heerst de Big Society-gedachte: lokale gemeenschappen die het heft in eigen handen nemen.

Inmiddels is er een netwerk van zo'n honderd actief betrokkenen, een mix van zzp-ers, vrijwilligers en startende ondernemers. Er huist onder andere een kookstudio, een café, een fietsenreparatiedienst, een buurtstudio, een kringloopwinkel, een atelier en een sportschool. Er worden naaiecursussen georganiseerd, maaltijden gekookt voor ouderen, defecte apparaten gerepareerd en activiteiten voor kinderen en ouderen georganiseerd. Zelfs de bingo ontbreekt niet.

Door in te spelen op lokale behoeften probeert de Lucas Community zowel het buurtleven te stimuleren als de lokale economie op gang te brengen. 'Bewondernemers' noemen ze zichzelf: actieve bewoners die zich met hun startende ondernemingen richten op hun eigen wijk. Het idee is dat iedereen wel iets kan doen waar behoefte aan is. Een ambitieus plan is de oprichting van een zorgcoöperatie, voor en door ouderen. Maar met steun van een verpleegkundige en een ouderenhulp.

De wijkonderneming kan zijn eigen broek inmiddels ophouden, maar er wordt geen normale huur betaald. Een prangende vraag is nu onder welke condities het stadsdeel akkoord gaat met een langdurige gebruiksovereenkomst. En wat als bepaalde bespelers hun omzet flink weten te vergroten? Moeten ze dan weg? Gaat de huur omhoog? En zo zijn er nog vele andere spannende vragen rond dit nieuwe fenomeen: de wijkonderneming.



ningen als een nieuw middel om de bevolking gemengder te maken en meer levendigheid te creëren. Anderiesen van Stadgenoot ziet dat op een totaal andere wijze dan gepland de differentiatie toch op gang komt. “In de Van Tijenbuurt in Geuzenveld hebben we een strook teruggeven ten behoeve van zelfbouwkavels. In de bestaande bouw worden woningen verkocht. Bij de zes Dudokhaken is na renovatie de helft in de sociale huur gebleven. We hebben de laatste twee complexen nu verkocht aan een ontwikkelaar die er luxere koopwoningen van gaat maken dan wij van plan waren.”

Meer markt?

Deze transactie geeft aan hoezeer de verhouding tussen overheid, corporaties, markt en samenleving aan het veranderen is. Het zijn niet alleen meer enkele grote corporaties en de gemeente die de lijnen uitzetten. Het aantal bouwende partijen is uitgebreid met zelfbouwers, klussers en kleine en grotere ontwikkelaars. Ondertussen worden er ook braakliggende terreinen, binnentuinen en leegstaande gebouwen in gebruik genomen door collectieven van burgers.

Minister Blok gaat de rol van de corporaties nog verder terugdringen. Hij wil corporaties alleen nog toestaan markt-woningen te bouwen als de markt het laat afweten. Anderiesen: “Bij de vernieuwing is differentiatie altijd de primaire doelstelling geweest. Zodat meer Amsterdammers een volgende stap kunnen zetten. Marktpartijen stappen pas in als een buurt al in de lift zit. Bij de Dudokhaken dus in de derde fase. Dat vinden we inmiddels prima. Maar de minister moet ons wel de ruimte geven om het proces op gang te brengen.”



Geuzenveld, Doctor H. Colijnstraat

Sloterplas

Je zou bijna vergeten dat er ondertussen nog wordt doorgebouwd in Nieuw-West. In 2013 werden in het stadsdeel 814 woningen opgeleverd en 460 in aanbouw genomen. Sinds de start van de herstructurering zijn er ruim 11.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Anderiesen: “De corporaties hebben wellicht te veel risico genomen, maar ondertussen is wel de Bijlmer en een groot deel van Nieuw-West vernieuwd.”

Er lopen nog altijd substantiële bouwprogramma's rond het Staalmanplein (de Alliantie), Stadstuin Overtoom (Eigen Haard), de Laan van Spartaan en De Punt (Ymere), Hasselaerhof (Stadgenoot) en het Oranjekwartier (Wonam). De verkoop van nieuwbouw trekt weer wat aan. Chrétien Mommers van Eigen Haard is dan ook zeer optimistisch over de potentie van het koopwoningprogramma van de klimaatneutrale wijk Stadstuin Overtoom.

De diversiteit aan woningtypen en eigendomsverhoudingen is inmiddels flink toegenomen. Waar het Nieuw-

West volgens allerlei betrokkenen nog aan ontbreekt is die bijzondere voorziening, dat iconische project waardoor een kennismaking met het gebied een must wordt. Er is geen Artis, Eye, Blijburg of universiteit.

“Maak nu eindelijk eens werk van de Sloterplas”, verzucht Anderiesen. “Daar kunnen dingen gebeuren waar iedereen op af komt.” Gelijktijdig moet volgens hem de verbinding met de stad worden versterkt. En daarmee raakt hij aan oude plannen om via stadsstraten de mentale barrière van de Ringzone te doorbreken. De Ring! Daar is ie weer. Vincent Kompier, planoloog en journalist, stelt voor naar Duits voorbeeld een zondag per jaar de Ring West af te sluiten en er een gigantische picknick te organiseren voor bewoners van binnen én buiten de Ring. “Dan ben je in één keer van dat gezeur af.”

Bronvermelding:

1. een aantal citaten zijn genoteerd op een debatavond op 16 maart geïnitieerd door ex-portefeuillehouder Paulus de Wilt van Stadsdeel Nieuw-West. De gesprekken die hij voorafgaand hield met zes deskundigen zijn gebundeld in: “De tussenstand van de stedelijke vernieuwing. Zijn we nog goed bezig in Nieuw-West?”. 2. ruimtevolk.nl (met dank voor de titel)



Geuzenveld, Wigbolt Ripperdastraat



Burgemeester Röellstraat. eindpunt lijn 13

‘Gemeente onderschat deze buurt’

Zelfbouwers krijgen in de Westelijke Tuinsteden steeds meer mogelijkheden. De komende jaren kunnen zo'n zeventig huishoudens en acht bouwgroepen hun eigen woning of appartementengebouw neerzetten. Opvallend is de grote belangstelling voor zelfbouwkavels vanuit de Turkse gemeenschap. | Jaco Boer



Wie de Troelstralaan in Amsterdam-Geuzenveld inrijdt, kan het rijtje bontgekleurde woningen niet missen. De negen tegen elkaar aangebouwde herenhuizen werden vier jaar geleden opgeleverd. Niet door een woningcorporatie of projectontwikkelaar, maar door de bewoners zelf. Ze kochten van ontwikkelaar Far West een kavel en bouwden er hun eigen huis. Far West legde alleen de fundering aan en deed de projectbegeleiding. De rest werd aan de kopers overgelaten.

Voor Rahmi Turkmen was dat geen enkel probleem. Als bouwkundige ontwierp hij zijn eigen huis en wist hij ook vrij snel een goede aannemer te vinden. “Het was altijd mijn droom geweest om een eigen huis te bouwen.” Het duurde na de kavelluitgifte wel nog anderhalf jaar voordat hij mocht gaan bouwen. Een flinke tegenvaller. “We hadden er met de hypotheek niet op gerekend dat we al die tijd rentekosten moes-

ten betalen.” Gelukkig was de woning zelf na negen maanden af. Het appartement waarin de familie Turkmen tot dat moment woonde, was namelijk al verkocht.

Populair bij Turken

Rahmi Turkmen is niet de enige Turkse ondernemer die in de Troelstralaan zijn eigen huis bouwde. Zijn burens komen eveneens uit de grote Turkse gemeenschap in Geuzenveld en hebben een eigen bedrijf. Hun aantal zal de komende tijd verder groeien. De zestien nieuwe zelfbouwkavels naast het huidige rijtje zijn allemaal door Turkse Amsterdammers afgenomen. Turkmen vindt die interesse niet vreemd. “Het is een rustige locatie voor gezinnen, met veel groen en sportvelden in de omgeving. Bovendien is de rente laag, dus het is een goede tijd om je eigen huis te bouwen. Vergeet ook niet dat er genoeg Turken in Geuzenveld wonen die voldoende ver-

dienen voor een hypotheek. De buurt wordt door de gemeente onderschat.” Turkmen heeft binnen zijn netwerk de belangstelling voor het Getijenveld, zoals de locatie officieel heet, zelf ook flink aangewakkerd. Zijn ontwerp- en ingenieursbureau kon door de crisis wel een nieuwe uitdaging gebruiken. Voor de helft van de zestien kavelfnemers maakt hij het ontwerp van de woning en begeleidt hij het kiezen van een aannemer. Zelf heeft hij ook weer een kavel afgenomen. Hij wil die woning splitsen in twee appartementen. “De bovenste verdieping ga ik aan mijn neef verhuren. De rest van het huis wordt verkocht.” Twee andere zelfbouwers die iets vergelijkbaars willen doen, worden door Turkmen begeleid. De flexibele regels in het kavelpaspoort staan dergelijk ondernemerschap toe.

Te grote kavels?

Anja Boon, programmamanager zelfbouw in Nieuw-West, is blij met Turkmen's betrokkenheid. “De kavelverkoop op Getijenveld is pas echt goed gaan lopen nadat mensen als hij anderen in hun omgeving enthousiast hadden gemaakt voor zelfbouw. We waren ook verrast door de gretigheid waarmee in de Turkse gemeenschap werd gereageerd op de mogelijkheid om te splitsen. Sommige gezinnen zagen hierin een kans om met hun ouders in één pand te wonen. Anderen gaan een deel verhuren.” Het stadsdeel had het

Rahmi Turkmen en zijn vrouw. Voor de helft van de zestien nieuwe kavels aan de Troelstralaan maakt hij het ontwerp en begeleidt hij de kopers bij het kiezen van een aannemer.





De zelfbouwkavels aan de Troelstralaan

splitsen mogelijk gemaakt, omdat het twijfelde over een goede verkoop van de grote kavels met 250 m² aan woonoppervlak. “Het was niet de bedoeling om nieuwe woonvormen mogelijk te maken, maar het is wel leuk dat dit nu gebeurt.”

De zestien kavels op Getijenveld waren niet de enige die het stadsdeel op de gemeentelijke zelfbouwmarkt van 2012 aanbood. Voor individuele huishoudens waren er ook nog zelfbouw-mogelijkheden langs de Oude Osdorperweg (zes kavels in Het Terpje) en de Lutkemeerweg (zeven kavels). Die locaties, buiten de woonwijken, waren vrij snel weg.

Zelfbouwmarketing

Boon heeft gemerkt dat de gemeentelijke zelfbouwmarkt niet het ideale podium is om de Westelijke Tuinsteden aan de man te brengen. “Daar komt toch een bepaald publiek op af dat geen belangstelling voor het stadsdeel heeft. We moeten vooral binnen Nieuw-West zelfbouwers werven. Dat lukt ons steeds beter.” Zo besloot Boon na het stagneren van de kaveluitgifte in het project Maria Montessori langs de Slotervaart samen te werken met een architectenbureau dat scherp geprijsde voorbeeldwoningen ontwierp en op

Funda zette. “Potentiële kopers kregen daardoor inzicht in de totale kosten van een zelfbouwwoning, al waren ze bij de afname van een kavel niet verplicht om met de architecten van Maxhuis in zee te gaan. Die twee zaken hebben we strikt gescheiden gehouden”. Dankzij de samenwerking werd de kaveluitgifte op Getijenveld uiteindelijk toch een succes. Hetzelfde recept is toegepast bij de tweede fase van Getijenveld.

Eerste bouwgroepen

Naast tientallen individuele kavels heeft Nieuw-West ook acht kavels in de aanbidding voor bouwgroepen. Op één locatie (Noorderhof Zuid) zijn de optie-overeenkomsten al getekend en hebben de twee (Turkse) groepen voldoende leden om met de bouw van hun appartementenblok te beginnen. Op twee andere plekken (Getijenveld en één kavel van ‘Podium Amsterdam’ naast NS-station Lelylaan) gebeurt dit binnenkort.

Aan de Westlandgracht heeft het stadsdeel geëxperimenteerd met het gezamenlijk vaststellen van kavelregels. “We kregen regelmatig te horen dat de gemeente van tevoren alles dichttimmerde. Daarop hebben we in vijf bijeenkomsten met geïnteresseerde bouwgroepen een eisenpakket opge-

steld. Sommige zaken lagen al wel vast, zoals de grondopbrengst en het maximale bebouwingspercentage. We hebben dus niet alle wensen van de groepen in kunnen willigen.”

Het wordt nu spannend of de drie bouwgroepen die hebben meegepraat, zich gaan inschrijven voor de drie kavels. “Als beloning voor het meedenken kregen ze een voorkeursrecht. Maar het is goed mogelijk dat sommigen besluiten niet mee te doen en een andere groep zich inschrijft voor die plek.”

MAROKKAANSE BOUWGROEP

Niet alleen Turkse Amsterdammers ontdekken de zelfbouw. Mostafa El Filali, medewerker van het Amsterdams Steunpunt Wonen, heeft na een jaar werven binnen de Marokkaanse gemeenschap inmiddels vijftien leden voor zijn bouwgroep OntwikkelSamenPODIUM. Deze bouwgroep wil naast station Lelylaan een duurzaam woonblok met 54 appartementen bouwen. “In Turkije en Marokko is zelfbouw heel normaal. Maar hier is men bewoners opgevoed met het idee dat de woningcorporaties alles voor je regelen. Ik moet heel veel doen om bewoners te overtuigen dat zelfbouw de perfecte manier is om voor een betaalbare prijs aan een eigen woning te komen.” El Filali zou graag zien dat de gemeente meer voorlichting geeft over zelfbouw. Hij vindt ook de grondprijzen erg hoog.

ZELFBOUW NIEUW-WEST - STAND VAN ZAKEN

Individuele zelfbouwkavels

Locatie	Woningtype	Aantal	Status
Getijenveld	rijwoningen	37	29 uitgegeven
Maria Montessori	vrijstaand	19	alle in optie
Het Terpje	vrijstaand	6	alle uitgegeven
Lutkemeerweg	vrijstaand	7	6 uitgegeven

Collectieve zelfbouwkavels

Locatie	kavels	appartementen	Status
Getijenveld	1	20	Bijna in optie
Westlandgracht	3	?	Nog niet uitgegeven
Noorderhof Zuid	2	2x20	beide in optie
Podium A'dam	2	ca 20 + 50	1 kavel beschikbaar

Daarnaast werken ook Ymere en de Alliantie aan twee zelfbouwprojecten: Het Leukste Punt en Route 1066.

Gebiedsontwikkeling als

De Alliantie gaat op het Zeeburgereiland in Amsterdam-Oost zo'n 550 tot 600 woningen ontwikkelen. Er is geen dichtgetimmerd programma; corporatie en gemeente hebben zich beperkt tot enkele globale afspraken. Het stedenbouwkundig frame voor de Theo Koomenbuurt behelst slechts tien basisregels. | Bert Pots

“Wij gaan de Theo Koomenbuurt daadwerkelijk op een andere manier ontwikkelen.” Aan het woord is Igor Roovers, ontwikkelingsmanager van de gemeente Amsterdam. “Het nieuwe zit hem wat ons betreft vooral in de grote flexibiliteit in de bouwplannen én de komst van een partner die garanties geeft voor de realisatie van een hele buurt. Bovendien gaan we anders met alle procedures en regels om.” Anders is vooral *minder*: “Vroeger waren we geneigd alles tot de allerlaatste details uit te zoeken. Met als gevolg dat we heel veel tijd spendeerden aan het dichtspijkeren van plannen en geweldig dikke contracten produceren. Dat leverde weliswaar mooie woningen op, maar zo’n aanpak past niet meer bij de huidige tijd. Corporaties nemen nu een heel andere positie in vanwege hun focus op betaalbare woningen voor lagere inkomens. We moeten andere geldbronnen aanboren. Bovendien willen huurders, kopers, zelfbouwers en scholen inhoudelijk meepraten over de ontwikkeling van het gebied. Dat alles vraagt van ons veel meer flexibiliteit. Het ontwikkelen van een buurt wordt veel meer een zoektocht. Gemeente of ontwikkelaar weten vooraf niet alles, maar gaan het wel doen.”

Bewoners en gebruikers laten meedenken is volgens Michiel Schaap, ontwikkelaar bij de Alliantie Ontwikkeling, van toenemende betekenis voor gebiedsontwikkeling. “We hebben van

huurwoningen voor het middensegment. De ontwikkeling geschiedt aan de hand van een aantal spelregels. “Tien. Meer zijn er niet. De architect die betrokken is bij het ontwerp van een van

De Alliantie zoekt naar nieuwe methodes om goedkoper woningen te bouwen

de bouw van IJburg geleerd dat sociale cohesie pas van de grond komt als mensen wat met elkaar hebben. Door mensen al tijdens de ontwikkeling bij de buurt te betrekken en rekening te houden met hun wensen, ontstaat veel sneller een gevoel van verbondenheid en betrokkenheid.” Angst dat daardoor processen weer ingewikkelder worden, heeft Schaap niet. “Mensen vinden het leuk om mee te denken over de gebouwen. Over de openbare ruimte. Dat geeft heel veel positieve energie.”

Tien spelregels

De Alliantie realiseert op de zandvlakte aan de oostkant van de Schellingwouderbrug minimaal 30 procent sociale woningbouw (circa 200 woningen). Het overige programma bestaat uit grondgebonden koopwoningen, sociale koopappartementen en zo’n tweehonderd

de eerste bouwblokken stelde ons de vraag: waar moet de ingang komen? Dat hebben we niet vastgelegd. Hij mag ons verrassen. Het is aan hem om een gebouw te bedenken waar huurders en beleggers blij van worden”, aldus Schaap. Die regels zijn voortgekomen uit drie workshops. “Tijdens die sessies hebben we ons steeds voor ogen gehouden dat we een aantrekkelijke buurt willen maken. Dat heeft het Zeeburgereiland nu nodig. Geen gebied met lege plekken waar ooit nog wordt gebouwd, maar een buurt die straks helemaal af is.”

Roovers sprak vooraf indringend met de stedenbouwers en de ambtenaren van het Grondbedrijf. “Iedereen moet de bereidheid hebben om zijn oude aanpak los te laten. Als iedereen de kaarten tegen de borst houdt, dan lukt het niet om van betekenis te zijn.” Volgens Schaap was het bij de Alliantie niet anders. “Ook een corporatie werkt met een langetermijnplanning. De productie wordt jaren vooruit gepland, maar dat kan ik bij dit gebied niet precies aangeven.”

Bewezen concepten herhalen

Wat voor buurt gaat het worden? Hoeveel mensen wonen er over zeven jaar? Roovers weet het niet. “Wat ik wel weet, is dat we mixen: sociale huur, middensegment, koop. Er zullen allemaal verschillende mensen wonen. Het wordt een wijk met hoge dichtheden en wisselende bouwhoogten, een openbare

TIEN STEDENBOUWKUNDIGE REGELS

1. De Theo Koomenbuurt is onderdeel van deelgebied RI Oost;
2. De basisprincipes voor de inrichting van openbare ruimte van RI-Oost gelden ook voor de Theo Koomenbuurt;
3. Het welstandskader RI-Oost vormt de basis voor de uitwerking van de bouwblokken;
4. Maatregelen vanwege grondwater en geluidsoverlast zijn geïntegreerd in het ontwerp;
5. Langs de Zuiderzeeweg wordt de rooilijn gevolgd; de bouwhoogte is overwegend zes lagen;
6. Op de kop van de wand langs de Zuiderzeeweg aan het water is een hoogteaaccent mogelijk;
7. Het binnengebied is autovrij; parkeergarages worden ontsloten vanaf de randen;
8. Oost/West-straten lopen als open zichtlijnen door het gebied;
9. In de Noord/Zuid-richting is er een zichtrelatie tussen het binnengebied en het water;
10. Het programma bedraagt 42.250 m² (+marge 7,5 %); vrij verdeeld over vier bouwvelden.

zoektocht



ruimte waar van alles kan, een auto-vrij binnengebied en op tijd voldoende voorzieningen.”

De Alliantie kiest daarbij nadrukkelijk voor voldoende betaalbare woningen. “We zoeken naar methodes om te bouwen voor mensen met een smalle beurs. Maar ook voor onszelf moet het betaalbaar zijn. Daarom willen we goed bedachte gebouwen herhalen,” aldus Schaap. Mopperaars, mensen die vinden dat dan de stedenbouwkundige kwaliteit in het geding komt, vinden bij hem geen gehoor. “We gaan echt niet terug naar de monotone bouw van de jaren zestig. We zoeken naar differentiatie en contrast, maar dat doen we wel aan de hand van goed uitgedachte bouwstructuren. Een kwaliteits-team met supervisor architect Marlies Rohmer, de Dienst Ruimtelijke Ordening en de Alliantie zal daar op toezien.” De corporatie streeft naar een hoog bouwtempo. Binnen vijf jaar moet de buurt gereed zijn. Smit’s Bouwbedrijf uit Beverwijk begint nog dit najaar aan de bouw van het eerste complex van de Alliantie met zestig sociale en middensegment-huurwoningen. In de eerste maanden van 2015 zullen nog eens drie bouwblokken in aanbouw wor-

den genomen. In totaal goed voor ruim tweehonderd woningen. Uiteindelijk zal de Theo Koomenbuurt uit zo’n zeshonderd woningen bestaan; 30 procent meer dan eerder afgesproken. “Aanvankelijk hadden we het voornemen woningen van gemiddeld 90 m² te maken, maar we zien ook bij beleggers veel belangstelling voor woningen van zo’n 60 m²”, aldus Schaap.

Markconsultatie

Wat betreft de bouw van koopwoningen denkt de Alliantie vooruit. Minister Blok beperkt de mogelijkheden van corporaties om in onbebouwde gebieden markt woningen te realiseren. “We gaan er niet van uit dat de minister ons die koopwoningen nog laat bouwen. Op dit moment doen we samen met de gemeente een marktconsultatie om voor het koopdeel andere partijen te vinden. De eerste partij heeft zich gemeld. HSB uit Volendam maakt een blok sociale koopwoningen. Het bouwbedrijf heeft een partij gevonden die de woningen zal afnemen als individuele kopers niet toeslaan. Maar HSB gelooft - net als de Alliantie - heilig in het gebied en verwacht niet dat die achtervang nodig zal zijn.” ■

Michiel Schaap en Igor Roovers. Schaap werkte twaalf jaar als ontwikkelaar bij fondsmanager Amvest. Sinds ruim een jaar is hij als senior-ontwikkelaar verbonden aan de Alliantie Ontwikkeling. **Roovers** is als ontwikkelingsmanager bij OGA verantwoordelijk voor de sector Oost: Zeeburgereiland, IJburg, het Amstelkwartier en de herontwikkeling rond het Amstelstation. Eerder was hij directeur van Projectbureau IJburg.

WOONGEBOUWEN OP HERHALING

De Alliantie gaat met woongebouwen op herhaling. Daarbij wordt gezocht naar een soort referentiegebouwen die op meer plekken toepasbaar zijn. Alleen de buitenschil zal variatie vertonen. Met name de draagstructuur, ontsluiting, plattegronden en parkeeroplossing worden vooraf geoptimaliseerd. Een goed uitgedachte binnenkant moet leiden tot minder bouwkosten. De corporatie denkt zeker 10 tot 12 procent op de stichtingskosten te kunnen besparen. Herhaling is voor de Alliantie niet helemaal nieuw. In Almere bouwt de corporatie in drie verschillende wijken driemaal precies hetzelfde gebouw.



Verwoest Huis

Kunstenares Marjan Teeuwen mocht van eigenaar Rochdale een te slopen wooncomplex in Amsterdam-Noord gebruiken voor een grootschalige installatie. Dat werd 'Verwoest Huis op Noord'. Bezoekers worden in kleine groepen rondgeleid. De tocht door de veertien 'behandelde' portiekwoningen is een indringende ervaring. Vloeren zijn scheef, ontbreken of vallen loodrecht naar beneden waardoor het wanden worden; wanden zijn er deels of volledig uitgeslagen; bouwmetaal is opgestapeld in uitgesproken vormen. Alles staat én is scheef.

De installatie is nog te zien tot en met 15 juni. Dan worden de woningen gesloopt. Wieringerwaardstraat 50-55; zaterdag- en zondagmiddag van 12 - 17.00 uur.

→ Info:www.waterlandpleinbuurt.nl/verwoesthuis

Vernieuwing Waterlandpleinbuurt

Het sloopcomplex van Rochdale in de Wieringerwaardstraat ligt in het Breehorngebied, onderdeel van het vernieuwingsgebied Waterlandpleinbuurt. Voor deze 'wijkenpak' stond op het programma de sloop van 1200 woningen, de bouw van 1600 nieuwe woningen, vier brede scholen, een wijkcentrum en een jongerencentrum. De corporaties Ymere, Stadgenoot en Rochdale trekken de vernieuwing. In 2013 werd een grote stap gezet met de oplevering van het Waterlandplein; ook Noordermare is volledig afgerond. De realisering van de overige woningbouw is op zijn minst sterk vertraagd en afhankelijk van belangstelling van kopers. Een deel van de gebouwde of geplande koopwoningen is overigens inmiddels omgezet naar vrijesectorhuur.



- 1 **Parnassialocatie:** Planvorming
- 2 **Noordermare:** Alle woningen zijn opgeleverd
- 3 **Breehorngebied:** Alle 564 woningen in het Breehorngebied staan op de nominatie te worden gesloopt.
 - *Wieringerwaardstraat e.o (Fase 1)*. De sloop wordt afgerond in juni, na het einde van 'Verwoest Huis'. Rochdale realiseert er 80 vrije sector huurwoningen voor Achmea en op een later tijdstip nog 40 sociale huurwoningen.
 - *Binnentuinen van Noord (Volendammerweg)*: afhankelijk van verkoop; Stadgenoot is gestart met de verkoop van 42 eengezinswoningen.
 - De nieuwe basisschool De Vijf Sterren is in maart in gebruik genomen.
- 6 **Waterlandplein:** Alle driehonderd woningen en winkels in gebruik genomen. Een project van Ymere en AM.
- 9 **Duinpanlocatie:** Stedenbouwkundige opzet voor achttien eengezinswoningen akkoord
- 10 **Groene Zoom:** Fase 1 gereed. Start uitwerking fase 2 medio 2014

Nog geen plannen bekend voor: **Entreegebied** (4), **IJdoornschoollocatie** (5) en **Kompaslocatie** (8)





Marjan Teeuwen maakt vanaf 2007 installaties in sloopcomplexen. Eerdere installaties stonden in de Piet Mondriaanstraat in Amsterdam, de Putsebocht in Rotterdam-Zuid, in een snackbar annex woonhuis in 's-Hertogenbosch en in Rusland. Zij won daarmee diverse prijzen.



“Regio is vaak het beste schaalniveau”

De Zaanse wethouder Robert Linnekamp stopt ermee na zestien jaar gemeentepolitiek. Daarmee komt tevens een einde aan zijn voorzitterschap van het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de Stadsregio Amsterdam. Hoe gaat het straks verder met de regionale samenwerking nu het kabinet een streep zet door de stadsregio's? | Fred van der Molen

“De Stadsregio is een bijzonder efficiënt orgaan”, stelt de Zaanse wethouder Robert Linnekamp (Groen-Links). “Met een paar mensen wordt veel werk gedaan dat de afzonderlijke zestien gemeenten anders zelf zouden moeten doen. Dat zou er voor hen niet goedkoper op worden.”

Daar denkt het kabinet anders over. Om korte metten te maken met de ‘bestuurlijke drukte’ in overheidsland werd in het regeerakkoord met één pennensreek een einde gemaakt aan twee bestuurslagen: de stadsdelen en de stadsregio's.

Linnekamp: “De idee was kennelijk om weer terug te gaan naar het Huis van Thorbecke: gemeenten, provincies en het Rijk. Maar kijk eens naar de praktijk. Praktisch bij elk actueel beleidsterrein worden thema's in regionaal verband opgepakt, eigenlijk nooit op provinciale schaal. Neem de GGD, de omgevingsdienst, de organisatie van het openbaar vervoer en natuurlijk de zorg. Het rijk heeft een dubbele boodschap: ener-

zijds aandringen op regionale samenwerking, anderzijds de stadsregio's afschaffen.”

Drie termijnen

Linnekamp (56) heeft er zestien jaar Zaanse politiek op zitten, waaronder drie termijnen als wethouder. Het wordt tijd voor wat anders, al weet hij nog niet wat. Zijn laatste periode was hij - naast

De formele afschaffing van de Stadsregio bergt volgens Linnekamp wel het gevaar in zich dat er straks per beleidsterrein regelingen komen met wisselende combinaties van gemeenten. “Dat maakt het veel lastiger om integraal beleid te maken.”

In de buitenwereld is de Stadsregio Amsterdam niet erg bekend, maar bij de betrokken zestien gemeenten is het vol-

“Het gevaar is dat zich straks per beleidsterrein wisselende combinaties van gemeenten vormen”

vele andere nevenfuncties - tevens voorzitter van het portefeuilleoverleg Ruimte en Wonen van de Stadsregio Amsterdam. Hij pleit ervoor deze regionale samenwerking voort te zetten na 2014: “Niet dat het nodig is de gemeenten daarvan te overtuigen. Ze zijn allemaal doordrongen van het belang van samenwerking. Amsterdam en de regiogemeenten weten dat ze sterk afhankelijk zijn van elkaar.”

gens Linnekamp een vanzelfsprekend gremium geworden: “Daarom kunnen we ook snel handelen. Een mooi voorbeeld is de slachtofferhulp mensenhandel. Amsterdam kaartte ruim een jaar terug aan dat ze daarvoor onvoldoende geschikte huisvesting kon vrijmaken. Dit te meer omdat de hectiek van Amsterdam niet de meest geschikte leefomgeving bleek voor deze mensen. Binnen de Stadsregio hebben toen andere gemeenten betrekkelijk snel een aantal huizen beschikbaar gesteld. Het gemak waarmee je elkaar dan kunt vinden is een van de verworvenheden die we nu hebben.”

Resultaten

Onbekend maakt kennelijk onbemind. Zelfs over de opheffing van de Stadsregio wordt nauwelijks geschreven. Daarom vragen we het nog een keer: wat doet de Stadsregio eigenlijk op het gebied van ruimte en wonen?

De bekendste taak is volgens Linnekamp de regionale woonruimteverdeling in de sociale huursector. Voor de uitvoering daarvan werd ooit WoningNet opgericht, waardoor woningzoekenden uit Amster-

NIEUWE HUISVESTINGSWET

De woonruimteverdeling is nu nog een wettelijke taak van de Stadsregio. De invoering van de nieuwe Huisvestingswet valt vermoedelijk samen met het formele einde van de Stadsregio eind 2014. De regionale samenwerking kan doorgaan als de gemeenten dat zo afstemmen met het Rijk.

Gemeenten (of een regionaal samenwerkingsverband) mogen vanaf 2015 de woonruimteverdeling alleen nog via een huisvestingsverordening regelen en niet meer in een convenant. Deze verordening geldt voor maximaal vier jaar.

Belangrijke wijziging is dat gemeenten voor maximaal de helft van de sociale huurwoningen voorrang mogen geven aan lokale en regionale woningzoekenden. Nu reserveert een aantal kleine Stadsregio-gemeenten (en tijdelijk Amstelveen) een hoger aandeel van de vrijkomende corporatiewoningen voor de eigen inwoners. Gemeenten moeten straks aantonen dat er sprake is van schaarste waardoor bepaalde groepen woningzoekenden zonder sturing onvoldoende aan bod komen.

Voor koopwoningen mogen geen bindingseisen meer worden gesteld.



dam kunnen meedingen naar huurwoningen in Diemen of Zaanstad. En vice versa natuurlijk.

Linnekamp: “De samenwerking tussen gemeenten en corporaties gaat inmiddels veel verder. Kortgeleden hebben we afspraken gemaakt over de omvang van de betaalbare voorraad om de regionale verschillen niet verder te laten oplopen. We doen inmiddels veel gemeenschappelijk onderzoek, waardoor we inzicht hebben in woonwensen en verhuisbewegingen in de regio (het bekende roltrapmodel, *nvdr*). Bovendien delen we informatie over onze woningbouwprogramma’s. Het kwam voor dat buurgemeenten gelijktijdig ongeveer hetzelfde type wijken aan het ontwikkelen waren, waardoor in deze crisistijd alle projecten strandden op een slechte voorverkoop. Als je afspraken maakt over het volgtijdelijk op de markt brengen van verwante projecten heb je natuurlijk meer kans op succes. Alles begint met een gezamenlijk besef van de woningmarkt.”

Ook van corporatiezijde werd aangedrongen op meer regionale samenwerking. Nu de investeringsmogelijkheden krimpen, willen regionaal opererende corporaties graag ook van gemeenten horen welke prioriteiten zij stellen. Gemeenten en corporaties hebben vorig jaar vervolgens - in samenspraak met enkele grote commerciële ontwikkelaars - een aantal prioriteitsprojecten benoemd.

Linnekamp: “Die selectie is een combinatie geworden van wat betrokken partijen zelf belangrijk vonden én van pro-

gramma’s waar regionaal de meeste behoefte aan is. We hebben afgesproken te monitoren wat daarvan terecht komt en wat de eventuele knelpunten zijn. Vervolgens zijn natuurlijk de lokale wethouders verantwoordelijk voor de uitvoering. In mijn geval is in Zaanandam het Inverdan-programma een van de prioriteitsprojecten. Met alle partijen gaan we tot het uiterste om daar de productie aan de gang te houden. Dat lukt aardig.”

Het grote Amsterdam

De Stadsregio is een wat wonderlijk ogend verbond van het grote Amsterdam tot dorpen als Zeevang. Linnekamp ervaart niet dat Amsterdam het beleid volledig domineert: “Amsterdam loopt wel vaak voorop met voorstellen of idee-

en. Men weet vaak dingen iets eerder of denkt het te weten. Maar dat is niet erg. Het gaat er vervolgens toch om de rest mee te krijgen.” Overigens houdt elke gemeente aanzienlijke ruimte voor eigen beleid.

Vanuit woningmarktperspectief is het een omissie dat Haarlem en Almere niet meedoen aan de Stadsregio. Linnekamp: “In belangrijke onderzoeken en discussies betrekken we Almere en nu ook Haarlem er steeds meer bij. Vanuit onze kant is er geen beletsel. Als Almere die geplande schaa sprong alsnog gaat maken, is dat natuurlijk van belang voor de hele regio. Maar de praktijk is dat Almere op dit moment voornamelijk voor de eigen inwoners bouwt. Per saldo verhuizen er nog weinig Amsterdammers naar Almere.” ■

WAT DEED DE STADSREGIO AMSTERDAM IN DE PERIODE 2010-2014?

Portefeuille Ruimte en Wonen

- Actualisering *convenant woonruimteverdeling*: o.a. invoering van loting voor 15 procent van de woningen.
- *Intentieverklaring Betaalbare voorraad*: regionale ‘raamwerkovereenkomst’ met de corporaties over omvang en spreiding van de betaalbare voorraad. Doel is de regionale verschillen niet te laten toenemen.
- Inzicht vergroot in de *werking van regionale woningmarkt* via diverse onderzoeken.
- Betere afstemming van bouwproductie door *prioritering* van woningbouw- en herstructureringsprojecten.
- Afspraken over gezamenlijke acties richting beleggers in markthuurloningen.
- Overleg over groei *Schiphol* in relatie tot (woningbouw-)belangen.
- Huisvesting *slachtoffers mensenhandel*: regio helpt Amsterdam met doorstroming uit opvang.
- Coördinatie huisvesting verblijfsrechtigde *asielzoekers*
- Kennisvermeerdering *duurzaam wonen en bouwen*.

Doorbraak rond Van der

Al tien jaar wordt er gesproken over een grootschalige aanpak van de Van der Pekbuurt. De grote kwestie was steeds: slopen of renoveren. Nu is besloten dat in ieder geval de meest gezichtsbepalende woningen worden gerenoveerd. De overige woningen krijgen een kleine beurt. Wat op lange termijn hun lot is, blijft ongewis. | Joost Zonneveld

Adri Buitenhuis is eind maart verhuisd naar het eerste 'proefblok' met twaalf woningen dat woningcorporatie Ymere in de Van der Pekstraat heeft gerenoveerd. Ze woonde in een bovenwoning aan de andere kant van de straat. De staat daarvan viel nog mee: "Een beetje schimmel in de badkamer, maar niet zo erg als bij anderen, waar de paddenstoelen op de muren staan." Haar nieuwe benedenwoning is wat kleiner en bestaat uit een woonkamer met open keuken, een slaapkamer en badkamer. "Het ziet er allemaal prima uit en ik heb eindelijk een tuintje." Buitenhuis is tevreden met haar nieuwe woning, maar daarin heeft Ymere dan ook fors geïnvesteerd: "Twee miljoen voor twaalf woningen", zegt Ron Onverzaagt, regiomanager van Ymere: "Voor vijftienhonderd woningen kunnen we dat niet zomaar even doen." Hij legt in grote lijnen uit wat in overleg met Bureau Monumenten en Archeo-

logie (BMA) is gedaan: "De woningen hebben extra heipalen gekregen, de gevels zijn hersteld en geïsoleerd, de kozijnen zijn vernieuwd en de originele soort dakpannen is teruggebracht. Binnen is alles helemaal weggesloopt, zodat één grote ruimte ontstond die we opnieuw hebben ingedeeld." Het resultaat is van afstand te bewonderen aangezien de bomen in de Van der Pekstraat zijn gekapt in afwachting van de herinrichting.

Geen sloop

Het proefblok is de opmaat voor de renovatie van 170 woningen de komende drie jaar. Ze behoren bij die delen van de buurt die door BMA als meest waardevol en gezichtsbepalend zijn beoordeeld. In totaal hebben 242 woningen die status gekregen. Deze woningen worden in ieder geval niet gesloopt, zo staat in het akkoord dat eigenaar Ymere en de gemeente eind maart teken-

den. En dat kan gerust een doorbraak genoemd worden, want jarenlang hing de dreiging van sloop boven het eerste tuindorp van Amsterdam, in de jaren twintig van de vorige eeuw gebouwd en ontworpen door architect Jan Ernst van der Pek.

Bewoners als Buitenhuis krijgen voorrang bij het huren van een gerenoveerde woning omdat zij al in het onderzoeksgebied (zie kaart) wonen. Onverzaagt: "Die bewoners betalen alleen een huurverhoging vanwege comfortverbetering."

Volgens Ymere gaan de huurders dit jaar maximaal 600 euro voor de grootste gerenoveerde woningen betalen. Bij veel huurders wordt de verhoging (gedeeltelijk) gecompenseerd door huurtoeslag. Bert Müssig van de huurdersvereniging vindt dat de huurprijzen desondanks aan de hoge kant zijn.

Gentrification

Al jaren wordt de Van der Pekbuurt getipt als een wijk met grote potentie. De locatie vlakbij het centrum, de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten, de algemeen stijgende waardering voor en bekendheid van Noord, de vernieuwing van naastgelegen buurten en de lage vierkantemeterprijzen zijn daarvoor belangrijke redenen.

Maar de naderende vernieuwing van de volksbuurt leidt er ook toe dat de één in termen als kansrijk en hip praat en de ander in termen van ongewenste gentrification, verdringing en prijsopdrijving. Al jaren wordt een debat gevoerd over de toekomst van de buurt, waarin Ymere - de eigenaar van alle sociale huurwoningen in de wijk - een belangrijke rol speelt. Moet alles gerenoveerd worden of kan een deel ook vervangen worden door (historiserende) nieuwbouw? Maken de huidige bewoners nu al samen een ge-

CREATIEVE FINANCIERING

Ymere heeft bovendien veel minder investeringsruimte dan enkele jaren terug. De corporatie zegt nu maximaal veertig woningen per jaar aan te kunnen pakken. Om meer woningen te kunnen renoveren - 150 tot 170 in drie jaar tijd - is samen met de gemeente gezocht naar creatieve oplossingen om de investeringsmogelijkheden van Ymere te vergroten.

Een daarvan is dat Ymere een voorschot krijgt uit het stimuleringsfonds om nog eens 71 woningen te renoveren. Het gaat daarbij om vroegtijdige uitbetaling van subsidies voor energetische maatregelen (een bedrag per labelstap) die normaal achteraf worden betaald. De nieuwe gemeenteraad en ook de andere Amsterdamse corporaties moeten daarmee nog wel akkoord gaan. Het wordt lastig als de andere corporaties ook aanspraak maken op deze behandeling, want dan verandert de subsidiesystematiek in feite structureel. Daar zal de gemeenteraad zich dan weer over willen buigen.

De tweede optie is dat de gemeente tijdelijk woningen overneemt. De gemeente betaalt een prijs die (met risicomarge) is gebaseerd op de waarde in verhuurde staat. Na tien jaar koopt Ymere de woningen weer terug. Omdat de gemeente (tijdelijk) koopt, kan de renovatie daarmee worden gefinancierd en gaat het niet ten laste van de borgingsruimte die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw aan Ymere verschaft. Het WSW moet overigens nog wel bevestigen of men dit ook zo ziet.

In deze constructie blijft Ymere de woningen beheren en krijgt daarvoor de baten en lasten (huur en beheeruitgaven).

Ymere betaalt de gemeente uit de exploitatie een bedrag gelijk aan de rente op vreemd vermogen voor tien jaar plus een risico-opslag. Alleen in het hypothetische geval dat Ymere failliet gaat, blijft de gemeente met de brokken zitten.

Pek



Lupineplein

mengde buurt of komt die pas echt tot stand als een deel van de sociale woningvoorraad wordt omgezet in markt-woningen en ook woningen worden samengevoegd?

Intussen is er de afgelopen jaren veel over het tuindorp gesproken maar nog weinig gebeurd, bekent Kees Diepeveen, onlangs afgezwaaid als stads-

het makkelijker maken ook grotere woningen te realiseren in de wijk. Ten slotte had de corporatie vervangende retro-nieuwbouw laten schetsen die niet van het origineel te onderscheiden leek.

Een groep bewoners die zich verzette tegen sloop en voor behoud van betaalbare woningen pleitte, kreeg ech-

tuatie. Hij geeft toe dat hijzelf en de politiek in Noord als geheel misschien duidelijker stelling hadden moeten nemen tegen sloop. "Het is aan de actieve huurders te danken dat de toekomst van de Van der Pekbuurt weer op de politieke agenda is gekomen."

De bewonersacties doen het tij keren. De politiek in stadsdeel Noord, de gemeenteraad en uiteindelijk zelfs wethouder Ossel komen in actie. Corporatie en huurdersvereniging gaan een mediationstraject in. In maart van dit jaar sluiten Ymere en de gemeente de overeenkomst, waarmee sloop voorlopig van de baan is. Kort daarvoor heeft de Van der Pekbuurt alsnog de status van beschermd stadsgezicht gekregen.

Renovatie kost per woning 167.000 euro!

deelbestuurder in Noord. "De prioriteit lag bij ons vooral in De Banne en de Waterlandpleinbuurt. Daar kon het stadsdeel ook meer invloed uitoefenen, omdat daar meerdere eigenaren waren. In de Van der Pekbuurt wilde Ymere zelf de lead nemen."

Veel duurder

De corporatie heeft steeds sloop/nieuwbouw als serieuze optie in het debat ingebracht. Daar had Ymere meerdere redenen voor. Zo zou grondige renovatie veel duurder uitpakken dan nieuwbouw, en zou nieuwbouw

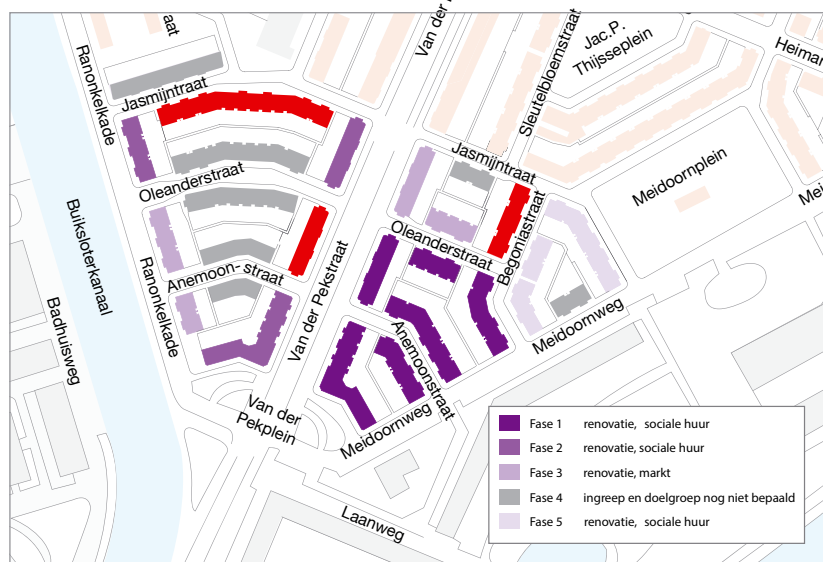
ter steeds meer voet aan de grond. De Huurdersvereniging Van der Pek zette een lobby op die tot aan de Tweede Kamer reikte. Ook het stadsdeelbestuur kwam onder druk. Volgens de huurders had men daar zitten slapen, omdat vanwege een wetswijziging de deur naar sloop ineens wagenwijd open stond.

Ymere en huurdersvereniging staan lang lijnrecht tegenover elkaar. De woningcorporatie voert aan dat maar een deel van de bewoners tegen sloop is. "Een heel moeizaam proces, vol onbegrip", beoordeelt Diepeveen de si-

Overeenkomst

Volgens het akkoord gaat Ymere de 242 meest gezichtsbepalende woningen ingrijpend renoveren. De rest van de buurt, 1100 woningen, krijgt een sobere opknappbeurt in afwachting van een definitieve oplossing. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de vele en langsepende klachten over tocht en vocht. "Er is door Ymere te lang gewacht met het verhelpen van problemen in de woningen, in afwachting van een plan voor vernieuwing van de buurt," zegt Diepeveen. Ten slotte hebben huurdersvereniging en Ymere overeenstemming bereikt over de voorwaarden van renovatie voor huurders in het onderzoeksgebied.

Lang is geredetwist over de claim van Ymere dat renovatie per se duurder uitpakt dan sloop/nieuwbouw. Volgens eerdere ramingen van de corporatie zou de renovatie van alle 1500 woningen 60 miljoen euro meer kosten dan sloop/nieuwbouw. De conclusie na het eerste proefblok is dat de meerkosten lager uitvallen, maar toch nog op zo'n 20.000 tot 30.000 euro per woning uitkomen.





Gerenoeverde woningen aan de Van der Pekstraat

Waarom is de corporatie dan toch akkoord gegaan?

Onverzaagt: "Eind 2012 hebben we met wethouder Ossel afgesproken opnieuw naar de toekomst van de wijk te kijken, en vooral uit te zoeken waar we

huurdersvereniging, voorlopig ongemoeid. Binnenkort start de discussie over hoe het moet met die woningen op de lange termijn. De bedoeling is dat als de eerste renovatiefase over ruim drie jaar is afgerond, meteen doorgewerkt

Erna Berends: "Uitgangspunt voor het stadsdeel is dat er geen sloop gaat plaatsvinden"

het over eens zijn. Iedereen wil dat de 242 meest waardevolle woningen in het onderzoeksgebied behouden blijven. Daarom beginnen we daar. Voor de overige, door BMA als minder waardevol gewaardeerde 125 woningen in het zuidelijke deel van de buurt sluiten wij sloop/nieuwbouw niet uit."

Met de opknapbeurt van de woningen buiten het onderzoeksgebied worden de ergste problemen met vocht, afgebladderd schilderwerk en ventilatie aangepakt. Alleen voor dubbelglas en een cv moet extra huur betaald worden. De fundering en het casco van deze woningen blijven, tot ongenoegen van de

kan worden aan de rest van de buurt, of dat nu renovatie of sloop wordt, of een combinatie van beide. Toch laat Erna Berends, kersverse bestuurder van Noord, desgevraagd weten: "Uitgangspunt voor het stadsdeel is dat er geen sloop gaat plaatsvinden in de Van der Pekbuurt." Ook haar voorganger Diepeveen denkt dat sloop/nieuwbouw er uiteindelijk niet meer van zal komen: "Als de Van der Pekstraat is opgeknapt en de eerste woningen gerenoveerd zijn, dan kan iedereen zien wat de potentie van deze buurt is." Dat zal investeerders aantrekken en particuliere kopers lokken, zo is de gedachte.

Ymere zou dan via verkoop voldoende geld kunnen genereren om de renovatie te betalen.

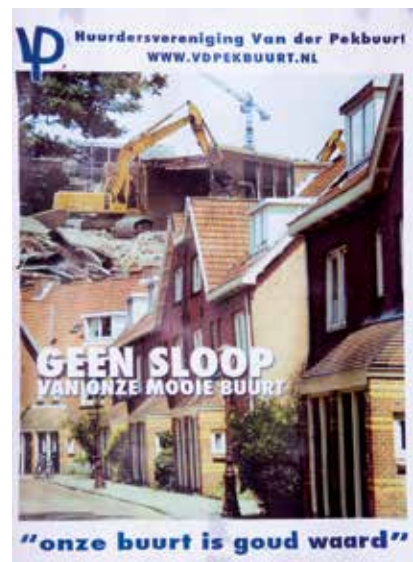
Nieuwe bewoners

Dat de volksbuurt van samenstelling zal veranderen, daar twijfelt niemand meer aan. Onverzaagt: "Het is nu nog steeds een van de armste buurten van de stad. Als een deel van de woningen wordt verkocht of in het middensegment wordt verhuurd, dan zal dat naar verwachting snel tot een stroom nieuwe bewoners leiden." De buurt kent woningen die in grootte verschillen tussen ongeveer 40 en 90 m². Afgesproken is dat in het onderzoeksgebied 60 procent sociale huur blijft en 40 procent wordt verkocht of boven de liberalisatiegrens zal worden verhuurd. Er zijn daarover al gesprekken gaande tussen Ymere en enkele geïnteresseerde partijen.

Maar waar die verhouding 60/40 op gebaseerd is? Niemand die het precies kan zeggen. Voor Bert Müssig van de huurdersvereniging is het een punt van discussie waar de huurders bij betrokken hadden moeten worden. "Wij behouden het liefst 100 procent sociaal. Maar als dan toch een deel verkocht wordt, op wat voor manier gebeurt dat dan? En krijgen zittende huurders voorrang? Ook komen wij op een veel lager bedrag voor renovatie uit dan waar Ymere altijd meeschermt. Dat heeft met de overheid van de corporatie te maken. Wij zouden graag een deel van de woningen in eigen beheer nemen. Dan laten we zien dat verbouw en exploitatie goedkoper kunnen. Wij zijn pas tevreden als sloop volledig van de baan is. Laat Ymere die repro-blokjes als overgangsstrook bouwen op het Overhoeks-terrein!"

STANDBEELD VOOR VAN DER PEK?

Bert Müssig, voorzitter van de huurdersvereniging, pleit voor een standbeeld van architect Jan Ernst van der Pek en zijn vrouw Louise Went op het naar de architect vernoemde plein. "Dat zou een echte waardering zijn voor de bijzondere wijk die hij heeft ontworpen en zou de status van beschermd stadsgezicht benadrukken." Müssig roemt de ambachtelijke stijl van Van der Pek, het stedenbouwkundige ontwerp van het tuindorp en de details als kostgrondjes, waar bewoners hun eigen voedsel konden verbouwen, als onderdeel van het plan.



“Geld is nooit het probleem”

Wat willen jullie aanbieden?

“Jonge mensen kunnen niet meer zo makkelijk kopen. Of willen niet meer kopen, maar ze verlangen wel naar een aantrekkelijke woning in de stad. Bij een jongere generatie - niet zelden tweeverdieners - groeit de vraag naar middeldure huurwoningen. Zeker in een stad als Amsterdam. Ik ben ervan overtuigd dat die trend zich ook in de toekomst zal doorzetten. Sinds het uitbreken van de crisis zijn op nogal wat locaties de bouwactiviteiten tot stilstand gekomen. Wij proberen de bouw weer op gang te brengen door die locaties te verwerven en partijen bij elkaar te brengen die de stad beter en mooier willen maken. Het hoort helemaal bij deze tijd om participaties te maken.”

Aqua Vastgoed beperkt zich tot de stadsgrenzen?

“Niet per se, maar onze eerste projecten bevinden zich in Amsterdam. In Middengebied Overtoomse Veld hebben we een oud project van Far West overgenomen. Daar bouwen we in meerdere fases 77 sociale huurwoningen voor Eigen Haard, 19 koopwoningen en 185 middeldure huurwoningen. De vrije sector woningen worden afgenomen door drie verschillende partijen: Eigen Haard, ASR Vermogensbeheer en Syntrus Achmea. En op een moeilijke locatie aan de Bolderdijkkade in Amsterdam-West realiseren we in samenwerking met Van Wijnen (49 koopwoningen), belegger Altera Vastgoed (69 vrije sector huurwoningen) en de Alliantie (53 sociale huurwoningen) De Hallen Zuid. Aansluitend zullen we ook aan de noordkant van het complex koop- en huurwoningen bouwen.”

Waar komt het geld vandaan?

“Geld is eigenlijk nooit het probleem, zeg ik een beetje bruuft. Pensioenfondsen krijgen elke dag premiegeld binnen. De kunst zit in het managen van het beschikbare geld. Als de gemeente te veel voor de grond vraagt, de aannemer niet scherp begroot en de architect geen passend ontwerp aan draagt, dan lukt het niet. In de toekomst zou ik graag met particuliere en buitenlandse beleggers in de nieuwbouw aan de slag gaan. Deze doelgroep investeert op dit moment relatief weinig in nieuwe woningen, maar heeft wel belangstelling voor Amsterdam en omgeving.”

Wat voor soort woningen moeten er gebouwd?

“Betaalbare huurwoningen. Een driekamerwoning van circa 75 vierkante meter is een prima product; binnen de Ring kan het nog wel wat kleiner. In het verleden was de drang groot om ruimere woningen te maken, maar dan worden ze te duur. De vraag gaat tot zo'n 1000 euro in de maand. En voor dat geld wil de consument een goede plattegrond en een aantrekkelijke buitenruimte. Beleggers eisen dus ook van ons minimaal acht vierkante meter buitenruimte. De tijd van de inpandige loggia's is echt voorbij.”

Hoe verloopt de samenwerking met de gemeente?

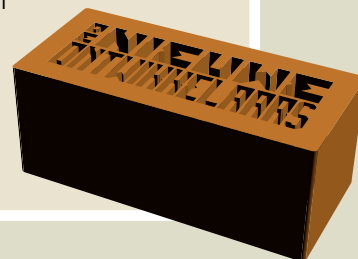
“Constructief. Amsterdam rekent zeker de laatste twee jaar normale grondprijzen. En als een ontwikkelaar duidelijk zegt: 'ik ga beginnen', dan zijn de teams van mannen als Co Stor en Igor Roovers bereid creatief mee te denken.” **{Bert Pots}**



Dirk Harmens, project in Middengebied Overtoomse Veld

DE NIEUWE ONTWIKKELAARS

In de ruimtelijke ontwikkeling van de stad doen nieuwe partijen hun intrede. NUL20 vraagt een aantal nieuwkomers naar hun plan voor Amsterdam. In de tweede aflevering Dirk Harmens (43), oprichter van Aqua Vastgoed. Vier jaar geleden is hij het nieuwe ontwikkelbedrijf samen met Van Wijnen begonnen. Daarvoor was hij acht jaar directeur van Delta Forte. Doel is om in samenspraak met corporaties, beleggers, gemeenten, ontwikkelaars en consumenten vastgoed te ontwikkelen en te bouwen.



Nog maar één PvdA-er in stadsdelen op Wonen

Zeven nieuwe portefeuilles

In de meeste stadsdelen is de portefeuille wonen en ruimtelijke ordening in handen van een nieuwe bestuurder gekomen. Wie zijn ze, wat is hun eigen wooncarrière, waar ligt hun grootste uitdaging? En natuurlijk: wat gaan we merken van het gewijzigde politieke landschap?

Foto: Steef Meynecht



**Erna Berends
(SP)**

Noord

Wooncarrière:

Erna Berends woont vanaf 1998 in Amsterdam. Ze begon in een studentenkamer in Osdorp. Sinds tien jaar woont ze in Noord: eerst in een tweekamerwoning in de Van der Pekbuurt, daarna in Tuindorp Oostzaan. Daar woont ze nu in een vierkamerkoopwoning.

Grootste uitdaging?

“Het inkorten van de wachtlijsten door uitbreiding van het aantal woningen. We hebben de ambitie om de komende vier jaar 1875 tot 3000 woningen te realiseren voor middeninkomens en 625 tot 1000 woningen voor starters, studenten, jongeren en senioren. Hierbij kijken we in eerste instantie naar bouwplannen die nu ‘on-hold’ staan. En in tweede instantie naar nieuwe bouwplannen.”

Wat gaat er veranderen?

“Noord is en blijft ambitieus: er moet bijgebouwd. We willen geen sloop van sociale huurwoningen en zijn geen groot voorstander van verkoop van sociale huurwoningen.”

Foto: Nico Boink



**Thijs Reuten
(PvdA)**

Oost

Wooncarrière:

Thijs Reuten woonde tien jaar op een kamer met gedeelde voorzieningen in de Rivierenbuurt. Na een kort verblijf op de Tweede Kostverlorenkade in Oud-West, verhuisde hij bijna elf jaar geleden naar een huurwoning in de Watergraafsmeer.

Grootste uitdaging?

“Bouwen, bouwen, bouwen. Ik ga ervoor om samen met bekende en nieuwe partijen en op nieuwe manieren de bouwproductie in Oost verder aan te jagen. Dit vraagt om creativiteit en maatwerk. Daarnaast ligt er een uitdaging wonen in onze buurten betaalbaar en toegankelijk voor alle inkomens te houden.”

Wat gaat er veranderen?

“Het stadsdeel nieuwe stijl blijft werken aan goed wonen. Dat betekent gevarieerd en betaalbaar bouwen op nieuwbouwlocaties en aandacht voor renovatie en onderhoud van de bestaande voorraad. Liggen de bevoegdheden bij het gemeentebestuur, dan maken we graag duidelijk wat onze bewoners nodig hebben om fijn te kunnen wonen.”

Foto: Katrien Mulder



**Sebastiaan Capel
(D66)**

Zuid

Wooncarrière:

Sebastiaan Capel is geboren in Amsterdam-Zuid. Tot zijn twaalfde jaar woonde hij in het Museumkwartier. Na zijn middelbareschooltijd in Haarlem en diverse kamers in zijn studententijd, woont hij sinds tien jaar opnieuw in Zuid: in een huurwoning van de coöperatieve woningvereniging Samenwerking.

Grootste uitdaging?

“Ik zie drie uitdagingen: de bouwproductie verhogen, goede uitvoering van al geplande projecten als het Stadionplein en het Havenstratterrein en het Havenstratterrein en de transformatie van leegstaande panden.”

Wat gaat er veranderen?

“De komende vier jaar moet de bouw van woningen voor het middensegment echt van de grond komen. Het nieuwe college zal ons daar de ruimte voor moeten geven, onder meer met een ‘modale grondprijs’. Wens is ook dat de stad een actieve rol neemt bij het aantrekken van ontwikkelaars. En Zuid wil sneller optreden tegen eigenaren die hun panden laten verkrotten.”

Woninghouders wonen en RO

Zuidoost

Wooncarrière:

Emile Jaensch woont al meer dan 25 jaar in Amsterdam: van een kamer op de Prinsengracht tot een eerste koopappartement in De Pijp. Zes jaar geleden - na zijn benoeming tot bestuurder in Zuidoost - verhuisde hij met zijn gezin naar een huis in Geerdinkhof.

Grootste uitdaging?

“We moeten de Bijlmer verder afmaken door bouwers te vinden voor braakliggende grond. Daarbij is het zaak met deze nieuwe woningen mensen aan te trekken en vast te houden die de wijk sterker kunnen maken.”

Wat gaat er veranderen?

“Over echt grote projecten heeft de centrale stad het laatste woord. Ook voor de komende periode is het van wezenlijk belang dat de gemeenteraad meedenkt bij het uitdagen van partijen die in Zuidoost aan de slag kunnen gaan. En dat investeerders actief worden gewezen op de mogelijkheden buiten de Ring.”



Foto: George Maas

**Emile Jaensch
(VVD)**

West

Wooncarrière:

Gerolf Bouwmeester groeide op in Zwolle. Midden jaren negentig verhuisde hij naar Amsterdam. Na een kort verblijf in De Pijp verhuisde hij naar de Admiralenbuurt in Bos en Lommer. Honkvast. Eerst huurde hij met drie studiegenoten een maisonnette. In 2004 kocht hij dit appartement.

Grootste uitdaging?

“Het realiseren van gemengde buurten. Met een goede balans tussen sociale woningbouw, middeldure en dure woningen. Tussen huur- en koopwoningen. We willen vooral bouwen voor middengroepen met een huur tussen 600 en 900 euro in de maand. Ook willen wij speciale aandacht voor jongeren- en ouderenhuisvesting.”

Wat gaat er veranderen?

“Onze rol zit met name in het onder de aandacht brengen van lokale woonissues. Ook zetten we ons in voor het toevoegen van woningen, meer diversiteit in het woningaanbod en een kwalitatief goede woningvoorraad.”



Foto: Daria Mnych

**Gerolf Bouwmeester
(D66)**

Nieuw-West

Wooncarrière:

Ronald Mauer komt uit Elburg en woont al een dikke dertig jaar in Amsterdam. Ooit verbleef hij vier maanden boven de biljartclub van de Hells Angels. Na twee jaar Grimburgwal woonde hij twintig jaar in De Pijp. Nu woont hij in een landelijk nieuwbouwstraatje in De Aker.

Grootste uitdaging?

“Belangrijk is dat bewoners niet vanwege gebrek aan variatie de stad uit worden gejaagd. Dat vraagt zowel om sociale huur, als woningen in het middensegment. Ook mensen met iets meer middelen moeten in Amsterdam kunnen blijven. Verder hebben we nadrukkelijk behoefte aan woningen voor jongeren en studenten en woongroepen voor ouderen.”

Wat gaat er veranderen?

“Van het nieuwe college verwacht ik inzet voor een evenwichtige woningmarkt in Amsterdam als geheel. Sociale huur gelijkelijk verdeeld over de stad; meer sociale huur in Zuid en Centrum en in Nieuw-West meer middensegment.”



Foto: Katrien Mulder

**Ronald Mauer
(D66)**

Centrum

Wooncarrière:

Jeanine van Pinxteren heeft een uitgebreide wooncarrière in Amsterdam achter de rug: van De Pijp via Oud-West naar het Centrum. Ze woond tien jaar in een huis met een grote tuin in het hoofdgebouw van het Wilhelminagasthuisterrein, één van de eerste CPO-projecten in de stad. Nu woont ze in een koopwoning.

Grootste uitdaging?

“We willen onze binnenstad gemengd houden: slijk en sjofel naast elkaar. Een gemengde stad betekent ook dat middengroepen daar een plek moeten kunnen vinden. Daarom geven we én de sociale woningbouw én de middengroepen prioriteit.”

Wat gaat er veranderen?

“Het stadsdeel verdedigt rechtstreeks de belangen van de bewoners. We gaan het gemeentebestuur houden aan de afspraak dat de bestuurscommissie om advies moet worden gevraagd.”



Foto: Steef Meyknecht

**Jeanine van Pinxteren
(GroenLinks)**

'Participatiemaatschappij' leidt tot nieuwe vraag

Woongroepen voor

De behoefte aan woongroepen voor ouderen neemt toe door vergrijzing en extramuralisering. In de onlangs geactualiseerde nota 'Met Zorg Wonen' zijn diverse actiepunten opgenomen om geclusterd zelfstandig wonen voor ouderen te stimuleren. Maar goede locaties blijken dun gezaaid. | Janna van Veen

Steeds meer ouderen wachten liever niet af in hoeverre Vadertje Staat zich straks over hen zal ontfermen als het allemaal wat minder wordt. De behoefte aan geclusterde onzelfstandige en zelfstandige woonvormen groeit. Particulieren met eigen vermogen gaan zelf op zoek naar een geschikte locatie of een geschikt pand, anderen zijn daarvoor aangewezen op woningcorporaties. Die hebben in Amsterdam het afgelopen decennium tal van panden gebouwd voor specifieke groepen ouderen, veelal met dezelfde etnische achtergrond.

De vorming van dergelijke woongroepen wordt er niet makkelijker op.

Ada Bolder, senior adviseur speciale woonvormen bij het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW): "De huidige huurverhogingen zitten niet alleen nieuwe initiatieven voor woongroepen in de weg, maar vormen ook een steeds groter probleem voor al bestaande projecten. Mensen die al jaren op een wachtlijst staan voor een sociale huurwoning binnen een woongroep, vallen nu vaak buiten de boot, omdat de huren na mutatie verhoogd en soms zelfs verdubbeld worden. De corporaties kiezen zelf of woningen in een

woongroep in de sociale sector worden gehouden of niet."

Bolder noemt het voorbeeld van een woongroep van ouderen waar vier woningen naar de vrije sector getild zijn, waardoor de woongroep zelf geen kandidaten kan leveren. Omdat er daardoor leegstand is, heeft de corporatie die woningen op WoningNet geplaatst. Bolder: "De groep mag dan met de bovenste drie gegadigden van de lijst een zogenaamd klikgesprek voeren. Wanneer de groep geen van die drie kandidaten kiest, wordt de woning toegewezen aan iemand die misschien helemaal niet in de groep past. Hierdoor vervalt

Het theehuis staat centraal tussen de appartementen van de bewoners



ouderen

steeds vaker het belangrijke recht voor een woongroep om zelf een nieuwe bewoner te kiezen.”

Langer zelfstandig

Bolder wijst op het maatschappelijk belang om woongroepen voor ouderen te stimuleren: “De overheid wil dat mensen langer zelfstandig blijven wonen en meer voor elkaar zorgen. Dat is precies wat er in woongroepen gebeurt. Bovendien kan het wonen in een groep veel bijdragen aan iemands welzijn: minder vereenzaming en actief zijn met elkaar. Dat is al winst voor de samenleving. Bovendien gaat het vaak om mensen die al heel lang in een te grote woning zitten met een lage huur. Die woningen komen beschikbaar als zij doorstromen. Maar verhuizen is weinig aantrekkelijk als ze kleiner gaan wonen terwijl daar een veel hogere huur tegenover staat. Door het optrekken van de huren wordt de doorstroming bepaald niet bevorderd.”

Nogal wat woongroepen in oprichting wachten op een locatie om zich te kunnen vestigen. Volgens Bolder is het nu nog heel lastig om financiering los te krijgen voor het ombouwen van leegkomend zorgvastgoed, terwijl dat ideaal is voor het starten van een woongroep. “Maar wat we nu wel zien, is dat steeds meer ouderen die het financieel beter hebben ook actief worden op dit gebied. Zij kunnen zelf woonruimte (laten) ontwikkelen via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Maar in de sociale huursector wordt het alleen maar lastiger.”

Plannen in de steigers

De politiek is er inmiddels van doordrongen dat hervorming van de AWBZ alleen kans van slagen heeft als ook geschikte huisvesting wordt geregeld voor de ouderen die langer zelfstandig moeten blijven wonen. Wethouder Eric van der Burg: “Het is heel belangrijk dat we voldoende plekken in de stad houden voor die groep ouderen. Het opzetten van woongroepen wordt steeds populairder, maar dan moet er wel woonruimte beschikbaar zijn. De gemeente voldoet inmiddels beter aan die vraag

Woongroep Chinese ouderen



Vera Ho en John Machgeels

Op het dak van een woon/winkelcomplex in het onlangs opgeleverde Oostpoort springt het theehuis van de woongroep voor Chinese ouderen er duidelijk uit. Dit wordt de gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners van de twintig seniorenwoningen die eromheen staan.

Vera Ho (58 jaar, docente Meer Bewegen voor Ouderen) is een van de bewoners. Zij is vast van plan het voortouw te nemen bij het organiseren van activiteiten binnen de groep. Maar eerst moet er nog een bewonerscommissie worden opgericht. Ho: “Ik heb na mijn echtscheiding bewust gekozen voor een woongroep. Dat lijkt me veel gezelliger en je kunt elkaar helpen als het nodig is. Voor mij hoefde het niet per se een Chinese woongroep te zijn maar voor veel andere bewoners die alleen Chinees spreken is dat wel heel belangrijk.”

Ymere staat net als andere woningcorporaties open voor initiatieven van woongroepen. In samenspraak met zorgcentrum Open Hof werden twintig woningen in Oostpoort geschikt gemaakt voor ouderen en kwam er een gemeenschappelijke ruimte. CABO, een organisatie die oudere migranten ondersteunt bij allerlei zaken, zorgde voor contacten met de Chinese gemeenschap. John Machgeels van CABO: “Ons doel is om de weerbaarheid van oudere migranten te vergroten. Gemeenschappelijk wonen is een belangrijk onderwerp. In een woongroep hebben mensen steun aan elkaar. Ouderen vallen bijvoorbeeld vaak terug op hun eigen taal. Dan is het prettig wanneer de mensen om je heen die taal ook spreken.”

Het opzetten van de woongroep verliep redelijk soepel, al nam het hele traject wel ongeveer zes jaar in beslag. Machgeels: “We hebben hechte contacten binnen de Chinese gemeenschap. Vanuit een aantal organisaties hoorden we dat er behoefte was aan een nieuwe woongroep en is het balletje opgegooid. Uiteindelijk is via Ymere Oostpoort naar voren gekomen als locatie. Vanaf 2012 is gestart met de officiële inschrijving. Er dienden zich veertig bewoners aan die aan de criteria voldeden voor twintig woningen.”

De gemeenschappelijke ruimte is nog helemaal leeg en kaal. Een van de eerste zaken die nu geregeld moeten worden, is de inrichting. Vera Ho: “Wanneer alle bewoners gesetteld zijn, moeten we eerst maar eens bij elkaar komen om de wensen door te nemen. Als we samen willen eten, moet de keuken goed zijn ingericht bijvoorbeeld. En er moeten spulletjes komen. Ik ken nog maar een paar medebewoners, maar daar zal als het aan mij ligt snel verandering in komen.” Machgeels helpt de woongroep onder andere bij het opzetten van een bewonerscommissie. Bovendien moeten er middelen worden gezocht om de inrichting van de gemeenschappelijke ruimte te bekostigen. “Ymere heeft al toegezegd dat een deel voor hun rekening komt en we zullen Chinese organisaties en de Chinese middenstand om hulp vragen.”

door te stimuleren dat leegstaand zorgvastgoed wordt omgebouwd naar zelfstandige ouderenhuisvesting. Een goed

loopbestendige woningen voor terug in met name de vrije sector.” Van der Burg herkent het probleem van



Eric van der Burg: “Het opzetten van woongroepen wordt steeds populairder, maar dan moet er wel woonruimte voor zijn.

voorbeeld daarvan is de aankoop van Amsteldijk (beter bekend als ‘Tabitha’) door een marktpartij. In dit voormalig verzorgingshuis worden het komende halfjaar 120 zelfstandige huurwoningen voor ouderen gerealiseerd in de sociale sector. En er staan meer van dit soort plannen in de steigers. Daarin is uiteraard ook plek voor woongroepen.” Ook leegstaande kantoorpanden kunnen hun dienst bewijzen, vindt Van der Burg. “Tot nu toe zijn die alleen geschikt gemaakt voor studenten- en jongerenhuisvesting, maar er wordt onderzoek naar gedaan of die vastgoedcategorie ook omgebouwd kan worden voor ouderen. En ook bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met deze doelgroep. Zo is onlangs voormalig verzorgingshuis Bernardus in de Marnixstraat gesloopt. Hier komen ruim 130 levens-

de huurverhoging voor woongroepen. “We moeten ook in de toekomst zorgen voor voldoende sociale huurwoningen voor ouderen. Bij het transformeren van bestaande bouw is dat geen probleem. Bij nieuwbouw ligt dat uiteraard iets lastiger maar ook in dat geval zal de gemeente er op toezien dat een deel wordt verhuurd in de sociale sector.” ■

CAMPAGNE OUDERENHUISVESTING

De behoefte aan geclusterde onzelfstandige en zelfstandige woonvormen groeit door de vergrijzing en de extramuralisering. Het woningtekort kan volgens de onlangs geactualiseerde nota ‘Met Zorg Wonen’ deels worden opgelost door aanpasbare woningen in een geclusterde setting te labelen als seniorenwoning, deels door nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed tot geclusterde onzelfstandige en zelfstandige woonvormen.

Verder is het volgens de nota van belang dat in de aanbiedingsafspraken ook voor ouderen een evenwichtig aanbod betaalbare woningen beschikbaar komt. Het voornemen is bovendien om in Bouwen aan de Stad III duidelijke afspraken te maken over de hoogte van de huursprong bij het verhuizen van 55-plussers naar een meer geschikte woning.

Dit jaar start een stedelijke bewustwordingscampagne onder het motto ‘Denk na over hoe en waar je op oudere leeftijd wilt wonen’. Onderdeel van de campagne zal zijn om ouderen bewust te maken van de woonvormen die er zijn in de stad.

Een onderzoek van Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties later dit jaar moet uitwijzen hoe verhuisregelingen als van Groot naar Beter en van Hoog naar Laag kunnen worden verbeterd en of andere middelen kunnen worden ingezet om ouderen te ondersteunen bij het realiseren van hun verhuiscansen.

De uitkomst van dit onderzoek wordt meegenomen in de taakopdracht van een ook dit jaar op te richten Transformatieteam. Een van de opdrachten aan het team wordt het ‘op weg helpen’ en faciliteren van collectieve woonzorginitiatieven, zowel in de sociale als in de vrije sector. In de sociale sector ligt daarbij een opgave voor de Amsterdamse corporaties, aldus de nota.

Voor de ombouw van zorgvastgoed in eigendom van corporaties naar zelfstandige ouderenhuisvesting is in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting 4 miljoen euro gereserveerd. Concrete voorstellen (ook voor groepsinitiatieven) kunnen worden voorgelegd aan de Commissie Stimuleringsfonds. Eigenaren van leegpanden kunnen zich bovendien aanmelden bij het Amsterdams Transformatieteam. Het team koppelt de potentie van het pand aan de vraag naar woonruimte van potentiële gebruikers via korte quickscans van gebouwen, gebieden en mogelijke gebruikers.

Meer info gemeenschappelijk wonen voor ouderen:

www.lygo.nl, www.steunpuntwonen.nl, www.caboamsterdam.nl

NOORDERZON WIL EIGEN BAAS ZIJN

Er zijn ook ouderen die het heft in eigen hand nemen via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Tien jaar geleden ontstond bij een groepje 55-plussers het plan een woongroep op te zetten. Inmiddels heeft coöperatieve vereniging Wonen-Werken-Zorg NoorderZon 25 leden en staan er maar liefst zeshonderd mensen in de leeftijd van 52 tot 75 jaar op een wachtlijst. De vereniging heeft – na heel lang zoeken en lobbyen – momenteel twee kavels op het oog in Noord. Zo is er het plan voor de bouw van een complex van tachtig woningen op Papaverhoek.

Secretaris Han de Jong: “Het stedenbouwkundig onderzoek op die plek is afgerond. Het wachten is nu nog op het wijzigen van het bestemmingsplan.” Van de tachtig woningen wil NoorderZon er ongeveer dertig afnemen voor een woongroep. De vereniging is met een aantal beleggers in gesprek over aankoop van de overige vijftig woningen. Voor dit project wordt momenteel een businessplan opgesteld dat aan een bank wordt voorgelegd.

Met woningcorporatie Eigen Haard wordt bovendien gesproken over ongeveer dertig woningen in een nieuwbouwproject van in totaal 230 woningen dat de corporatie eventueel wil gaan ontwikkelen in Buiksloterham.

De financiering van de projecten houdt NoorderZon zoveel mogelijk in eigen hand. De Jong: “Een derde van de financiering wordt door de leden zelf ingelegd. De rest wordt geleend bij een bank. Het is heel belangrijk dat wij zelf de baas blijven over het hele verhaal. Dat geldt ook voor de zorg: die gaan we niet duur inkopen via een zorginstantie. Wanneer er bijvoorbeeld een verpleegkundige in een woongroep woont, kan hij of zij in ruil voor een wederdienst de zorg voor medebewoners op zich nemen. Of een verpleegkundige uit de buurt kan die dienst verlenen. We hebben uitgerekend dat we op die manier 40 procent besparen op dure thuiszorg.”

Binnen de woongroepen wordt een soort noppes-systeem opgezet. De Jong legt uit: “Zeker niet iedereen is hulpbehoevend. Er zullen veel mensen in de woongroepen wonen die nog heel actief zijn. Zo kan de een bijvoorbeeld bij iemand een kozijn schilderen terwijl de ander als tegenprestatie een lekkere maaltijd kookt. Het creëren van werk is een belangrijke pijler van onze filosofie. En we zullen niet alleen actief zijn binnen onze eigen woongemeenschap, maar ook in de buurt. Maatschappelijke betrokkenheid staat bij ons hoog in het vaandel.”

Pioniers in de stad

Nadat Uitgeverij Trancity*Valiz kortgeleden al 'Stedelingen veranderen de stad' uitbracht, volgt nu 'Pioniers in de stad'. Het onderwerp is grotendeels hetzelfde: hoe vergaat het de activisten die zelfstandig buurtprojecten opstarten, deels buiten de overheid en andere gevestigde kanalen om? Ook in dit door het platform 'Lokale Lente' (dat zichzelf omschrijft als "een expertgroep in bottom-up wijkontwikkeling") geproduceerde boek veel aandacht voor de buurtprojecten zelf. Sleutelbegrippen daarbij zijn autonomie, laagdrempeligheid, kleinschaligheid en sociale innovatie. De initiatiefnemers willen niet alleen maar leuke dingen voor zichzelf, ze proberen buurtbewoners – ook de als "kansarm" omschreven Amsterdammers – er nadrukkelijk bij te betrekken. Geplaatst in hoofdstukken over vastgoed, werk en sociaal ondernemen worden de diverse projecten conceptueel ingekaderd. Tussendoor kunnen we columns lezen, o.a. van stadsdeelbestuurder Achmed Baâdoud uit Amsterdam Nieuw-West of van Nies Miedema (trainer in sociaal ondernemerschap). Weet de eerste vooral te excelleren in politieke platitudes, Miedema trekt daarentegen een interessante vergelijking met de jaren tachtig, toen het economisch ook niet zo best ging. Wat de krakers toen probeerden kan nog steeds als voorbeeld dienen; om de Kabouters van Roel van Duijn, een dik decennium daarvoor, niet te vergeten. Zal uit deze verspreide initiatieven een echt nieuwe lokale economie voortkomen? Volgens een aan argumenten arm betoog van Jan Rotmans, omschreven als hoogleraar transitiekunde, kantelt de top-down samenleving, naar een decentrale bottom-up variant. In de tussentijd zal het er chaotisch aan toegaan, voorspelt hij. Mensen weer als norm, in plaats van grootschalige structuren. En ja hoor, daar valt alweer de term 'nieuw paradigma'.

"Jargon proberen we te vermijden, maar we ontsnappen er toch niet helemaal aan", schrijven de samenstellers. Dat is een understatement. Bij dit onderwerp verwacht je eigenlijk levende taal en geen beleidsjargon als "doorontwikkelen van communities" of "bindende functie voor de buurt".

Dat laat onverlet dat hier sprake is van een interessante maatschappelijke ontwikkeling. Maar is het niet wat naïef om te verwachten dat op deze manier een duurzaam middenveld zal ontstaan? Misschien over twee jaar een vervolg?

*Pioniers in de stad, wijkondernemers delen kennis en praktijk, diverse auteurs, Uitgeverij Trancity*Valiz Amsterdam, paperback, 160 pagina's, ISBN 9789078088905, €19,50. Productie: Lokale Lente.*

Sfeer bouwen

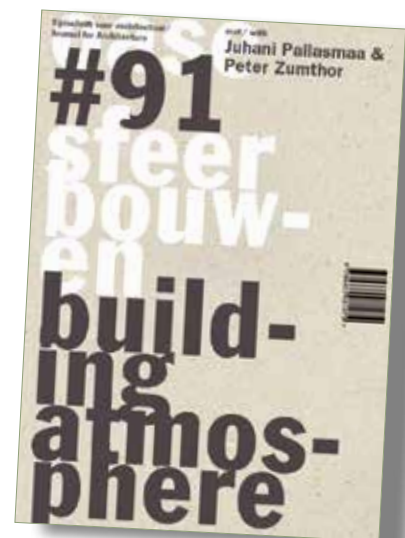
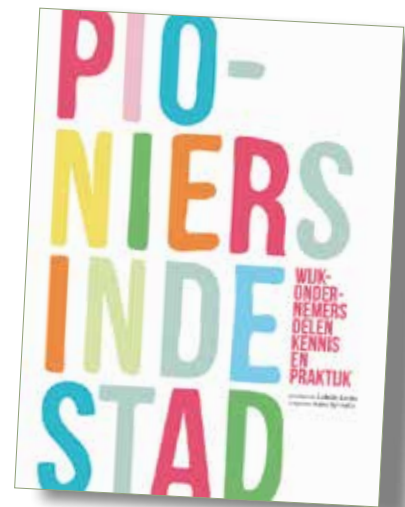
Normaal gesproken doen discussies onder architecten in de ogen van buitenstaanders vaak wat esoterisch aan. Het kan ook anders. In het laatste nummer van het onafhankelijke architectenblad 'Oase' wordt de vraag gesteld hoe je 'sfeer' bouwt. Hoewel dit volgens velen de kern van de architectuur uitmaakt, onttrekt het zich – zo is de gevestigde opinie – grotendeels aan concrete analyse. Of toch niet?

De redactie van het architectenblad schrok niet voor deze lastige kwestie terug en kwam met een serie teksten en foto's die een veel breder publiek zal interesseren. Sfeer mag dan in hoge mate persoonlijk, vaag en ongrijpbaar zijn, je kunt op zijn minst een poging doen om te onderzoeken wat bepaalde gebouwen hun bijzondere sfeer verleent. Want intuïtief voelen we sfeer wel degelijk aan. En als je die eigenschappen ontleeft, dan nog een stap verder gaan: hoe ontwerp en bouw je sfeer? Wie gewend is te denken in termen van 'programma's' en budgetten moet dus wel even resetten alvorens aan deze publicatie te beginnen. De redactie koos voor een brede aanpak. Interviews met twee spraakmakende architecten, de Fin Juhani Pallasmaa en de Zwitser Peter Zumthor, verduidelijken al veel. De eerste kiest voor een aanpak als bij niet-toegepaste kunsten en spreekt van "orkestreren". Bij het beleven van ruimtes komen immers meerdere zintuigen kijken, om maar te zwijgen van deels onbewuste associaties. Zumthor kiest voor gevoelige combinaties van materialen en omgeving en zoekt zo naar intimiteit.

Maar het onderzoek begint met een serie besprekingen van bijzondere gebouwen. Vaak in poëtische termen die pogen de esthetische ervaring ervan te vangen. Daar komen dan nog wat meer filosofische teksten bij, die vooral geschikt zijn voor lezers die niet de voorkeur geven aan voorgekauwde teksten.

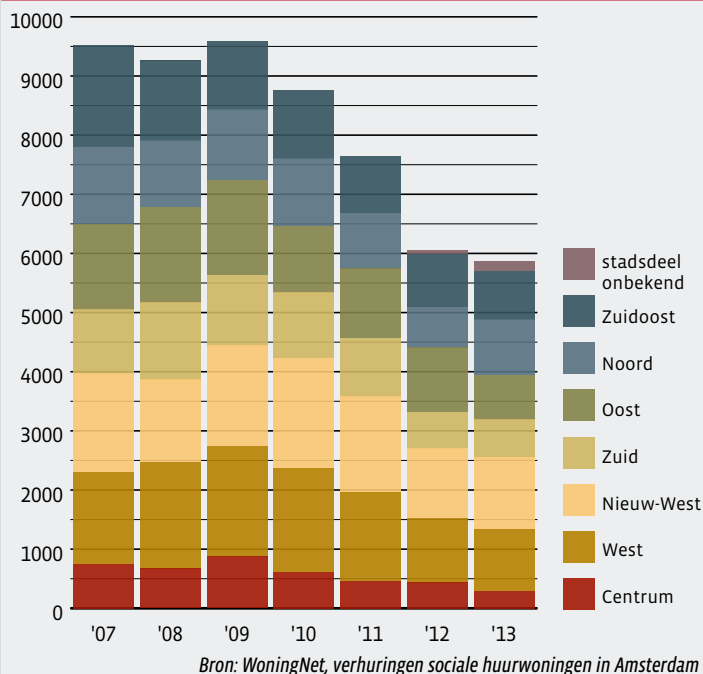
Een interessante subkwestie is natuurlijk of het bouwen van sfeer voorbehouden moet zijn aan bijzondere individuele gebouwen, zoals een ministerie of het hoofdkantoor van een bank. Nee natuurlijk. Maar is het dan überhaupt mogelijk dit op te roepen in, bijvoorbeeld, sociale woningbouw? Ja, meent de Amsterdamse architect/stedenbouwkundige Hans Teerds. Als voorbeeld bespreekt hij woongebouw Kolenkit in Amsterdam-West.

Sfeer bouwen, diverse auteurs, het 91e nummer van 'Oase', Tijdschrift voor architectuur, nai10 uitgevers Rotterdam, paperback, 129 pagina's, ISBN 9789462081079, €19,95 (voor losse nummers). Kijk voor een abonnement bij www.nai10.nl



Verhuur corporaties: meer dan alleen WoningNet

NIEUWE VERHURINGEN REGULIERE SOCIALE HUURWONINGEN



Wie tot voor kort uitspraken wilde doen over de dynamiek in de corporatiesector, keek naar het aantal vrijkomende woningen via WoningNet. Op basis daarvan dringt de conclusie zich op dat de sociale huursector volledig stagneert. Jaar na jaar daalt het aantal nieuwe verhuringen onder de huurtoeslaggrens, van 9517 in 2007 tot 5864 in 2013. In stadsdeel Centrum kwamen in 2013 minder dan driehonderd reguliere sociale huurwoningen beschikbaar. Een lichtpuntje is dat de daling zich lijkt te stabiliseren. In Nieuw-West, Zuid en Noord nam het aantal reguliere verhuringen zelfs iets toe tussen 2012 en 2013.

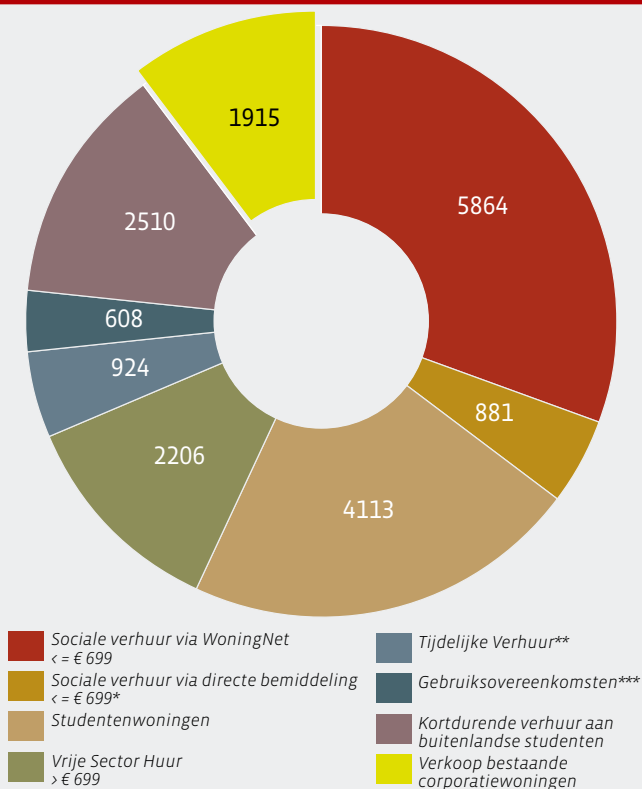
Maar corporaties verhuren veel meer woningen dan alleen via WoningNet. De AFWC heeft voor het Jaarboek 2014 voor het eerst alle verhuringen (inclusief directe bemiddelingen) rechtstreeks opgevraagd bij de corporaties. Daarbij bleek dat de corporaties bijna negenhonderd sociale huurwoningen meer verhuren dan geregistreerd staan bij WoningNet. Zo verhuren corporaties woningen via instellingen, bijvoorbeeld aan daklozen die weer de kans krijgen zelfstandig te gaan wonen of aan mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap.

Daarnaast worden de grote aantallen zelfstandige en onzelfstandige studenteneenheden verhuurd én brengen corporaties steeds meer vrije sectorhuurwoningen op de markt. Studentenwoningen worden grotendeels via campuscontracten verhuurd. Daarnaast zijn er nog andere tijdelijke verhuurcontracten, die met name jonge starters de kans bieden naar Amsterdam te komen voor werk of opleiding.

Alles bij elkaar werpen deze cijfers een ander licht op van de dynamiek in de Amsterdamse woonsector. De reguliere sociale huursector is dan wel verstopt, maar het totale aanbod van de Amsterdamse corporatiesector kwam in 2013 met 17.106 bijna drie maal zo hoog uit. Daarnaast werden er nog ruim 1900 corporatiewoningen verkocht in 2013, waardoor in totaal 19.021 corporatiewoningen een nieuwe bewoner kregen.

De druk op de stad is enorm. De wachttijden voor een reguliere sociale huurwoning lopen steeds verder op, maar campuscontracten en tijdelijke verhuur dragen ertoe bij dat de stad nog enigszins toegankelijk blijft voor studenten en starters. Met de verkoop van huurwoningen en middensegment huur voorzien corporaties in de behoefte van mensen met een (laag) middeninkomen. ■

TOTAAL MUTATIES IN DE AMSTERDAMSE CORPORATIESECTOR IN 2013



* Voornamelijk verhuur via instellingen, bijvoorbeeld aan mensen die weer de kans krijgen om zelfstandig te gaan wonen of aan mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap.
 ** Categorie: huurwoningen bestemd voor sloop of ingrijpende renovatie of leegstaande koopwoningen (in het kader van de Leegstandswet)
 *** Categorie: leegstaande woningen of bedrijfsruimten (antikraak) gebruikersovereenkomst met zeer beperkte opzegtermijn.

De informatie uit deze Barometer is afkomstig uit het nog te publiceren Jaarboek 2014 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Het jaarboek wordt op 1 juli 2014 gepresenteerd en is daarna te downloaden vanaf → www.afwc.nl.
 Met dank aan Jeroen van der Veer, senior beleidsadviseur AFWC.