

Nieuwe wethouders, nieuwe geluiden?

Klimaatneutraal bouwen: **de stadswarmte voorbij?**

Exit-interview: **Hans van Harten**

Wonen op de **Zuidas**

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2014 #75



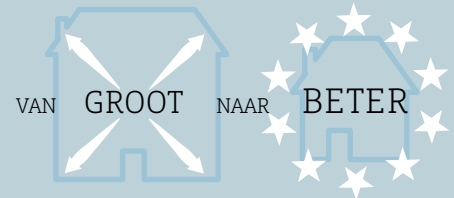
## Woonruimteverdeling

Stagnatie sociale huursector onverminderd groot  
Slechts kwart vrijkomende woningen naar urgenten  
Hebben maatwerkregels toekomst?



**10** *Kwart* vrijkomende woningen naar urgenten

**12** Nieuwe kansen voor *maatwerkregelingen?*



## WOONRUIMTEVERDELING

**14** Rapportage *Woonruimteverdeling 2013* Stadsregio Amsterdam



**15** *Zuidas* krijgt steeds meer bewoners

**18**



De Alliantie en Ymere waarschuwen voor *opdeling*



**8** *Nieuwe wethouder, nieuw geluid?*



**20** *Klimaatneutraal bouwen: de stadswarmte voorbij?*



**28** De *klussers* van Kleiburg

**24**



Exit-interview **Hans van Harten**  
"Nergens is wonen zo politiek als hier"

## Woonruimteverdeling

**W**oonruimte is schaars in de regio Amsterdam. Daar vertel ik niets nieuws mee. NUL20 schrijft al twaalf jaar over voorrangregelingen, slaagkansen, doelgroepbeleid en verordeningen. Want waar schaarste is, ontstaat beleid; om die schaarste 'eerlijk' te verdelen, om kwetsbare groepen bij te staan, om urgenten voorrang te geven, om via maatwerkregels te proberen de doorstroming te vergroten. We doen dat dit nummer weer.

In Amsterdam wordt vaak het beeld opgeroepen dat een groot deel van de vrijkomende sociale huurwoningen naar urgenten gaat. Dat beeld klopt niet (meer). We hebben het nog eens precies laten narekenen. Het is slechts een kwart, en in de rest van de stadsregio nog iets lager. Maar dat neemt niet weg dat ook de wachttijden voor urgenten oplopen. Met name de -verplichte- huisvesting van verblijfsgerechtigden wordt een knelpunt.

"Amsterdam is een geliefde plek om te wonen maar de woningmarkt zit op slot", schreef de vorige Amsterdamse wethouder Ossel drie jaar terug bij de presentatie van een doorwrochte discussienota over een nieuw woonruimteverdelingssysteem. Dat systeem is er gekomen. Het heeft bijgedragen aan minder regelgeving, het terugdringen van het aantal urgenten en snellere route naar een woning voor sommigen (via loting). Maar het heeft natuurlijk niet voorkomen dat de druk op de woningmarkt verder is toegenomen. Daarvoor zijn er gewoon meer woningen nodig.

De doorstroming in de sociale sector ontwikkelt zich ondertussen dramatisch. Het blijft onverminderd lastig om aan een reguliere sociale huurwoning te komen. De gemiddelde inschrijfduur is 8,1 jaar en voor een vrijkomende woning melden zich gemiddeld 158 geïnteresseerden. Sinds 2002 komen er jaarlijks minder sociale huurwoningen beschikbaar. Zittende huurders verhuizen nauwelijks en het aantal woningen neemt af.

Gelukkig is dat niet het hele verhaal. Dankzij de koopsector, vrijsectorhuur, tijdelijke huur en de studentenhuisvesting blijft de stad nog altijd in staat jaarlijks een groot aantal nieuwkomers en starters te accommoderen. Tot ieders verrassing is de spons nog altijd niet verzadigd. Maar het wordt nu wel hoog tijd dat de woningproductie weer stijgt. Het is dan ook goed dat het nieuwe Amsterdamse college in ieder geval die ambitie uitspreekt.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
NUL20

- 4 NIEUWVERZICHT
- 8 EERSTE VERDIEPING
- 4 NIEUWVERZICHT
- 8 KORT BESTEK *Nieuwe wethouders, een nieuw geluid?*
- 10 EERSTE VERDIEPING **Woonruimteverdeling**
  - 10 *Slechts kwart vrijkomende woningen naar urgenten*
  - 12 *Huurbeveiliging moet maatwerkregelingen wel op gang brengen*
  - 14 *De cijfers: woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2013*
- 15 TWEEDE VERDIEPING *Zuidas krijgt steeds meer bewoners*
- 18 DERDE VERDIEPING *Ymere en de Alliantie waarschuwen voor opdeling*
- 20 VIERDE VERDIEPING *Klimaatneutraal bouwen: de stadswarmte voorbij?*
- 23 ETALAGE *Zomer in Amsterdam*
- 24 EXIT-INTERVIEW *Hans van Harten*
- 26 KORT BESTEK *Jaarboek: AFWC Amsterdamse corporaties in cijfers*
- 27 DE NIEUWE ONTWIKKELAARS *Verweij Mungra Vastgoed*
- 28 FOCUS *De klussers van Kleiburg*
- 31 LEESKAMER
- 32 BAROMETER *Aantal huisuitzettingen in Amsterdam blijft afnemen*

### OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

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

→ **Twitter: @NUL20**

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**

**Volg het laatste woonnieuws via NUL20 op Twitter**



**@NUL20**

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam.

Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks. NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, de stadsdelen en de Stadsregio.

**Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, 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](http://nul20.nl). De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

### ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

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

TEL: 020-693.7004

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

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

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

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

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

DRUK: Prezco bv



## Nieuwe opzet woningcorporaties naar Tweede Kamer

Minister Blok wacht de bevindingen van de parlementaire Enquête niet af. Hij heeft een wetsvoorstel voor het toekomstig functioneren van woningcorporaties naar de Kamer gestuurd. In deze zogeheten novelle wordt het taakgebied van corporaties beperkt en het toezicht versterkt. Bovendien maken straks gemeenten en corporaties bindende prestatieafspraken over wat lokaal nodig en mogelijk is.

Blok geeft daarmee uitvoering aan het regeerakkoord, waarin staat dat corporaties weer teruggaan naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed.

Het wetsvoorstel regelt dat corporaties commerciële projecten, zoals duurdere huurwoningen en koop, moeten splitsen van hun kerntaak, waarvoor staatssteun beschikbaar is. Corporaties kunnen kiezen voor een juridische of een administratieve splitsing. In het eerste geval worden commerciële activiteiten in een aparte rechtspersoon ondergebracht zodat eventuele risico's niet op de corporatie drukken. Bij een administratieve

scheiding is dat niet het geval en geldt een zwaarder toezichtregime. Bovendien zijn commerciële activiteiten slechts onder voorwaarden toegestaan.

Het toezicht op en binnen de corporatiesector wordt verder versterkt. Zo worden aan leden van de raad van toezicht kwaliteitseisen gesteld en moeten directeuren en bestuurders investeringen vanaf 3 miljoen euro ter goedkeuring voorleggen aan de raad. De minister krijgt de bevoegdheid leden van de raad van toezicht te schorsen en bij de ondernemingskamer voor te dragen voor ontslag.

De financiële toezichtstaken van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) worden ondergebracht in een aparte Rijksdienst onder directe ministeriële verantwoordelijkheid. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, dat met het Rijk achtervang is voor de sector, krijgt een grotere rol bij saneringen.

Deze novelle is een aanvulling op een eerdere wetswijziging die sinds medio 2012 bij de Eerste Kamer ligt. Het kabinet streeft ernaar de stelselherziening per 1 januari 2015 in te laten gaan.

## Maserati blijft blikvanger



Bij de parlementaire enquête woningcorporaties passeerden zeven casussen. Eén daarvan speelde in de regio Amsterdam: de zaak Möllenkamp, de gevallen topman van Rochdale. Achtereenvolgens werden Hubert Möllenkamp, oud-bestuurder John van Nimwegen en voormalig RvC-lid Ans Hoenderdos verhoord. De verhoren werden bij Rochdale in de kantine vertoond. "Gezamenlijk kijken vonden we belangrijk", vertelt bestuursvoorzitter René Grotendorst. "Op de mensen die hem kennen heeft die affaire veel indruk gemaakt. Sommigen zit het nog steeds dwars."

Nieuwe zaken kwamen niet op tafel. Niet de veronderstelde

miljoenenfraude of het aannemen van steekpenningen trok in de pers de meeste aandacht maar de Maserati, de dienstauto waar Möllenkamp zich in liet rondrijden. De Italiaanse sportwagen is uitgegroeid tot het symbool van alles wat fout ging in de corporatiesector. Möllenkamp ontkende tijdens het verhoor onder ede zelf aan transacties (waaronder de aankoop van Frankemaheerd) te hebben verdiend. Hij kon zich herhaaldelijk zaken niet herinneren, formuleerde omzichtig en werd door de commissie vele malen gemaand duidelijker antwoorden te geven. Op de site van NUL20 staat een overzicht van artikelen over Rochdale.

## Meer overlastgevers naar wooncontainers

Amsterdam wil meer extreme overlastgevers verbannen naar containerwoningen. Dit bevestigt Hester van Buren, bestuurder van Rochdale. Van Buren is namens de corporaties betrokken bij de hoofdstedelijke Treiteraankpak.

De Treiteraankpak heeft tot doel de meest ernstige gevallen van burenoverlast het hoofd te bieden. Volgens Van Buren zijn gemeenten, hulpinstanties, politie en corporaties het erover eens dat de moeilijkste gevallen het best apart kunnen worden gehuisvest. Opnieuw een woning aanbieden leidt bij deze groep tot een herhaling van problemen. Het idee is een klein aantal van deze woningen bij elkaar te plaatsen. Men heeft vier à vijf locaties op het oog.

Het idee om overlastgevers te huisvesten buiten de bewoonde omgeving is niet nieuw. De gemeente Kampen had begin deze eeuw al een dergelijk terrein met wooncontainers. Amsterdam haalde eerder inspiratie uit de Deense 'Skaeve Huse'. In navolging daarvan plaatsen de corporaties De Key en AWV (nu Stadgenoot) in samenwerking HVO-Querido en stadsdeel Westerpark al eens vijf containerwoningen aan de rand van de Spaarndammerbuurt. Dat pakte goed uit, maar toch kreeg de pilot na enkele jaren geen vervolg. Overigens is begin juni de eerste wooncontainer in het kader van de Treiteraankpak al weer ontruimd. De daarin geplaatste familie bleek zelfs daar niet te handhaven.

Skaeve Huse in 2008 bij de Spaarndammerdijk





## Tijdelijke woonbestemming De Olmenhof in Amstelveen

Het voormalige verzorgingshuis De Olmenhof van Woonzorg in Amstelveen wordt momenteel omgebouwd tot Camelot Campus de Olmenhof. Het complex staat sinds een jaar leeg. De nieuwe bewoners krijgen een tijdelijk huurcontract. Leegstandsbeheerder Camelot is verantwoordelijk voor de herontwikkeling en de exploitatie. Volgens woordvoerder Bob de Vilder leent het complex zich goed voor alleenstaanden. "De bestaande zorgflats zijn geschikt gemaakt voor zelfstandige bewoning en technische voorzieningen hebben we zo nodig vernieuwd of aangepast." Het gaat om ongeveer honderd woningen van 24 tot 36 vierkante meter met een huurprijs tussen de 300 en 450 euro per maand.

Op de woningen komen volgens De Vilder zeer verschillende huurders af. "Bijvoorbeeld jongeren die na hun studie van elders naar de regio Amsterdam komen om carrière te maken, maar ook

gescheiden mannen die snel en tijdelijk een plek nodig hebben." Dat de verhuur tijdelijk is, heeft alles te maken met de onduidelijke toekomst van De Olmenhof. De Vilder: "Woonzorg beraadt zich nog wat op de lange termijn met het gebouw moet gebeuren."

Woningen mogen - onder voorwaarden - maximaal tien jaar lang tijdelijk worden verhuurd. De woningen van De Olmenhof worden minimaal twee jaar verhuurd, laat Woonzorg Nederland weten. In die periode kunnen de investeringen, ongeveer een half miljoen euro, worden terugverdiend. Volgens manager Erik van Leeuwen dient de herbesteding ook een maatschappelijk belang: "In Amstelveen is een grote vraag naar betaalbare huurwoningen. De tijdelijke transformatie levert daar direct een bijdrage aan." Herbert Raat (VVD), wethouder Wonen in Amstelveen, hoopt dat meer organisaties dit voorbeeld volgen.

## De Alliantie start met nieuwbouw Indische Buurt

De Alliantie Ontwikkeling is gestart met de realisatie van De Smaragd aan de rand van de Indische Buurt in Amsterdam-Oost. Tegenover Station Muiderpoort verrijst een complex met 40 koopappartementen, 60 sociale en vrije sector huurwoningen, een parkeergarage met 51 plekken en een plint met bedrijfsruimte. Het gebouw vangt sterk verouderde sociale woningbouw.

Volgens Anne Wilbers, de vertrekende directeur van de Alliantie Amsterdam, staat De Smaragd symbool voor de aantrekkelijke markt en een toenemend vertrouwen in de Indische Buurt. Vrijwel alle koopwoningen met een oppervlakte van 60 tot 90 m<sup>2</sup> meter zijn binnen enkele maanden verkocht. Een particuliere belegger kocht twaalf appartementen voor de vrije sector huurmarkt. Daarnaast zal de Alli-

antie naast sociale huur middeldure huurwoningen aanbieden. De Smaragd krijgt een qua leeftijd heel gemengde bewoning. Veertig procent van de kopers is tussen de dertig en veertig jaar oud. Ruim een kwart van de kopers is tussen de vijftig en zestig jaar oud. En tien procent is ouder dan zestig jaar. De helft van de kopers komt van buiten Amsterdam.

Het complex is ontworpen door architect Marc Reniers van het Amsterdamse bureau M3H. Hij heeft gekozen voor een gebouw in geel baksteen in de stijl van de Amsterdamse School. Het zuidwestelijk deel van de Indische Buurt was ooit in die stijl gebouwd, maar bij de stadsvernieuwing in de vorige eeuw zijn de meeste gebouwen uit die tijd verloren gegaan. Oplevering is voorzien in het voorjaar van 2016.



## Huurdersvereniging jubileert

Huurdersvereniging Amsterdam - 'de HA' - bestaat vijftien jaar. Het jubileum werd 26 juni gevierd, waarbij tevens afscheid werd genomen van de bestuursleden John Sedney, Bert Dörsch en Mohib Abrari. De HA vertegenwoordigt een bont geheel van organisaties: van huurders van particuliere huurwoningen, van corporatiewoningen (de 'koepels') en van bewonersplatforms. Sinds 2000 vertegenwoordigt de HA de Amsterdamse huurders op gemeentelijk niveau in het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg (AVO). In dit hoofdstede-

lijk polderoverleg proberen de institutionele partijen in de Amsterdamse woonsector elkaar te vinden in convenanten en beleidsovereenkomsten. Jan Kok wordt de nieuwe penningmeester van de HA. Dit najaar worden de overige nieuwe bestuursleden aangesteld, onder wie de voorzitter. De HA heeft enkele betaalde bureaumedewerkers, maar verder draait ze net als andere huurdersorganisaties op vrijwilligers. Het Amsterdams Steunpunt Wonen zorgt voor inhoudelijke en praktische ondersteuning.

## Duitse investeerder stopt 150 miljoen in studentenhuusvesting

Het Duitse International Campus (IC) heeft met studentenhuisvester Duwo een overeenkomst getekend voor de bouw van 2250 studentenwoningen. IC investeert 150 miljoen euro in vijf complexen, waarvan vier in Amsterdam. Bij de nieuwe complexen in Nederland is IC alleen verantwoordelijk voor de financiering. De ontwikkeling en het beheer worden overgelaten aan Duwo. Het gebeurt niet vaak dat buitenlandse investeerders zich begeven op de Nederlandse

markt voor studentenhuisvesting. Doordat de woningen een huurprijs van maximaal 395 euro krijgen, komt het verwachte rendement op de investering niet boven de 6 procent uit. Maar door die lage huurprijs, in combinatie met het tekort aan studentenwoningen in Nederland, verwacht IC wel een stabiel rendement over een langere termijn. Daarnaast wil IC nog eens 100 miljoen euro stoppen in de ontwikkeling van studio's voor postgraduates en young professionals.

## Ymere schrapt in centrum 180 sociale huurwoningen na renovatie

**Y**mere wil in de Amsterdamse binnenstad negentig panden renoveren met in totaal 270 sociale huurwoningen. De corporatie wil een groot deel van de woningen verkopen. Alleen bewoners met een huishoudinkomen tot 50.000 euro krijgen in het centrum een vervangende sociale huurwoning aangeboden.

Volgens Ymere verkeren de deels monumentale panden in slechte conditie. De staat van funderingen en casco is slecht. De ingrijpende renovatie moet worden betaald uit de woningverkoop. "Door de verhuurderheffing krimpt de investeringsruimte en moet Ymere scherp kiezen. Het renoveren in de binnenstad is duur, terwijl Ymere ook geld nodig heeft voor investeringen elders," aldus een woordvoerder. Dertig procent van de woningen blijft beschikbaar voor de sociale voorraad; een deel wordt verhuurd in de vrije sector.

De komende zes jaar verdwijnen bij Ymere naar schatting zeshonderd sociale huurwoningen in het centrum. Deze krimp zou passen binnen de afspraken met de gemeente.

De aankondiging is een testcase voor de nieuwe SP-wethou-

der Bouwen en Wonen Laurens Ivens. Volgens SP-raadslid Erik Flentge is de grootschalige huisuitzetting onnodig. "Een corporatie laat het onderhoud jaren versloffen en zegt dan dat mensen voor onderhoud hun woning uit moeten en niet meer terug kunnen komen. Dat kan wat ons betreft niet. Renovatie – een wettelijke taak – kan nooit een excuus voor een corporatie zijn om geld binnen te harken door sociale huurwoningen in de verkoop te zetten," aldus Flentge. Ivens liet op zijn eerste werkdag weten op korte termijn met Ymere te willen praten. Ymere benadrukt alle bewoners persoonlijk te willen bijstaan bij het vinden van nieuwe woonruimte. Bovendien geldt bij verhuizing en terugkeer niet de maximaal redelijke huur. Voor huishoudens tot 34.600 euro bedraagt die huur straks 557 euro (1-2 personen) tot 579 euro (grotere huishoudens), de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Huishoudens met een inkomen tussen 34.600 en 50.000 euro moeten wel de maximaal redelijke huur betalen. Huurders met een hoger inkomen kunnen met voorrang naar een vrije sector huurwoning of koopwoning verhuizen. Gemiddeld betalen de huurders nu 235 euro.



De statendam

## Bouwinvest investeert miljoenen in Amsterdam

**B**ouwinvest investeert tientallen miljoenen in Amsterdam. De belegger neemt het geplande woongebouw De Statendam over van Ymere. De 108 vrije sector huurwoningen op Overhoeks komen naast De Halve Maen, een complex dat Ymere momenteel ontwikkelt voor Bouwinvest. Elders in de hoofdstad laat Bouwinvest huurwoningen bouwen

op het Stadionplein (Noordblok), Kop Zuidas en bij de Gooiseweg. De belegger neemt ook driehonderd appartementen af van het nog te bouwen Pontsteigergebouw aan de Zuidelijke IJ-oever. Bouwinvest verkocht recentelijk overigens een goeddeels Randstedelijke woningportefeuille van 100 miljoen euro aan een belegger uit Qatar.

## Woningbouw in Legmeer-West

**D**e uitleglocatie Legmeer-West bij Uithoorn wordt in ontwikkeling genomen. Eigen Haard en Van Wijnen Projectontwikkeling willen samen 350 woningen, zowel sociale, vrije sector huurwoningen als koopwoningen, realiseren. Het gaat om de volgende fasen (4, 5 en 6)

van het uitbreidingsplan. Er is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld dat beter aansluit bij de marktbehoefte dan het bestaande bestemmingsplan. Het plan kenmerkt zich verder door een hoge kwaliteit van de leefomgeving, kindvriendelijk met veel ruimte en veel groen.

## Nieuwbouw in Kolenkitbuurt

**D**e herontwikkeling van de Kolenkitbuurt in Bos en Lommer gaat weer een stap verder met de bouw van 104 nieuwe woningen, waarvan 76 voor corporatie Stadgenoot. Deze woningen verrijzen op het Zuidelijk Veld, fase 2, in de Kolenkitbuurt. De sloop van de bestaande bebouwing is inmiddels in gang gezet. Het hoort bij de totale opdracht die Stadgenoot het bouwbedrijf gaf: de turnkey-ontwikkeling, de bouw en het onderhoud (vijftien jaar lang) van de sociale huurwoningen. De oplevering staat gepland voor midden 2015. In hetzelfde gebied is ook de aan-

besteding gestart van het Jan van Schaffelaarplantsoen. Dat terrein ligt pal aan de ringweg, noordelijk van de Kolenkitkerk. Er moet een nieuwe woonwijk komen met zo'n 250 woningen. Langs de A10 geldt een bouwhoogte van 16 tot 29 meter. Eerdere bouwplannen zijn in de crisis gestrand, waardoor het braakliggende terrein een tijdelijke invulling heeft gekregen. In het vernieuwde bestemmingsplan 'Bos en Lommerplein 2013' is de locatie globaler bestemd. Er zijn bijvoorbeeld geen eisen ten aanzien van minimaal aandeel sociale huurwoningen.



Jan van Schaffelaarsplantsoen

# Nieuw college heeft weer

*Er moet weer beweging komen in de Amsterdamse woningmarkt. Zo stellen D66, VVD en SP in het coalitieakkoord 'Amsterdam is van iedereen'. De meest concrete breuk met het PvdA-verleden is echter de aangekondigde afschaffing van het huidige erfpachtsysteem. Kanttekeningen bij enkele onderdelen van het woonprogramma.*

## **“Er komt een systeem van eeuwigdurende erfpacht”**

De ontmanteling van dit PvdA-kleinood kan best nog even duren, want alles rond erfpacht blijkt razend ingewikkeld. Eerst gaat (weer) een volgende commissie van 'onafhankelijke deskundigen' zich buigen over grondwaardering, taxatiepraktijk en overgangsregiem. Einddoel: voortdurende erfpacht wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht. Die kan eenmalig worden afgekocht. Prettig voor het huidige college: de financiële effecten van een stelselwijziging zullen pas op langere termijn merkbaar zijn.

## **“De sociale woningvoorraad mag niet zakken onder 187.000 woningen”**

Een wat obligate afspraak. Op dit moment zijn er ruim 230.000 sociale huurwoningen; ook zonder beperkingen verdwijnen er geen 43.000 woningen in vier jaar uit de voorraad. Wat ongenoemd blijft, is dat er 51.000 particuliere sociale huurwoningen bij zitten. De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) merkt op dat het gros daarvan bij mutatie wordt geliberaliseerd of verkocht, zodat de gemeente nu al strakke regie op de corporatievoorraad moet voeren.

## **“Langdurig achterstallig onderhoud gaan we actief bestrijden”**

Puntje voor de SP. Niemand kan daartegen zijn, maar hoe gaat dat eruit zien? Het enige concrete actiepoint is voornog “een deadline koppelen aan toestemming voor sloop”.

## **“Met corporaties worden afspraken gemaakt over een gematigde huurontwikkeling”**

Dergelijke afspraken bestaan al: een percentage woningen wordt onder de hoge huurtoeslaggrens verhuurd; precies zoals het nieuwe college wil. Gaat Ivens deze afspraken aanscherpen?

## **“Bij verkoop van corporatiewoningen gaan buurtquota gelden”**

Corporaties mogen doorgaan met de verkoop van sociale huurwoningen. Nu worden de aantallen gemonitord per marktgebied (Amsterdam is in drie gebieden verdeeld), straks per buurt. Dat leidt tot meer bureaucratie, weten we van vroeger. De corporaties zijn in ieder geval tegen. De HA merkt op dat buurtquota alleen niet voldoende

## **“Binnen de sociale sector komen er minimaal 500 woningen per jaar bij”**

Een mistige passage. Letterlijk gaat het om een netto saldo, maar gezien de aantallen bedoelt het college ongetwijfeld de gewenste nieuwbouwproductie van reguliere sociale huurwoningen, dus zonder studentenwoningen. Het college wil deze woningen in eerste instantie aan ouderen toewijzen, mede om de door-

### **WAT WORDT NIET GENOEMD**

- **Studentenhuisvesting.** Dat is gek. Een D66-college dat niet over studentenwoningen rept. Het college noemt wel ouderen, jongeren en middeninkomens als speciale doelgroepen. Maar doelstellingen voor studentenhuisvesting ontbreken.
- **Ruimtelijke plannen.** Geen ruimtelijke vergezichten in dit college-akkoord. Welke visie heeft dit college op de voortgang van de stedelijke vernieuwing, de uitbreiding van IJburg of de verdere ontwikkeling van de noordelijke IJ-oever?
- **Tijdelijke verhuur.** De corporaties en wethouder Ossel stonden op het punt te beginnen met tijdelijke huurcontracten voor starters. Minister Blok had al zijn zegen gegeven. Het leek een goed middel om de toegang van jongeren tot de huurmarkt te verbeteren. De SP is er echter niet van gecharmeerd, omdat het huurrecht aantast. Van de baan?
- **30-procentnorm.** De heilige 30-procentnorm lijkt gesneuveld. Tot dusver moest altijd 30 procent van de nieuwbouwproductie uit sociale huurwoningen bestaan.

## **Over de heilige 30-procent norm wordt niet meer gesproken**

zijn om de sociale voorraad in het centrum te beschermen. Een deel van de sociale voorraad is namelijk geconcentreerd in enkele wijken (bv Oostelijke Eilanden), waar dus ook met quota nog veel verkocht kan worden. Het college noemt overigens geen percentages.

## **“Leegstand pakken we aan”**

Corporatiewoningen mogen nog maar een half jaar te koop staan, dan moeten ze terug in de verhuur (sociaal of vrije sector). De termijn is nu een jaar; dat is dus een behoorlijke aanscherping. Een probleem met dit soort maatregelen is de handhaving. Daar is flink op bezuinigd bij de gemeente.

stroming op gang te brengen. Dat aantal is ambitieus, maar volgens Hans van Harten van de AFWC haalbaar.

## **“De bouwproductie moet omhoog naar 5000 woningen per jaar in 2018”**

Toe maar. Dat zijn de productiecijfers uit de piekjaren. Maar goed, enige ambitie kan geen kwaad. De afgelopen jaren is er vooral gesnoeid in projectlocaties. Streefaantallen helpen om het ambtelijk apparaat op scherp te zetten. Maar voor een dergelijke productie zullen wel financiële smeermiddelen nodig zijn, zeker voor de vele middeldure huurwoningen die het college zo graag wil bouwen. De grote vraag: wie gaat al die woningen bouwen?



# forse bouwambities

## Verduurzamen

De corporaties kunnen rekenen op steun bij de verdere verduurzaming van de woningvoorraad. De regelgeving wordt versoepeld. En er worden afspraken gemaakt met huurders over hun energie-rekening.

## Nieuwe woonvormen

Het college wil een aantal 'klassieke Amsterdamse regels over bewoning' loslaten om nieuwe wensen tot samenwonen mogelijk te maken. Dat is een interessant initiatief. Betekent het ook dat de net afgesloten besluitvorming rond woningdelers weer opnieuw gaat beginnen?

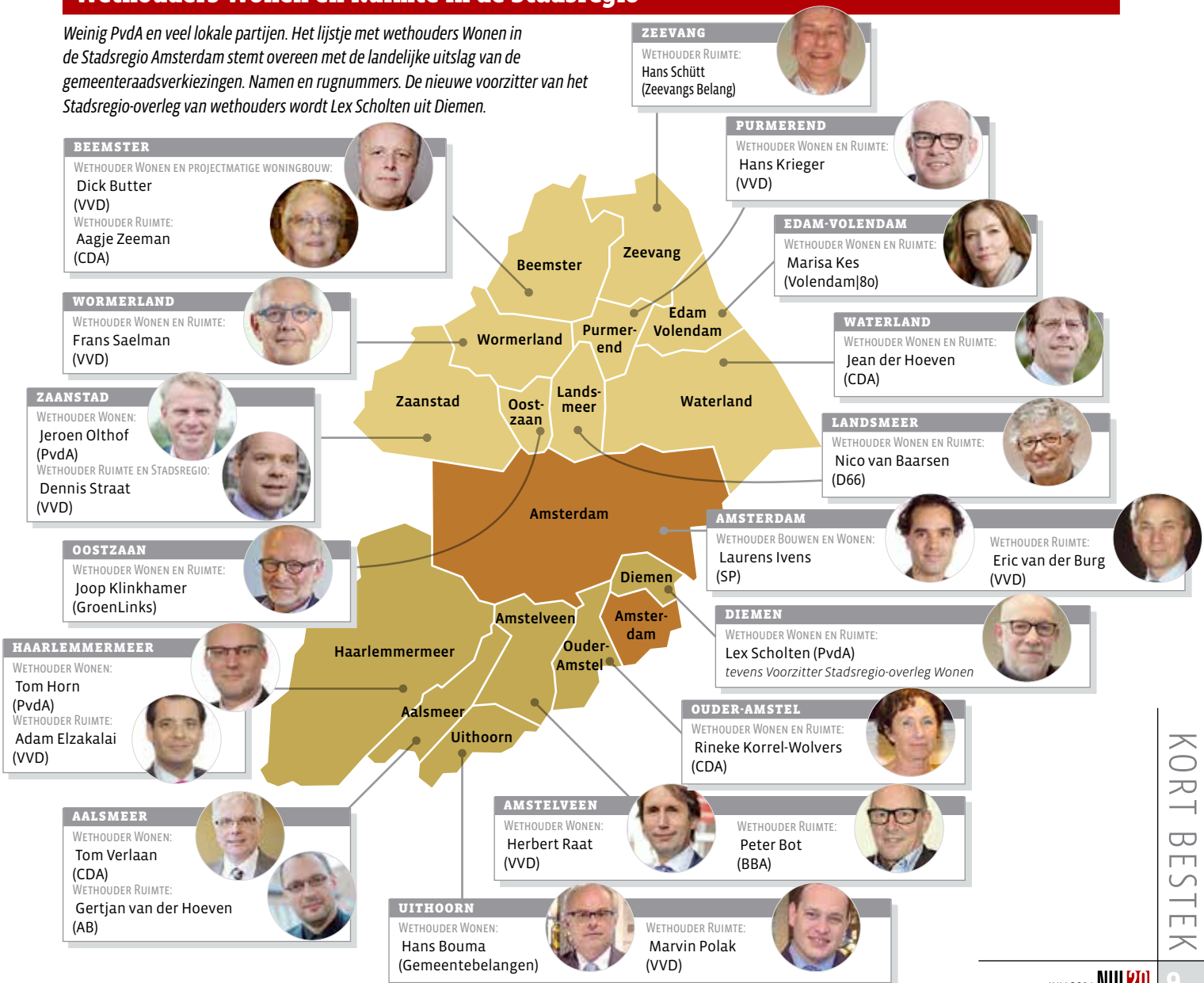
## WIE IS LAURENS IVENS?



Laurens Ivens is de nieuwe wethouder voor Bouwen en Wonen. Ivens (1977) woont met vriendin en kind in de Indische Buurt in Amsterdam-Oost. Hij zit al acht jaar in de gemeenteraad. Ivens is sinds het voorjaar van 1997 lid van de SP en werd een jaar later actief voor de partij. Hij is naast raadslid ook afdelingsbestuurder. Hij was zeven jaar afdelingsvoorzitter en negen jaar werkzaam als medewerker Verkeer voor de Tweede Kamerfractie. Zijn raadslidmaatschap combineerde hij met een baan bij de ANWB: "Zowel op mijn werk, als bij de SP mag ik opkomen voor de gezamenlijke belangen van mensen", aldus Ivens op de website van de SP. De volledige portefeuille van Ivens bestaat uit Bouwen, Wonen, Wijk aanpak, Dierenwelzijn en Stadsdeel Noord.

## Wethouders Wonen en Ruimte in de Stadsregio

Weinig PvdA en veel lokale partijen. Het lijstje met wethouders Wonen in de Stadsregio Amsterdam stemt overeen met de landelijke uitslag van de gemeenteraadsverkiezingen. Namen en rugnummers. De nieuwe voorzitter van het Stadsregio-overleg van wethouders wordt Lex Scholten uit Diemen.



Wel grotere toestroom van verblijfsgerechtigden verwacht

# Slechts kwart vrijkomende

In 2013 gingen minder vrijkomende woningen naar urgenten dan de jaren daarvoor. Maar het aantal urgenten groeit wel weer, met name door de sterke aanwas van statushouders. Amsterdam kan die groei nauwelijks aan: het aanbod aan vrijkomende woningen is zo gezakt, dat ook urgenten langer op een wachtlijst staan. | Fred van der Molen

**WOON**  
VERBODEN  
**RUIMTE**

**H**elpt sociale huurwoningen gaat naar voorrangsgroepen”, kopte Het Parool op 19 april. En vervolgens: “Voor ‘gewone’ huizenzoekers is steeds minder plaats op de sociale woningmarkt. Zij leggen het af tegen een groeiende groep woningzoekers met een urgentieverklaring.”

Dit alarmerende bericht was gekoppeld aan een reportage waarin een Chinese masseuse aan het woord kwam. Zij had als slachtoffer van mensenhandel met voorrang een sociale huurwoning gekregen. Overigens niet in Amsterdam, maar in een regiogemeente. Net als trouwens de vijf andere vrouwen die via deze regeling in 2013 een woning kregen.

De helft naar voorrangsgroepen? Dat leek ons sterk. NUL20 vroeg de meest recente cijfers op bij de Amsterdamse Fe-

deratie van Woningcorporaties (AFWC) en de Dienst Wonen Zorg en Samenleven (WZS). Wat blijkt? Er gaan de laatste jaren juist minder woningen naar urgenten, absoluut en relatief. In 2013 ging niet de helft maar een kwart (26%) van de vrijkomende reguliere sociale huurwoningen naar urgenten. Dat is weer verrassend weinig; in 2010 was dat nog zo'n 40 procent. Hoe zit dat? De grootste voorrangsgroep bestaat uit stadsvernieuwings-

## De nieuwe wethouder kan ook inzetten op soberder huisvesting

urgenten. De omvang daarvan is door de bouwcrisis flink teruggelopen. De tweede groep in omvang bestaat uit medisch of sociaal urgenten. Ook dat aantal nam af in 2013. Bovendien heeft wethouder Ossel flink gewied in het aantal urgentie categorieën, waardoor verpleegkundigen, leraren en politieagenten sinds 2013 geen voorrang meer krijgen. Vervolgens kregen ook minder Amsterdammers woonruimte via een indicatie van een instelling voor maatschappelijke opvang (MO- denk aan daklozen, gehandicapten, bedreigde vrouwen en psychiatrische patiënten). Maar

deratie van Woningcorporaties (AFWC) en de Dienst Wonen Zorg en Samenleven (WZS). Wat blijkt? Er gaan de laatste jaren juist minder woningen naar urgenten, absoluut en relatief. In 2013 ging niet de helft maar een kwart (26%) van de vrijkomende reguliere sociale huurwoningen naar urgenten. Dat is weer verrassend weinig; in 2010 was dat nog zo'n 40 procent. Hoe zit dat? De grootste voorrangsgroep bestaat uit stadsvernieuwings-

### IN AMSTELVEEN IS MANTELZORG AL URGENTIECATEGORIE

In de nieuwe huisvestingswet wordt een urgentie categorie toegevoegd: de mantelzorger. Ingangsdatum: medio 2015. Beleidsadviseur Yvonne van Veen van Eigen Haard is blij met deze wijziging: “Wij zijn er een groot voorstander van. Dan moeten gemeenten dergelijke aanvragen gaan beoordelen. Nu komen deze verzoeken bij ons terecht. Maar wij hebben daar de expertise niet voor. Het is ook niet goed dat de aanpak per corporatie verschilt. Ik raad andere gemeenten aan goed te kijken naar de werkwijze in Amstelveen.”

Amstelveen heeft al in 2010 de mantelzorger als urgentie categorie toegevoegd. Bij deze ‘pilot’ - want zo heet het nog altijd - werkt de gemeente samen met Eigen Haard en het steunpunt Mantelzorg. Samen met de mantelzorgorganisatie Mezzo hebben deze partijen een handreiking opgesteld om urgentieverzoeken te behandelen. Het leidt lang niet altijd tot een verhuizing. Uiteindelijk gaat het in Amstelveen jaarlijks om twee à drie gevallen. In de rest van zijn woningmarktgebied helpt Eigen Haard zelfstandig ook nog enkele mantelzorgers per jaar aan een geschikte woning, aldus Van Veen. “We verwachten dat het aantal aanvragen met de extramuralisering en de nieuwe wet gaat toenemen, maar hoeveel? Geen mens die het weet.”

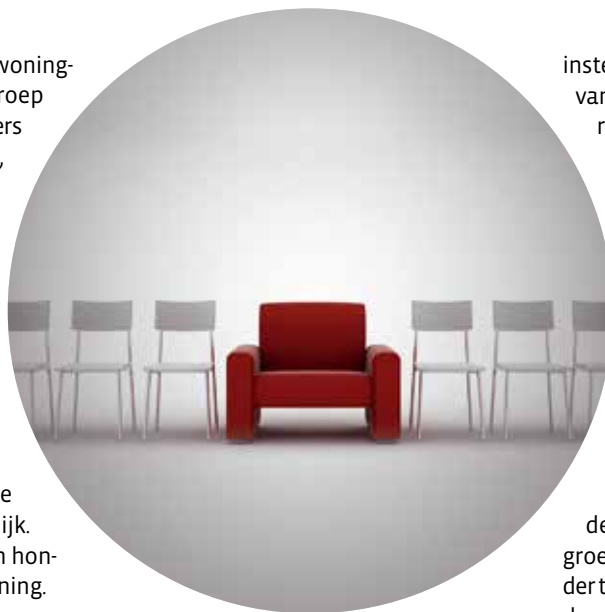
### TOEWIJZING AAN VOORRANGSGROEPEN IN AMSTERDAM

doelgroep	2012	2013	raming 2014
stadsvernieuwing	788	686	850
dringend medisch en/of sociaal	484	419	500
verblijfsgerechtigden	170	194	807
maatschappelijke opvang	302	165	560
beroepsgroepen	192	56	0
acute noodsituatie	7	8	10
<b>5% maatwerk corporaties</b>	<b>242</b>	<b>211</b>	<b>250</b>
	<b>1155</b>	<b>842</b>	<b>1877</b>

Terwijl in Amsterdamse regiogemeenten het aandeel urgenten juist iets toe nam, werden er in Amsterdam in 2013 minder sociale huurwoningen aan urgenten toegewezen dan in 2012. De omvang van de grootste voorrangsgroep, de stadsvernieuwingsurgenten, slinkt al enige jaren vanwege de bouwcrisis: minder bewoners hoeven vanwege sloop of renovatie hun woning te verlaten. Ook het aantal medisch of sociaal urgenten nam af. Een groeiende groep vormen de verblijfsgerechtigden. Alle gemeenten zijn van rijkswege verplicht naar rato voormalige asielzoekers te huisvesten. Dan is er de verzamelcategorie ‘maatschappelijke opvang’ waaronder de huisvesting van daklozen, probleemjongeren, psychiatrische patiënten, gehandicapten en vrouwenopvang valt. Het gaat daarbij zowel om reguliere woningen als specifieke instellingen of complexen. De voorrangregeling voor bepaalde beroepsgroepen als leraren, verpleegkundigen en politieagenten is begin 2013 geschrapt. Ten slotte hebben corporaties de vrijheid om zelf buiten WoningNet om een klein deel van hun woningen toe te wijzen aan probleemgevallen (de 5%-regeling). Bij de huisvesting van verblijfsgerechtigden en MO-uitstromers is inmiddels een flinke achterstand opgetreden.

# woningen naar urgenten

hier doet de schaarste op de woningmarkt zich voelen: bij deze groep urgenten en bij de statushouders lopen de wachttijden flink op, van 2,5 maand in 2012 naar vijf maanden in 2013. Dat heeft volgens Art Klandermans van de Dienst Wonen Zorg en Samenleven verschillende oorzaken, maar een belangrijke is dat er onvoldoende geschikte woningen op het juiste moment beschikbaar zijn. Kandidaten verblijven daardoor langer in de (dure) opvang dan noodzakelijk. Eind 2013 wachtten meer dan honderd MO-urgenten op een woning.



instellingen voor maatschappelijke opvang. En dan is er nog het rijksbeleid rond extramuralisering en mantelzorg. Vanaf 2015 kunnen mantelzorgers een urgentiestatus krijgen. “Het aantal urgenten zal dan ook zeker toenemen”, aldus Klandermans. “Alleen is onduidelijk in welke mate.”

## **Onorthodoxe maatregelen?**

Beleidsmakers balanceren tussen zoveel mogelijk ruimte scheppen voor reguliere woningzoekenden en het huisvesten van kwetsbare groepen. Beide doelstellingen staan onder toenemende druk nu er jaarlijks minder sociale huurwoningen beschikbaar komen. De zittende huurders bewegen niet, er wordt mondjesmaat toegevoegd en het aanbod wordt doorsloop, verkoop en liberalisering kleiner.

Tot 2011 wezen corporaties elk jaar ongeveer 40 procent van hun vrijkomende huurwoningen toe aan voorrangsgroepen. Dat is in 2013 gedaald naar 26 procent. Daar hebben de recente hervorming van de woonruimteverdeling en de strengere toetsing voor medische urgenties aan bijgedragen.

De seinen staan echter op oranje. Het aantal urgenten gaat door allerlei ontwikkelingen - met name gedictieerd door landelijk beleid - weer groeien, terwijl het aanbod aan sociale huurwoningen krimpt.

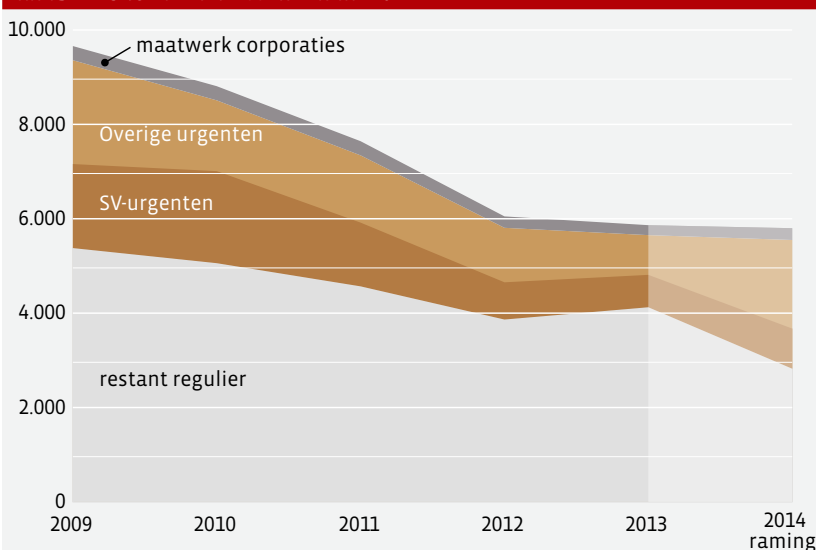
De nieuwe wethouder zal zich dan ook moeten oriënteren op aanvullende maatregelen. Hij of zij kan aan de rechten van sommige urgenten gaan knibbelen, maar ook inzetten op soberder huisvesting. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door twee statushouders of MO-uitstromers een woning te laten delen. Of meer urgenten uit de maatschappelijke opvang in getransformeerde zorginstellingen onderbrengen. En wellicht zijn er onorthodoxe maatregelen mogelijk. Aanpassing van de huidige quota-regeling vraagt een lange mars door de instituties. Maar wellicht kan Amsterdam (financiële) afspraken maken met krimp-gemeenten om quota van statushouders te verevenen? Een mooie kluit voor de nieuwe wethouder. ■

## **Groei van statushouders**

De enige categorie urgenten die in 2013 in omvang substantieel toeman zijn de verblijfsgerechtigden. Gemeenten zijn van rijksweg verplicht deze ‘statushouders’ naar rato te huisvesten. Dat lukt Amsterdam niet meer. Hoewel er in 2013 meer woningen aan hen beschikbaar werden gesteld, werd de wachttijd langer. Per 1 januari liep de hoofdstad

tweehonderd achter op de taakstelling. De gemeente verwacht bovendien dat hun aantal verder oploopt. Voor 2014 is op basis van de taakstelling van het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) én de opgelopen achterstand zelfs een verviervoudiging ingeboekt. Maar er is meer. Het gemeentelijk beleid is gericht op verhoogde uitstroom uit

**AANDEEL URGENTEN NEEMT AF VANAF 2011**



Ontwikkeling huisvesting van Amsterdamse urgenten, gebaseerd op gegevens van AFWC en WZS. Het cijfer van het totaal aantal verhuringen is afkomstig uit de rapportage Woonruimteverdeling 2013 van de Stadsregio. De sterke toename in 2014 van de ‘overige urgenten’ wordt grotendeels veroorzaakt door de hoge opgelegde taakstelling van het COA. De raming was ook in 2013 hoog. Uiteindelijk kregen veel minder statushouders een woning.

# Persoonlijk contact cruciaal voor succes

De regelingen 'Van Hoog naar Laag' en 'Van Groot naar Beter' bestaan al jaren, maar zijn in Amsterdam nimmer erg succesvol geweest. Op dit moment lijkt vooral de huursprong voor ouderen een drempel om te verhuizen naar een meer passende woning. Huurbevrozing moet de regelingen een nieuwe kans geven. Gaat het daarmee nu wel wat worden? | Johan van der Tol

**WOON**  
VERDELING  
**RUIMTE**

**"Ik heb er even op zitten puzzelen",** vertelt Siska van Rooijen over haar kennismaking met de Van Hoog naar Laag-regeling. Hoe moest ze op WoningNet aangeven dat ze daarvoor in aanmerking kwam? Ze belde haar verhuurder Eigen Haard. "Ze zeiden dat ik alleen maar een '5' achter mijn huisnummer hoefde te zetten, omdat ik op vijfhoog woon."

De 73-jarige Van Rooijen woont in de Amsterdamse Zeeheldenbuurt, in een pand waar de lift maar tot de derde verdieping gaat. Via het Amsterdams Steunpunt Wonen kreeg ze informatie over de Van Hoog naar Laag-regeling. Die maakt het mogelijk dat ouderen met voorrang naar een woning op de begane grond of naar een appartement met lift verhuizen.

Van deze voorziening wordt tot dusver maar mondjesmaat gebruik gemaakt, net als van de regeling Van Groot Naar

Beter. Die beoogt ouderen en kleine huishoudens in grote woningen te verleiden kleiner te gaan wonen. De maatregel werd bedacht om meer woningen voor gezinnen vrij te spelen.

Beide regelingen bestaan al een tijd, maar zijn weinig succesvol. Hooguit

Volgens velen zal dit leiden tot een flinke toename van het gebruik van de regelingen, maar anderen zijn daar niet zo zeker van. "Uit onderzoek blijkt dat de prijs een minder grote rol speelt bij de overwegingen voor dit soort verhuizingen", zegt Jeroen Rous, beleidsadviseur

**"We worden graag oud,  
maar zijn niet graag oud"**

enkele tientallen huurders maakten er jaarlijks gebruik van.

## Huursprong

Volgens huurdersorganisaties is het vooral de huursprong die ouderen ervan afhield te verhuizen. Door de stevige 'harmonisaties' bij nieuwe verhuring komen sociale huurders die willen verhuizen voor flink hogere huurlasten te staan. Dat stimuleert niet. Ze overtuigden de corporaties in februari in te stemmen met een belangrijke aanpassing: bij verhuizingen in het kader van de regelingen blijft de nieuwe huur gelijk aan de oude. De bevrozing geldt in eerste instantie voor verhuizingen binnen het bezit van een corporatie. Zodra er een verrekeningsmethode komt voor gedeelde huurinkomsten - voor één van de betrokken woningen kan immers de huur niet worden geharmoniseerd - kan de aanpassing ook voor verhuizingen tussen corporaties gaan gelden.

doelgroepen en woonruimteverdeling bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). "Ouderen verhuizen vaak pas wanneer het echt niet anders kan. Tot die tijd denken ze liever niet aan de tijd dat ze minder kunnen. We worden graag oud, maar zijn niet graag oud."

Ook Yvonne van Veen van Eigen Haard ziet beren op de weg: "Door de grote veranderingen in het zorgstelsel weten veel ouderen niet wat hen precies te wachten staat. Ik kan me voorstellen dat ze in die situatie ook niet nog eens willen verhuizen. We leven in een soort vacuüm wat dat betreft."

## Herkansing voor Woonswitch

Jeroen Frissen, directeur strategie en beleid bij Ymere, denkt daarentegen dat de huurbevrozing wel degelijk kan leiden tot meer verhuizingen en een grotere doorstroming. "Veel mensen, ook ouderen, willen verhuizen, maar lopen op tegen financiële en juridische belem-

### VAN HOOG NAAR LAAG IN HET AGORAHOF

De bewonerscommissie van het Agorahof in Watergraafsmeer sloot vorig jaar een eigen Van Hoog naar Laag-regeling met de Alliantie. De woningcorporatie wil alle woningen van het complex verkopen. Maar leegkomende woningen op de begane grond worden nu eerst te huur aangeboden aan ouderen in het complex die wonen op de bovenverdiepingen. Vier bewoners hebben al van de regeling gebruik gemaakt. Bij de Alliantie gold bij verhuizingen van hoog naar laag tot dusver een gematigde huurharmonisatie van 10 procentpunt van de maximale huur.



Siska van Rooijen woont nu op vijfhoog en wil graag gebruik maken van de regeling Van Hoog naar Laag

meringen. Ik denk dat het veel zal sche-  
len als we er daar wat van wegnemen.”  
Volgens Frissen moet nog wel met huur-  
ders worden gesproken over de details  
van de uitvoering: “Wij voeren deze af-  
spraken namelijk ook door in andere  
gemeenten waar we werken, dus niet

bieden van maatwerk werden 95 verhui-  
zingen bewerkstelligd. Dat zijn er maar  
liefst 85 meer dan in de situatie zonder  
deze woonbemiddelaar, zo stelt onder-  
zoeksbureau Rigo in een evaluatie.

Rigo noemt de volkshuisvestelijke effec-  
ten aanzienlijk: er kwamen 59 schaarse

over wonen en zorg kunnen dan gelijk  
op deze regelingen worden gewezen.”

Frissen zou willen dat corporaties in  
maatwerkregelingen meer mogelijk-  
heden krijgen bij de toewijzing. Voor  
de corporatie hoeft dat niet arbeidsin-  
tensiever te zijn dan in de huidige situ-  
atie, waarin veel woningen worden ge-  
weigerd. “Er is soms ook wat menselijke  
aandacht nodig. We hebben het hele  
proces geautomatiseerd via Woning-  
Net. Daardoor krijg ik bij het kopen van  
een racefiets tien keer zoveel aandacht  
als bij het betrekken van een huurwo-  
ning.” Door het geven van extra bege-  
leiding en maatwerk is Ymere er afgelo-  
pen jaar in Amsterdam in geslaagd maar  
liefst tachtig ‘veelzoekers’ zonder acute  
verhuiswens te verleiden te verhuizen.  
Volgens Frissen moeten de maatwerkre-  
gelingen ook beter worden gepromoot.  
Siska van Rooijen moet het voorlopig  
stellen met alleen WoningNet. Ze heeft  
de aanwijzing opgevolgd, maar zegt er  
nog niet helemaal gerust op te zijn: “Ik  
weet niet of ik nu sneller aan de beurt  
ben.”

Volgens Rous van de AFWC is het be-  
langrijk dat de regelingen nu echt iets  
gaan opleveren. “Iedereen vindt ze be-  
langrijk, maar we kijken straks wel of de  
inspanning in verhouding staat tot de  
opbrengst. Anders kunnen we er mis-  
schien beter mee stoppen.” ■

## Misschien moeten we deze dienstverlening straks onderbrengen bij het zorgloket

alleen voor onze woningen in Amster-  
dam. Dan vergt nog wel overleg met on-  
ze huurders hoe we dat het beste kun-  
nen uitvoeren.”

Ymere kent overigens al enkele jaren  
voor de regio Zuid-Kennemerland het  
programma De Woonswitch, waarin  
eigen huurders met voorrang kunnen  
verhuizen. In 2013 werd er maar twin-  
tig keer verhuisd in het kader van het  
programma, een ruime halvering ten  
opzichte van een jaar eerder. Volgens  
Frissen is dat een ongewenst bijeffect  
van reorganisaties bij Ymere. “We wil-  
len het nieuw leven inblazen.”

### Seniorenmakelaar

Dat het wel degelijk mogelijk is oude-  
ren naar een passende woning te lok-  
ken, blijkt uit de inspanningen van de  
‘seniorenmakelaar’ bij Vidomes, een  
corporatie met 18.000 woningen in de  
stadsregio Haaglanden. In ruim twee  
jaar tijd legde de seniorenmakelaar te-  
gen de 250 huisbezoeken af. Door het

grotere woningen vrij bij Vidomes en  
verhuisketens werden verlengd van 1,6  
naar 2,5 woning. De verhuizingen lever-  
de de corporatie dankzij huurharmoni-  
saties bovendien nog enkele tonnen aan  
extra cashflow op. Let wel: bij deze ver-  
huizingen werden de huren niet stan-  
daard bevroren, zoals in Amsterdam  
gaat gebeuren! Wel heeft de senioren-  
makelaar onder meer de mogelijkheid  
om af te wijken van de Europese inko-  
mingsgrens voor sociale huurwoningen.  
Het onderzoek maakt duidelijk dat  
persoonlijk contact en maatwerk cru-  
ciaal is. Lopend onderzoek in de Gooi-  
en Vechtstreek bevestigt die conclusie,  
zegt Inge Huiskers, senior adviseur Wo-  
nen bij de gemeente Hilversum.

“Vroeger hadden we in Amsterdam spe-  
ciaal iemand bij de toenmalige Dienst  
Wonen die ouderen hierbij begeleidde,  
maar die is weggereorganiseerd”, aldus  
Van Veen. “Misschien moeten we deze  
dienstverlening straks onderbrengen  
bij het zorgloket. Mensen met vragen

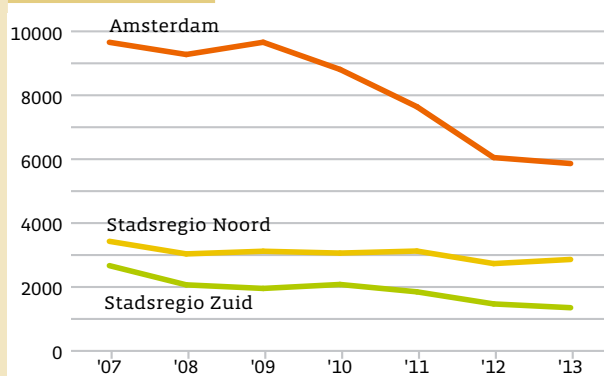
# Stagnatie sociale huursector onverminderd groot

Het blijft onverminderd lastig in de regio Amsterdam aan een sociale huurwoning te komen, zo blijkt uit de Rapportage Woonruimteverdeling 2013. De gemiddelde inschrijfduur is 8,1 jaar en voor een vrijkomende woning melden zich gemiddeld 158 geïnteresseerden. Bestaande huurders verhuizen nauwelijks en de sociale woningvoorraad in Amsterdam slinkt.

**In 2013 werden er wederom minder sociale huurwoningen verhuurd; de daling vlakkt wel af**

In totaal kregen in de Stadsregio 10.078 sociale huurwoningen (corporatiewoningen onder €681) een nieuwe huurder, weer minder dan in 2012. Vooral in Amsterdam zelf stagneert de doorstroming (mutatiegraad 3,3%). In Stadsregio Noord steeg daarentegen het aantal verhuuringen weer. De meeste vrijkomende woningen gaan naar starters (59%).

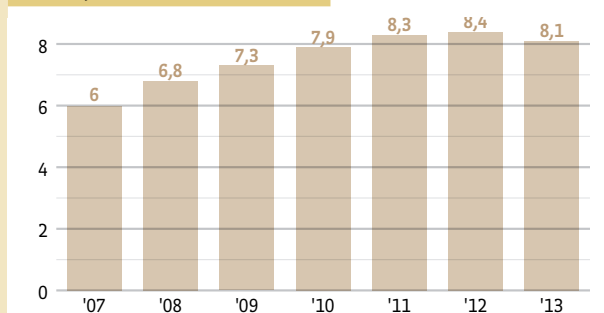
AANTAL VERHUURINGEN



**De gemiddelde inschrijfduur zakte wel iets**

Ondanks het kleinere aanbod zakte de gemiddelde inschrijfduur van starters iets (van 8,4 naar 8,1 jaar).

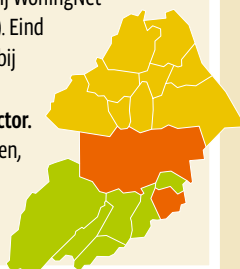
INSCHRIJFDOUR STADSREGIO TOTAAL



## RAPPORTAGE WOONRUIMTEVERDELING: ZO ZIT HET

De Rapportage Woonruimteverdeling wordt uitgegeven door de Stadsregio Amsterdam en het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad. De cijfers betreffen zowel verhuuringen via WoningNet (81%) én de bij WoningNet geregistreerde directe bemiddeling door corporaties (19%). Eind 2013 stonden er 252.734 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet.

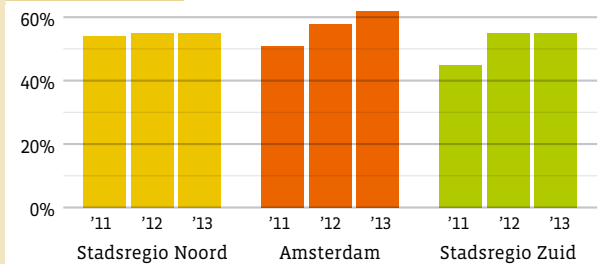
De cijfers geven geen volledig beeld van de corporatiesector. Verhuur van vrije sector huurwoningen, studentenwoningen, tijdelijke verhuur en overige directe bemiddeling blijven buiten beeld. Het volledige rapport is te downloaden van de sites van de Stadsregio Amsterdam en de AFWC.



**Vrijkomende woningen gaan steeds vaker naar starters**

Vrijkomende woningen gaan steeds vaker naar starters: 59% in 2013 in de hele Stadsregio. De actieve zoektijd is voor starters 4,3 jaar en voor doorstromers gemiddeld 2,8 jaar. De actieve zoektijd is de periode tussen een eerste reactie en de datum waarop een woning wordt geaccepteerd.

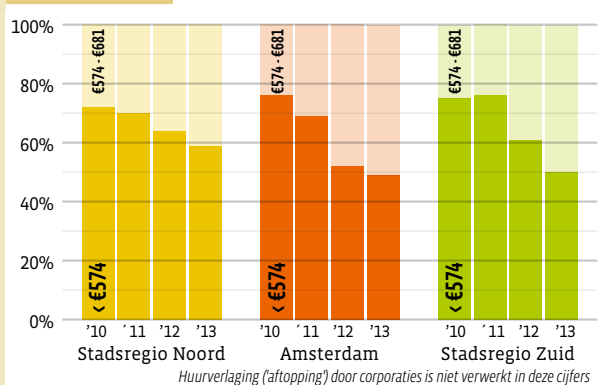
AANDEEL STARTERS



**De aanvangshuren worden rap hoger**

De aanvangshuren stijgen snel. In Amsterdam werd iets minder dan de helft (49%) van het aanbod boven de hoge 'aftoppingsgrens' verhuurd (= €574); in de zuidelijke regio de helft.

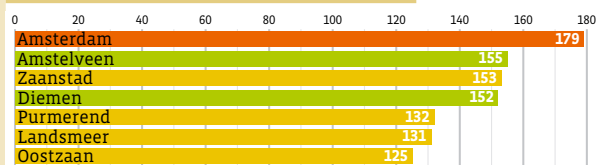
AANVANGSHUREN



**Woningen in Amsterdam zijn het meest gewild**

Op een vrijkomende woning in Amsterdam komen gemiddeld 179 reacties! Na Amsterdam volgen Amstelveen, Zaanstad en Diemen. Gemiddeld accepteert pas de achtste kandidaat de woning.

TOP ZEVEN VAN AANTAL REACTIES PER WONING



**Het aantal zelfstandige huurwoningen is fors afgenomen**

In de Stadsregio is de voorraad huurwoningen van corporaties in elf jaar afgenomen met 13.000 door sloop en verkoop. Die afname komt volledig op het conto van Amsterdam.

AFNAME AANTAL ZELFSTANDIGE HUURWONINGEN VAN CORPORATIES

	2002	2012	2013	verschil 2002 - 2013
Amsterdam	201639	186173	185141	-16498
Stadsregio Noord	44990	45498	45209	219
Stadsregio Zuid	34646	38006	37659	3013
Totaal	281275	269677	268009	-13266



Alleen dit jaar al ruim 1430 woningen in aanbouw

# Zuidas krijgt steeds meer bewoners

*Mannen in pakken; vrouwen in kokerrokjes. Aan de Zuidas wordt gewerkt. Maar niet alleen. Tussen de glimmende kantoorstorens wonen al negenhonderd mensen. En in 2014 komen er weer vijfhonderd appartementen, zes herenhuizen en achthonderd zelfstandige studentenwoningen bij. De gemengde woon-werkwijk krijgt gestalte. | Jaco Boer*

**E**en week geleden trokken Kathelene Dijkshoorn (30) en haar vriend vanuit de Rivierenbuurt in hun gloednieuwe driekamerappartement van 91 m<sup>2</sup> op de Zuidas. De overgang is groot, maar Kathelene voelt zich al behoorlijk thuis in het gebied. “Op straat mag het nog wel wat levendiger worden, maar ik vind het erg leuk om op zo’n internationale locatie te wonen.” Het was haar vriend die haar overhaalde om hier naar woningen te kijken. “Op internet zocht ik eerst in de Rivierenbuurt, maar daar is weinig nieuwbouw en we konden er binnen ons budget ook geen mooie woning vinden.” Over appartementencomplex OPZUID was ze meteen enthousiast. “Het is met 46 appartementen veel kleiner en persoonlijker dan al die woontorens. Bovendien vind ik de warme kleur baksteen erg mooi en zijn de kamers erg licht en ruim.”

Kathelene en haar vriend horen bij de ongeveer negenhonderd mensen die inmiddels in het hart van de Zuidas wonen. Hier staat ook het gros van de 650

appartementen die in de afgelopen acht jaar langs de A10-Zuid en het spoor zijn gebouwd. Na enkele jaren van rust lijkt er weer vaart gekomen in de woningbouwplannen op deze plek. Dat is goed

## “Zuidas is nog te veel een plek voor mannen in pakken”

nieuws voor het stadsbestuur, dat de Zuidas graag uit ziet groeien tot een gemengde woon-werkwijk. Alleen al dit jaar start de bouw van vijfhonderd appartementen, zes herenhuizen en achthonderd zelfstandige studentenwoningen. En dan zijn de 127 luxe appartementen in de nieuwe woontoren 900 Mahler van G&S Vastgoed nog niet meegeteld. Dat project is immers al eind 2013 van start gegaan.

### **Meer reuring**

Eefje Voogd van het gelijknamige makelaarskantoor heeft in de afgelopen ja-

ren honderden woningen op de Zuidas verkocht. Ze is blij met de nieuwe dynamiek. “Bij het grote publiek begint het door te dringen dat er hier een interessant en hoogwaardig woon- en werkmilieu ontstaat. De projectgroep van de gemeente heeft er ook keihard aan gewerkt om met evenementen en horeca meer reuring in het gebied te krijgen. Dat is gelukt.”

Het zijn volgens Voogd vooral de beter bemiddelde bewoners uit Amstelveen, Buitenveldert en Zuid die een woning kopen op de Zuidas. Het gebied is ook populair bij mensen die terug willen keren naar de stad. “De meesten van hen hebben veel gereisd en weten de stedenbouwkundige en architectonische setting van de Zuidas te waarderen. Ze zijn gewend aan een hoge levensstandaard



Het woongebouw OPZUID met 46 appartementen werd dit voorjaar opgeleverd

en wonen bij voorkeur in een hoogstedelijke omgeving.”

Bij deze doelgroep valt een project als 900 Mahler met zijn Manhattan-achtige uitstraling dan ook in de smaak. Nog voor de officiële verkoop zijn er van de 47 koopappartementen in de woontoren al 18 verkocht en 23 gereserveerd. In de to-

ren komen in totaal 127 woningen waarvan pensioenbelegger SyntrusAchmea er tachtig overneemt om in het hogere segment te verhuren. Die mix van luxe koop en dure huur is een beproefd recept op de Zuidas om projecten te kunnen realiseren. Het werd eerder toegepast bij de Vesteda-woontoren New Amsterdam.

gen, waarvan er 175 voor minder dan 900 euro per maand worden verhuurd. De oplevering volgt in het najaar van 2016. Voor Bouwinvest is het de eerste keer dat ze op de Zuidas investeert. “Vier jaar geleden zouden we de plek nog links hebben laten liggen. We beleggen alleen op plekken die zich in de markt hebben bewezen. Maar de Zuidas zit in de lift met steeds meer woningbouw en voorzieningen die in de avonden open blijven”, aldus hoofd assetmanagement Michiel de Bruine.

In dezelfde periode start woningcorporatie Eigen Haard met de bouw van 58 sociale huurwoningen. Het is het tweede cluster van sociale huur dat op de Zuidas wordt gebouwd. Vier jaar geleden leverde Stadgenoot al 34 studio's op die aan

#### KOP ZUIDAS

Voor de meeste bewoners hoort het wijkje tussen de nieuwe synagoge en het ROC bij de Rivierenbuurt. Maar makelaars en de Dienst Zuidas hebben het consequent over Kop Zuidas. Binnen driekwart jaar gaan hier drie woningbouwprojecten van start. In januari 2015 steekt ontwikkelaar Wonam de spade in de grond voor 111 huurwoningen in het middensegment. Initiatiefnemer Robert Kohsiek is enthousiast over de locatie. “Het Amsterdamse Bos en de binnenstad liggen op fietsafstand en je bent zo op station Zuid.” AM en Bouwinvest voegen daar nog eens 75 huurwoningen in het middensegment aan toe met oppervlakten tussen de 60 en 100 m<sup>2</sup>. Een bijzondere aanvulling op het programma is ook het CPO-project van bouwgroep Amstelwijk met Lingotto in de rol van begeleider en financiële achtervang. Het rijtje met achttien koophuizen, variërend van woningen met tuin tot appartementen en penthouses met fraaie buitenruimten, krijgt hoogstwaarschijnlijk een eigen installatie voor de opwekking van duurzame energie.

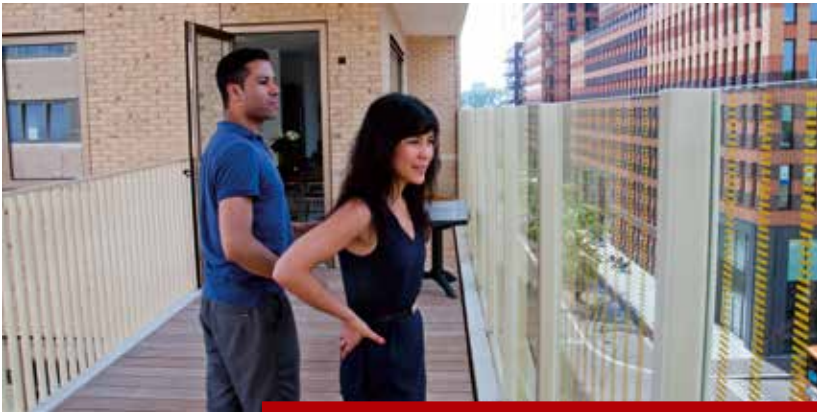
#### Nieuw: middeldure en sociale huur

Er worden niet alleen dure koop- en huurwoningen op de Zuidas gebouwd. Zo wonnen AM en Bouwinvest twee jaar geleden de tender van de gemeente voor de realisering van middensegment huurwoningen. In oktober start de bouw van de twee middelhoge appartementengebouwen met 201 vrije sector huurwoning-

Symphony-toren met 82 koopwoningen







Kathelene Dijkshoorn en haar vriend verhuisden kort geleden vanuit de Rivierenbuurt naar de Zuidas

promovendi van de Vrije Universiteit worden verhuurd. De woningen van Eigen Haard zijn met gemiddeld 85 vierkante meter een stuk groter en worden dadelijk gewoon via WoningNet aangeboden. Ook komen er aan de rand van de Zuidas nog eens achthonderd zelfstandige huurwoningen voor studenten. In maart van dit jaar ging de eerste paal van deze tijdelijke campus van Verweij Mungra Vastgoed de grond in. Al in september kunnen de eerste studenten erin trekken en gebruik maken van het grand café, de studieruimten, het uitzendbureau en de wasserette. Er komen zelfs 'private dining rooms' waar met vrienden of familie samen kan worden gekookt en gedineerd.

### Eerst Gerschwin afmaken

De studentencampus blijft voorlopig het enige woningbouwproject in deelgebied Ravel. De Dienst Zuidas richt zich nu eerst op het afmaken van deelgebied Gerschwin, het hart van de Zuidas. Binnen zes jaar moeten daar 1400 woningen staan. Alleen van de laatste 125 zijn nog geen plannen bekend. De rest is over twee jaar opgeleverd of in aanbouw. Die focus op Gerschwin heeft twee redenen.

De extra woningen zijn daar hard nodig om bestaande en nieuwe voorzieningen in het gebied van voldoende klanten te voorzien. Nu gaan veel winkels en cafés in het weekend nog dicht en is het er op doordeweekse avonden erg stil. Daarnaast is het woningbouwprogramma in sommige deelgebieden, waaronder 'Beethoven', afhankelijk van het ondergronds brengen van de A10. Dit najaar is een spannend moment als de bouw van het Zuidasdok wordt aanbesteed. Voor Huib de Vet kunnen die nieuwe bewoners er niet snel genoeg komen. Sinds vier jaar woont de gepensioneerde interim-manager en organisatieadviseur met zijn vrouw in een zeer ruim en licht appartement op de veertiende verdieping van de Symphony-woontoren. "Het gebied heeft niet alleen meer, maar ook andere bewoners nodig. De gemeente zet de Zuidas nu te veel neer als een plek voor mannen in pakken. Ik zie hier liever een echte stad ontstaan waar ook creatieve mensen en gewone gezinnen wonen. De voorzieningen mogen ook wel wat gevarieerder worden. Ik woon hier erg naar mijn zin, maar nu zijn de winkels en cafés wel erg op de kantoorwerkers gericht." □



### WONINGBOUWPROJECTEN OP DE ZUIDAS TOT 2020

projectnaam/ locatie	deelgebied	initiatiefnemer	aantal woningen	woningtype	status van project
<b>Amstelwijck</b>	Kop Zuidas	Bouwgroep Amstelwijck	<b>18</b>	koop	start bouw begin 2015
<b>Ravel Residence</b>	Ravel	Verweij Mungra Vastgoed	<b>800</b>	zelfstandige huur studenten	in aanbouw, oplevering sept 2014
<b>900 Mahler</b>	Gerschwin	G & S Vastgoed/Syntrus Achmea	<b>127</b>	koop (47) en vrijesectorhuur (80)	in aanbouw, oplevering mei 2016
<b>kavel H</b>	Kop Zuidas	AM/Bouwinvest	<b>75</b>	middensegment huur	in aanbouw, oplevering 2015
<b>Square</b>	Kop Zuidas	Wonam	<b>111</b>	middensegment huur	start bouw jan 2015, oplevering begin 2016
<b>Summertime</b>	Gerschwin	AM/Bouwinvest	<b>201</b>	vrijesectorhuur (26) en middensegment huur (175)	start bouw okt 2014, oplevering okt 2016
<b>kavel 9</b>	Gerschwin	Royaal Zuid (Bouwfonds/ERA/Eigen Haard)	<b>58</b>	sociale huur	start bouw okt 2014, oplevering april 2016
<b>kavel 10</b>	Gerschwin	Royaal Zuid (Bouwfonds/ERA/Eigen Haard)	<b>175</b>	koop en vrijesectorhuur	start bouw okt 2014, oplevering april 2016
<b>kavel 1a</b>	Gerschwin	G&S Vastgoed	<b>6</b>	koop	start bouw 1e kw 2015, oplevering 1e kw 2016
<b>Fred. Roeskestraat</b>	Fred. Roeskestraat	Provast	<b>180</b>	koop en vrijesectorhuur	start bouw 2015
<b>kavel 4</b>	Gerschwin	Consortium Zuidschans (AM/Bouwfonds/Achmea)	<b>164</b>	koop (44) en vrijesectorhuur (120)	start bouw febr 2015, oplevering juli 2016
<b>kavel 13 en 15</b>	Gerschwin	Goldstar (Maarsen Groep/Beheer Brouwershoff)	<b>158</b>	middensegment huur	start bouw najaar 2015, oplevering 2018
			<b>2073</b>		

“Ook grote corporatie kan dichtbij zijn huurders zijn”

# Ymere en de Alliantie waarschuwen voor opdeling

*De zogeheten 'nouvele' bij de nieuwe Woningwet is ingediend bij de Tweede Kamer. Wat gaat dit betekenen voor grote woningcorporaties? Pieter de Jong, lid van de directieraad van Ymere, en Rob Haans, directievoorzitter van de Alliantie, over de inperking van het werkdomein en de vrees voor gedwongen opdeling van de eigen organisatie. En dan is er natuurlijk nog de parlementaire enquête. | Bert Pots*

**G**aat de parlementaire enquête woningcorporaties nog extra gevolgen hebben voor de sector? Er is al veel in gang gezet op het gebied van verbeterd toezicht, lagere salarissen, beperking van het werkdomein en dergelijke.

Haans: “De grote incidenten komen weer naar boven, maar er is inmiddels al veel veranderd. Dat is goed. De salarisdiscussie is afgerond. En de andere onderwerpen komen in de novelle aan de orde, ook de verbetering van het toezicht. Gemeenten gaan met corporaties meer dwingende prestatieafspraken maken. En de samenhang

tussen het volkshuisvestelijk en financieel toezicht wordt versterkt.”

De Jong: “In een nare bui denk ik wel eens: het is een showproces. De commissie concentreert zich op de ‘billboards’: de Maserati, de boot. De hon-

belasting op. Die rekening moet worden opgebracht door de huurders. Of door woningverkoop.”

De Jong: “De investeringen die Ymere nog kan doen (100 miljoen per jaar) zijn nauwelijks voldoende om in onze

## Haans: “Onze huidige omvang zorgt voor een schaalvoordeel”

derden corporaties die het redelijk goed hebben gedaan komen nauwelijks aan bod.”

*De sector heeft door die incidenten veel imago schade opgelopen.*

Haans: “Natuurlijk hebben we daar last van. Het gaat over ons vak. Maar als dat leidt tot de komst van een stabiele ‘regelwerkelijkheid’, als dat goed gaat, dan worden we daar beter van.”

De Jong: “Overdaad aan regels dreigt. Nu al ondervinden we daar de negatieve gevolgen van. We zijn bijvoorbeeld heel precies in onze woningtoewijzing binnen de afgesproken inkomensgrenzen, maar dat moet allemaal wel grondig worden gedocumenteerd. Dat leidt tot duizenden uren extra werk. De relatie tussen inzet en uitkomst is op dat onderdeel helemaal zoek. En als het gaat om toezicht is het maar de vraag of datgene wat nu wordt opgebouwd - het uitkleden van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het versterken van de rol van het ministerie - heel effectief is.”

Haans: “Bovendien zitten we in parallelle processen. Het kabinet legt ons ook een ordinaire sociale huurwoning-

volkshuisvestelijke opgave te voorzien. We moeten veel bewoners te-leurstellen. En er komen nog heel ingewikkelde tijden aan. Pas over vier tot vijf jaar kunnen we weer wat steviger investeren. Dat is toch wel erg. De maatschappelijke vraag naar duurzame woningverbetering, renovatie en nieuwbouw is immers groot.”

*Alleen in bijzondere omstandigheden, als zich geen commerciële partijen aandienen, mogen corporaties straks nog koop- en duurdere huurwoningen bouwen.*

Haans: “Er is al vanaf de jaren negentig discussie over zeggenschap en de reikwijdte van ons werk. De afgelopen elf jaar hadden we tien bewindslieden met elk hun eigen opvattingen. Het is niet zo gek om nu onze sociale taak beter te duiden. We zijn er voor die mensen die het op de door schaarste beheerste woningmarkt financieel niet zelfstandig redden. In ons werkgebied hebben we het dan ook over middeninkomens. Ontwikkelaars zullen niet overal een adequaat aanbod doen. Bovendien moet in Amsterdam, Almere en Amersfoort veel worden bij-

### HERZIENING WONINGWET

De novelle is de aanvulling bij de nieuwe Woningwet die sinds 2012 bij de Eerste Kamer ligt. VVD en PvdA streven daarmee naar een kleinere corporatiesector die zich grotendeels beperkt tot het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. Daarnaast blijven investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed onder voorwaarden mogelijk. Marktwoningen mogen corporaties alleen nog bouwen in achterstandswijken en krimpgebieden als commerciële partijen geen interesse hebben. Bovendien moet er daarbij intern een scherpe scheiding komen - juridisch of administratief - tussen de commerciële en maatschappelijke activiteiten.

De gemeente krijgt meer te zeggen over de corporaties. Gemeenten en corporaties moeten bindende en controleerbare afspraken maken over voorraad, toewijzingsbeleid en investeringen. Spannend wordt nog of en hoe het kabinet de omvang van corporaties wil terugdringen. Met name de PvdA dringt aan op schaalverkleining. Een beperking tot een thuisregio zou een goed middel zijn om de lokale binding te vergroten.

gebouwd. De Alliantie kan in die omvangrijke bouwbehoefte een rol spelen. Niet alleen door sociale woningbouw, maar ook door woningbouw voor middeninkomens. We nodigen ontwikkelaars, beleggers en aannemers nadrukkelijk uit met ons mee te doen. Zonder bezwaar tegen vrij ondernemerschap, maar hun aanbod zal nooit dekkend zijn.”

*Biedt de minister daarvoor voldoende mogelijkheden?*

Haans: “Volgens de laatst bekende wetstekst is de ruimte voldoende.”

De Jong: “Maar de discussie is nog niet uitgewoed. Wij weten niet wat er achter de schermen gebeurt. Bij de wijkaanpak werd destijds het belang van brede dienstverlening benadrukt. Nu gaat de slinger de andere kant op. De steun daarvoor lijkt bij de gemeentebesturen gering. Die willen maar al te graag dat we in stedelijke vernieuwingsgebieden ook die school of winkelstrip oppakken. Ik verwacht dat die brede taak wel zal worden er-

Pieter de Jong (Ymere): “Pas over vier tot vijf jaar kunnen we weer steviger investeren”



sico willen dragen zijn van harte welkom, maar die zijn in de praktijk moeilijk te vinden.”

wijs- en zorginstellingen moeten kleiner worden, maar de overheid heft stadsdelen op en praat over een superprovincie. Natuurlijk moet een corporatie niet weggelopen voor versterking van het beheer vlakbij bewoners, maar dat kan ook binnen grote organisaties. Bovendien worden corporaties op gebied van governance, riskmanagement en controle van de leningportefeuille aan steeds strengere eisen onderworpen. Kleine organisaties kunnen dat niet allemaal opvangen.”

Haans: “Ik snap de emotie van ‘klein is goed’ wel, maar het is te makkelijk om te zeggen: groot gaat altijd mis. We moeten oppassen voor te veel rancune. Of nostalgie. Dat mengsel kan makkelijk leiden tot onredelijke regelgeving. We luisteren altijd goed naar de plaatselijke behoefte en maken lokaal verankerde prestatieafspraken. Wethouders mogen ons daar op afrekenen, maar ik zie geen ratio voor gemeentelijke invloed op de omvang van ons werkgebied.”

*Voor de PvdA is dichterbij beter.*

De Jong: “Onze kracht is dat we het beheer lokaal hebben verankerd. Ymere gaat zich daar in de toekomst nog meer op richten; een reden waarom zelfsturende wijkteams tot leven worden gewekt. Dan kunnen we nog beter aan de wensen van onze klanten voldoen.” Haans: “Wij vinden dichterbij ook beter. In de jongste reorganisatie hebben we daar nog nadrukkelijker voor gekozen. We digitaliseren een deel van het werk, maar zorgen ook voor gebiedscoördi-

## De Jong: “Ymere moet veel bewoners teleurstellen”

kend. Wij zoeken overigens bij grote projecten in bijvoorbeeld Amsterdam Nieuw-West altijd naar partners uit de markt. Dat is voor ons een manier om kennis te delen over de vernieuwing van wijken. Partijen die daar ri-

### **Kleinschaliger?**

*Naast de discussie over wat wel en niet mag, wil met name de PvdA een einde maken aan de grootschaligheid.*

De Jong: “Ik zie een zekere tegenstrijdigheid. Corporaties, maar ook onder-

Rob Haans (de Alliantie):  
“Er is geen ratio voor  
gemeentelijke invloed op  
ons hele werkgebied”



natoren en betrokken beheerders in buurten en complexen. Dat maakt ons 'aanraakbaar'. Dat kan zonder ons op te knippen.

Onze huidige omvang zorgt wel voor een schaalvoordeel. Wij kunnen nu grote projecten aan. Neem de ontwikkeling van de Theo Koomenbuurt op het Zeeburgereiland: vijfhonderd, zeshonderd woningen. Als die ontwikkelkracht verloren gaat, dan nemen de investeringen af. Wie heeft daar baat bij?"

De Jong: "Succesvolle projectontwikkeling vraagt beslist een bepaalde schaal; minstens 25.000 of 30.000 woningen. Anders lukt het niet goede, ambitieuze mensen aan te trekken en voldoende kwaliteit te bieden."

*Wat betekent een eventuele beperking tot de thuisregio?*

Haans: "Neem Amersfoort. Als daar straks geen investerende corporatie meer is, dan komen de groeiambities in gevaar. De Alliantie vernieuwt daar niet alleen de bestaande voorraad, maar zorgt met andere partijen voor groot-schalige uitbreiding. Als corporaties daarmee moeten stoppen, dan is dat heel onverstandig."

De Jong: "Wij willen werken in een samenhangend woningmarktgebied. Ik verwacht dat ons kerngebied wel zal worden erkend: Amsterdam, Almere, Haarlemmermeer - ook al is dat wellicht in het denken van de PvdA nog veel te groot, maar ik verwacht problemen in Alkmaar en Leiden. Als we daar nog wel woningen in bezit mogen hebben maar niet meer kunnen investeren, dan wordt het lastig. In Leiden kunnen de druiven heel zuur zijn. Temeer daar Portaal de andere grote corporatie is. Die heeft met de overname van het gemeentelijk woningbedrijf veel volkshuisvestelijk geluk gebracht, maar ook hun kerngebied bevindt zich elders. Hoe gaan we daar een nieuwe corporatie financieren?"

*De mogelijkheid tot locatieontwikkeling in nog onbebouwd gebied lijkt ook sterk te worden beperkt. Ymere en de Alliantie kennen omvangrijke grondposities. Is daar niet sprake van een omvangrijk financieel risico?*

De Jong: "Wij hebben de afgelopen jaren onze verliezen genomen. Er is voldoende afgeboekt."

Haans: "Ook ik ben daar ontspannen over. Wij hebben adequaat afgewaardeerd. En we hebben in Amersfoort en Zeewolde die posities samen met grote ondernemingen, die kunnen voldoende continuïteit garanderen." ■

**Hardnekkige weerstand tegen duurzame oplossing**

# Klimaatneutraal bou

*De gemeente wil het stadswarmtenet in Amsterdam flink uitbreiden. Maar de weerstand tegen die warmtevoorziening groeit. Tegenstanders zeggen dat er inmiddels duurzame én goedkopere alternatieven zijn. | Joost Zonneveld*



Cas Bool van het CPO-project Nautilus op Zeeburgereiland. Met zeer veel moeite verkregen zij ontheffing van aansluiting op het warmtenet.

**T**wintig jaar geleden werden de eerste Amsterdamse woningen voorzien van stadswarmte. Simpel gezegd een buizenstelsel waar verwarmd water doorheen wordt gepompt om woningen van warmte en warm tapwater te voorzien. Sindsdien is dat net uitgebreid naar 65.000 woningen. De gemeente wil over 25 jaar liefst 230.000 woningen op het warmtenet aangesloten hebben, ongeveer de helft van de stad.

Het warmtenet heet een duurzame oplossing te zijn: restwarmte van energiecentrales en andere installaties wordt nuttig gebruikt in plaats van in het oppervlaktewater of de lucht geloosd. Volgens Arno van Gestel van Nuon Warmte leidt dat tot een flinke CO<sub>2</sub>-reductie in vergelijking met de situatie waarbij water met individuele gasketels wordt verwarmd. "Voor de huidige 65.000 aansluitingen staat dat gelijk aan een half miljoen zonnepanelen."

Juist in stedelijke gebieden is een warmtenet volgens hem een goede oplossing: "Windmolens plaatsen in stedelijk gebied is vaak lastig en zonnepanelen op grote complexen leveren vaak niet voldoende op. Een stelsel van onder-

grondse buizen dat warmte transporteert, kan dan uitkomst bieden."

Volgens critici is het stadswarmtesysteem minder duurzaam dan vaak wordt voorgesteld. Eén van die critici is architect Hein de Haan. Hij is niet tegen een warmtenet op zich, maar vindt dat dat openbaar moet zijn. "Je zou aan het systeem andere energiebronnen moeten kunnen toevoegen en warmte die je over hebt kunnen terugleveren. Een veel flexibeler systeem dus, maar dat kan nu niet."

Van Gestel wijst erop dat dat niet eenvoudig is: "De temperatuur bij terugleveren is vaak lager dan de 70 graden die het water in de aanvoer heeft." Maar De Haan zegt juist dat daar het probleem ligt: "Die temperatuur is veel te hoog. Tegenwoordig heb je aan 40 graden genoeg om een goed geïsoleerd huis te verwarmen met vloerverwarming. Tapwater voor keuken, douche en bad kan je lokaal opwarmen met door zonnecellen aangedreven warmtepompen."

## **Flexibeler systeem**

Zowel de gemeente als Nuon geeft aan wel naar een systeem te willen dat flexi-

# wen: de stadswarmte voorbij?

beler is. De vorige gemeenteraad heeft daar een motie over aangenomen. Van Gestel noemt ook zogenaemde smart grids waarbij, in dit geval, warmte wordt opgeslagen of juist daar wordt ingezet waar de behoefte is. “Daarvoor is nog een weg te gaan. Maar met de inzet van duurzame warmte en een balancerend systeem willen we daar wel naartoe werken.” De Haan is van al die mooie woorden voor de toekomst niet overtuigd. “Ik zie dat niet gebeuren. Er liggen contracten die heel veel geld kosten als die opengebroken moeten worden. Het terugleveren van warmte en eigen lokale warmtebronnen inzetten, zie ik daarom voorlopig niet gebeuren.” De Haan hekelt het plan om de restwarmte van het Afval Energiebedrijf en de warmte van de gasgestookte Diemer

centrale in een systeem te koppelen. Van Gestel zegt echter dat het ook in het geval van de Diemer centrale om restwarmte gaat. “Het is een gascentrale, maar de warmte die we gebruiken voor het net, is voor het grootste deel restwarmte en levert daarmee een flinke besparing ten opzichte van individuele gasketels.” Bovendien is het handige van het systeem juist dat verschillende energiebronnen voor het warmtenet ingezet kunnen worden. “We nemen nu bijvoorbeeld ook warmte af van de biovergistingsinstallatie van Orgaworld die in het Westelijk Havengebied staat. Dat is pure duurzame warmte.”

Ook andere nieuwe bronnen kunnen in de toekomst het warmtenet voeden. Er wordt bijvoorbeeld onderzoek gedaan

naar geothermie. Van Gestel: “Tuinders in het Westland gebruiken dat al. En in Almere hebben we het Zonne-eiland waar 7000 m2 meter zonnecollectoren de naastgelegen wijk van duurzame warmte voorziet.” Volop kansen voor verduurzaming, wil Van Gestel maar zeggen. Maar De Haan gelooft er niet in. “Het huidige warmtenet is juist een oud systeem dat innovatie tegengaat.”

## **Klimaatneutraal bouwen**

Nu is bij tal van grotere nieuwbouwlocaties aansluiting op het warmtenet min of meer verplicht. Dat geldt bijvoorbeeld voor IJburg, grote delen van de Westelijke Tuinsteden en voor Zeeburgereiland.

Stadsverwarming staat juist ter discussie bij partijen die klimaatneutrale

Afvalenergiecentrale aan de Nieuw-Zeelandweg in Amsterdam West





Stadsverwarmingsinstallatie in een Bijlmerflat

woningen bouwen. Daar is de externe energievraag klein. Neem het CPO-project Nautilus op het Zeeburgereiland waarvan de bouw dit jaar begint. De bewoners proberen “zo duurzaam te zijn als onze portemonnee toestaat”, zegt Cas Bool, een van de toekomstige bewoners van het complex. “Wij kunnen onze warmte veel duurzamer en veel goedkoper organiseren.” Hij rekent voor dat de kosten voor warmte voor dat project mét een verplichte aansluiting op stadswarmte op 7 ton uit zou komen. “Maar omdat wij uiteindelijk vrijstelling hebben gekregen voor stadswarmte én de gemeente subsidie geeft voor ons lokale duurzame systeem voor warmte, scheelt dat in totaal drieënhalve ton. Dat is in tien jaar terugverdiend. Daarna is de warmte gratis.”

Bool pleit voor keuzevrijheid. Hij ziet Nuon en Westpoort Warmte (de gezamenlijke onderneming van Nuon en de gemeente) als een monopolist die te hoge tarieven rekent. De aansluitkosten zijn inderdaad al jaren een steen des aanstoots voor mensen die zich met het onderwerp bezighouden. Van Gestel stelt juist dat met de recentelijk ingevoerde Warmtewet de positie van de consument beter beschermd is, omdat de controle nu in handen is gelegd van de ACM, de voormalige NMA.

#### Bestaande voorraad

Pablo van der Laan van Ymere kijkt veel positiever tegen stadswarmte aan dan de zelfbouwers. “Wij zien het als een duurzaam, veilig en betrouwbaar systeem. Het is veel veiliger als er geen gas meer in de woning is, het vergt weinig onderhoud en we krijgen er ook weinig klachten over van bewoners.” Ook op het gebied van duurzaamheid ziet hij voordelen. “Veel van onze bewoners weten weinig van installaties en bewoners willen vooral een lage prijs voor hun energie en warmte betalen. Duurzaamheid vinden veel mensen vaak minder belangrijk, maar we kunnen op deze manier wel op een grote schaal aan CO<sub>2</sub>-reductie doen. En dit is een beproefd systeem.”

Van der Laan is namens Ymere betrokken bij de pilot in Amerbos, in stadsdeel

Noord. Nuon, gemeente, corporaties, de huurdersvereniging en bewoners praten daar over de mogelijkheden voor aansluiting van bestaande sociale huurwoningen op stadswarmte. Daar blijken met name de kosten een lastig punt. Van der Laan: “Voor ons als corporatie maakt het financieel gezien niet veel uit of we individuele ketels installeren of stadswarmte, maar wij vinden ook dat de kosten voor bewoners niet mogen stijgen.”

Dat is ook het voornaamste uitgangspunt van de Huurdersvereniging Amsterdam, laat Bastiaan van Perlo weten. “Het klimaat is voor ons zeker van belang, maar de rekening mag niet eenzijdig bij de huurders komen te liggen.” Uit recente berekeningen zou blijken dat huishoudens met stadswarmte per jaar tot wel 300 euro meer kwijt zijn ten opzichte van gas. Van Perlo denkt dat in de dure aanleg van het systeem nog wel een optimalisatieslag gemaakt kan worden. Ook subsidie zou een serieuze mogelijkheid moeten zijn, vindt Van der Laan: “Wij zijn als Ymere best bereid om iets te investeren, maar de gemeente zou hier ook over de brug moeten komen. Die heeft immers de ambitie uitgesproken om meer stadswarmte in bestaande bouw te realiseren. En wij kunnen en willen onze bewoners niet dwingen om voor een duurder warmtebron te kiezen.”

### WARMTENET: ZO ZIT HET

Bij stadsverwarming wordt warm water door een warmtenet gedistribueerd. De warmtebron is primair de restwarmte uit energiecentrales, in Amsterdam de Afvalenergiecentrale in West en de Diemer centrale. In sommige delen van de stad, zoals het Oostelijk Havengebied, wordt de stadswarmte (voorlopig) opgewekt met gasgestookte wijkcentrales.

Het besparen van gas door gebruik van restwarmte reduceert de CO<sub>2</sub>-uitstoot aanzienlijk. Het warmtenet is dan ook een cruciaal onderdeel van het Amsterdamse klimaatbeleid. In 2013 heeft de gemeenteraad de ambities fors uitgebreid: in de toekomst moet ook een groot deel van de bestaande stad worden aangesloten.





Entrepotdok



Mercatorplein



Sloterplas

# Zomer in Amsterdam



Strand Zuid



Amstel



Oosterpark

# ‘Nergens is wonen zo poli

Hans van Harten is per 1 juli gestopt bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties na een dienstverband van twaalf jaar. “Het was een feestje,” concludeert hij tijdens dit afscheidsinterview. Maar het is mooi geweest. Een terugblik. | Fred van der Molen

**J**e startte in 2002. Wat viel je het meest op in het Amsterdamse volkshuisvestingswereldje?

“Dat enorme wantrouwen tussen corporaties en gemeente, inclusief stadsdelen. We hadden toen ook een economische crisis, die achteraf een rimpeling bleek te zijn. Maar de bouwproductie was ingeklapt en gemeente en corporaties speelden elkaar de Zwarte Piet toe. Ik weet nog goed dat we in mijn eerste jaar De Ontmoeting organiseerden, vooral bedoeld om partijen eens achter hun stellingen vandaan te krijgen en elkaar daadwerkelijk te laten ontmoeten. Dat werd een gedenkwaardige bijeenkomst, waarbij moderator Leoni Jansen als een strenge juf moest optreden om sprekers uit hun beschuldigende of vergelijkte pose te krijgen. Dat gaf wel een beetje de sfeer aan. De Ontmoeting is sindsdien onze jaarlijkse bijeenkomst geworden.”

*Welkom in Amsterdam?*

“Sommigen hadden mij tevoren wel gewaarschuwd voor de slangenkuil Amsterdam. Wonen is immers nergens zo politiek als hier. Daar heb ik als niet-Amsterdammer dus wel even over na-

gedacht. Maar ik heb me hier vanaf het begin welkom gevoeld. Belangen verschillen, maar mensen zeggen wel waar het op staat. Na dat jaar vol wantrouwen zijn we in 2003 als corporaties met de gemeente wel goed met elkaar in gesprek gekomen over hoe we de productie weer op gang konden krijgen. Dat lukte, en wat daarbij natuurlijk erg hielp was dat de crisis vrij snel omsloeg in gouden jaren. Dat heftige sentiment van toen is daarna niet meer teruggekomen.”

*Misschien niet tussen corporatiebestuurders en bestuur. Maar tussen corporaties en huurders blijven de verhoudingen licht ontvlambaar?*

“Daar komen verschillende werelden samen. Het macroverhaal dat corporaties en gemeente grotendeels delen - richting een stad met meer differentiatie en gemengde wijken en corporaties die via verkoop verdienvermogen creëren om in vernieuwing te investeren - sluit niet per se aan op het microverhaal van bewoners.

In zo'n spagaat zit ook de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Ik heb ze al-

tijd geloofd en geprezen dat zij namens huurders aan de stedelijke overlegtafel meepraten over gezamenlijke prestatieafspraken. Dat is uniek in Nederland. Zij hebben daarbij regelmatig hun nek uitgestoken, omdat in zulke afspraken altijd dingen staan die voor de HA helemaal niet zo goed te verkopen zijn aan hun achterban.

Wat je niet moet vergeten is dat de stad het afgelopen decennium enorm op de schop is genomen. In al die wijken kregen bewoners te maken met overlast en langdurige transitieprocessen, wat veel onzekerheid teweegbrengt. Het klopt dat die processen regelmatig veel bezwaren en ook wantrouwen oproepen. Maar uiteindelijk ook veel meer wooncomfort en fijnere wijken.”

*Het wantrouwen van huurders lijkt zich wel te verdiepen: elke vrijkomende woning zou worden verkocht of geliberaliseerd; huren wordt als het even kan naar het maximum opgetrokken. Dat lijkt de stemming.”*

“Dat soort thema's wordt natuurlijk ook wel geframed door bewonersgroepen, met name binnen de Ring. Ik constateer dat we keurige afspraken met elkaar hebben over het proces bij sloop en renovatie, maar die zijn kennelijk onvoldoende om een rimpelloos traject te garanderen. Er staat voor bewoners ook veel op het spel: zij betalen nu een lage huur en gaan na transformatie fors meer betalen. De spanningen lopen begrijpelijkerwijs ook op doordat het aanbod in de sociale sector enorm afneemt. Het ingewikkelde is dat corporaties een eigen verantwoordelijkheid hebben waar een huurder niet veel boodschap aan heeft: zoals een gezonde financiële positie waarborgen en zorgen dat ook toekomstige woningzoekenden in de stad terecht kunnen. De regio Amsterdam is de economische motor van Nederland. Jongeren, studenten en young professionals moeten toegang tot de stad kunnen hebben. Daar luis-





# ... t i e k a l s h i e r ’

teren corporaties natuurlijk naar. Dus bouwen we studentenwoningen, verhuuren we in de vrije sector en zijn we voor tijdelijke huurcontracten voor starters. Want veel van die jongeren met een laag inkomen zijn maar tijdelijk aangewezen op een sociale huurwoning. Dat alles neemt niet weg dat anderen perma-

punten kunnen afspreken. En afhankelijk daarvan gelden uit het Stimuleringsfonds toewijzen.

Deze laatste periode was inderdaad eigenlijk vier jaar lang permanent onderhandelen. Dat was nodig omdat het speelveld sterk veranderde. We konden onder andere door de verhuurderhef-

*Er is nog altijd geen college. Wat verwacht je dat belangrijke thema's worden bij de nieuwe prestatieafspraken?*

“De realiteit is dat corporaties veel minder ambitieus kunnen zijn op het gebied van productie, zowel wat kwantiteit als kwaliteit betreft. Er is de komende jaren domweg minder geld. Ik verwacht verder dat duurzaamheid en betaalbaarheid belangrijke gespreksonderwerpen worden. We hebben dit jaar iets gedaan voor gezinnen die langdurig een minimuminkomen hebben. De mate waarin we voor andere groepen de generieke huurverhoging kunnen verzachten zal ongetwijfeld een discussiepunt worden. Maar wij kunnen natuurlijk niet alle gaten dichten die de huurtoeslageregels laten vallen. Dat zou ook een verkeerd signaal zijn naar Den Haag. Dan is daar de conclusie natuurlijk: dat kan dus allemaal ook nog, met een verhuurderheffing van 1,7 miljard. Het kan dus niet. Het Rijk heeft ook een verantwoordelijkheid als het om betaalbaarheid gaat.

Amsterdam moet zich grote zorgen maken over de bouwproductie. De stad heeft duizenden extra woningen per jaar nodig, vooral huurwoningen. Gaan beleggers die bouwen? De corporaties worden steeds verder aan banden gelegd; door de parlementaire enquête zal de slinger nog verder doorslaan richting toezicht en controle. Je kunt er op wachten dat over vijf jaar iemand weer gaat roepen: waarom doen die corporaties zo weinig?” ■

## **"Amsterdam moet zich zorgen maken over de bouwproductie"**

nent een laag inkomen houden en dat we dus ook voor hen ons uiterste best moeten doen.”

### **Prestatieafspraken**

*Minister Blok wil dat gemeenten en corporaties overal prestatieafspraken gaan maken. In Amsterdam doen gemeente, corporaties en de HA dat al jaren. Hoe effectief is dat eigenlijk?*

“Wij zijn er trots op dat we al sinds 1994 afspraken met de gemeente maken. Die beleidsovereenkomsten hebben een belangrijke strategische rol gespeeld bij de hervorming van de Amsterdamse woningmarkt. Daarin is bijvoorbeeld vastgelegd in te zetten op meer differentiatie. Dat betekent dat je niet per gebied steeds weer dezelfde discussie hoeft te voeren. Natuurlijk heb je nog heel veel overleg op stadsdeel-, wijk-, complex- en woningniveau, maar de grote lijn is bepaald.”

*Maar toch. Het zijn elke collegeperiode weer ellenlange onderhandelingen, die zelfs na het afsluiten van het akkoord niet ophouden.*

“Ik hoor elke vier jaar de wens die afspraken te beperken tot hoofdlijnen. Maar dat blijkt telkens een illusie. Dat komt doordat gemeente en corporaties financieel ernstig met elkaar zijn vervlochten via erfpacht en Stimuleringsfonds. Via dat fonds beheren we gezamenlijk honderden miljoenen. Dan hebben beide partijen wel behoefte vrij precies vast te leggen welk deel van de koek welk kant op gaat.

Het kan alleen simpeler worden als we eerst de financiële vervlechtingen die niet per se nodig zijn, opruimen. Het is nu schaken op vele borden tegelijk. De volgende keer zou men eerst de speer-

ping bijvoorbeeld de aanbiedingsafspraken niet langer nakomen. En als je op een onderdeel wijzigingen afspreekt, moet je ook weer naar de andere bouwstenen kijken.”

### **Federatie**

*De Federatie heeft een flink bureau terwijl het aantal algemene corporaties in Amsterdam is afgenomen tot zes. Staat het voortbestaan van de Federatie zelf wel eens ter discussie?*

“De Federatie is een middel, geen doel. Een samenwerkingsverband heeft alleen zin als de deelnemers daar voordeel van hebben. De kikkers blijven heus wel springen, je moet zorgen dat de kruwagen groter wordt. Dat kan vaker dan je misschien denkt. De corporaties zien tot nu toe een duidelijke meerwaarde om bepaalde zaken gemeenschappelijk te doen. Dat worden er eigenlijk steeds meer. Het scheelt dat corporaties elkaar na 2008 minder als concurrent tegenkomen. Daarvoor stonden ze bij de wethouder in de rij om nieuwbouwlocaties te verwerven. Dat is voorbij. Ze zijn daardoor meer collega's geworden. Er is daardoor niet alleen meer bereidheid informatie te delen, maar nu ook om synergie in de bedrijfsvoering te zoeken. De Federatie is daar een goed platform voor. We hebben het afgelopen jaar met KPMG nagegaan op welke terreinen corporaties meer kunnen samenwerken. Dat is nog best ingewikkeld, maar dat gaat in ieder geval leiden tot het delen van huismeesters en gemeenschappelijke ruimtes; wellicht komt er op gebied van onderhoud meer samenwerking. Er is ook een gezamenlijk initiatief voor een arbeidspool om personeel te helpen bij het vinden van ander werk, zo mogelijk bij een collega-corporatie.”

### **HANS VAN HARTEN**

Hans van Harten (58) is per 1 juli afgezwaaid bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties na een dienstverband van twaalf jaar. Van Harten wil geen fulltime baan meer en gaat als zelfstandig adviseur verder. Voordat hij naar Amsterdam kwam, was Van Harten lid van het directieteam



van Aedes. Zijn eerste nieuwe klus is wederom in de corporatiesector. Hij wordt parttime secretaris van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht, een samenwerkingsverband van alle woningcorporaties in de provincie Utrecht.

# Amsterdamse corporaties in cijfers

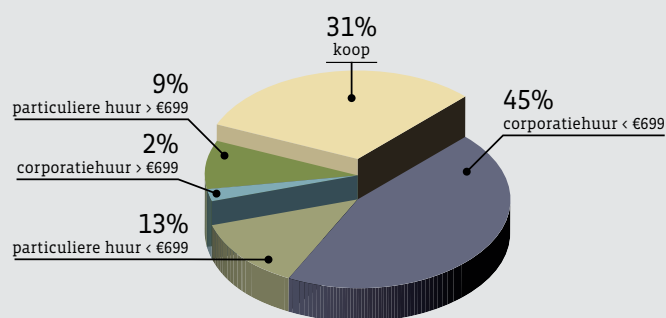
## JAARBOEK 2014 AFWC

Het Jaarboek 2014 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties bevat weer een stortvloed aan cijfermateriaal over de werkzaamheden en prestaties van de Amsterdamse corporaties. Op deze pagina een greep uit de gegevens. Op pag 14 meer informatie over de woonruimteverdeling in de hele Stadsregio Amsterdam.

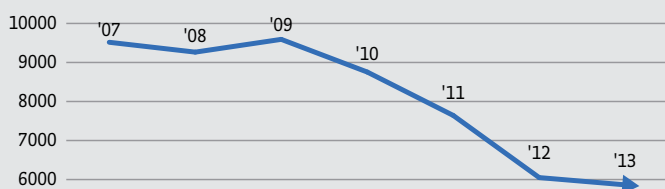
Het jaarboek is te downloaden vanaf [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)



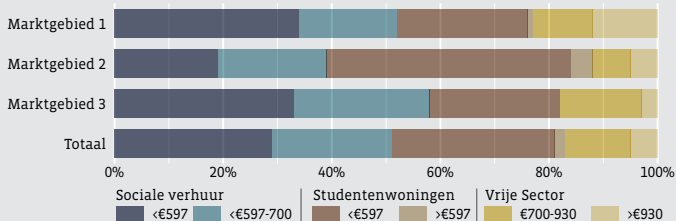
## SEGMENTATIE AMSTERDAMSE WONINGVOORRAAD



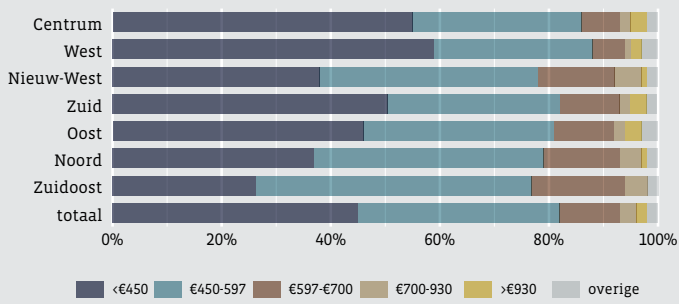
## VERHUUR VIA WONINGNET



## NIEUWE VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2013



## ONDERVERDELING CORPORATIEBEZIT IN HUURKLASSEN



## De sociale huursector krimpt

De Amsterdamse woningvoorraad bestond in 2013 voor 45 procent uit corporatiewoningen tot €699 huur. Het aandeel vrijesectorhuur steeg van 9 naar 11 procent door nieuwbouw (+398) én door liberalisering van - vooral particuliere - sociale huurwoningen (+2 procentpunt). Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties is afgenomen van 58 procent in 1995 naar 45 procent in 2013. In 2013 daalde de sociale voorraad corporatiewoningen relatief weinig. Weliswaar verkochten de corporaties 1915 bestaande huurwoningen, maar er werden ook 1119 sociale huurwoningen opgeleverd; overigens vooral studentenwoningen. Er werden 549 huurwoningen gesloopt. Eind 2013 waren er 192.132 corporatiewoningen.

## Minder reguliere huurwoningen beschikbaar

De reguliere verhuur via WoningNet zakte naar 5864 sociale huurwoningen. Bestaande huurders blijven zitten en het aanbod neemt af. De afwachtende houding van bestaande huurders geeft starters relatief meer kans; 62 procent van de aangeboden woningen ging naar hen. De gemiddelde inschrijfduur van starters zakte iets van 8,3 naar 8,1 jaar (zie pag. 14 voor cijfers voor de Stadsregio).

De verhuur via WoningNet geeft geen volledig beeld. In totaal boden de Amsterdamse corporaties in 2013 bijna drie keer zoveel woningen aan voor verhuur (17.106 woningen). Dat komt vooral door de doorstroming in de studentenhuusvesting. Daarnaast verhuurden de corporaties flink wat woningen in de vrije sector (2206) en via tijdelijke verhuur (924). In de vorige NUL20 staat een volledig overzicht van de corporatieverhuringen.

## Aanbiedingsafspraken gehaald

De corporaties hebben zogeheten 'aanbiedingsafspraken' met de gemeente. Deze zijn in 2013 gewijzigd; ze bleken om allerlei redenen niet meer haalbaar. In de nieuwe afspraken worden geen aantallen meer genoemd, maar uitsluitend percentages: minimaal de helft van alle nieuwe verhuringen heeft een huurprijs onder 597 euro (de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor gezinnen met kinderen) en maximaal een kwart boven de liberalisatiegrens van 699 euro. De corporaties voldeden ook in marktgebied 1 (Centrum + Zuid) aan de nieuwe afspraken: 58 procent werd daar verhuurd beneden de 597 euro en 23 procent in de vrije sector. Over de gehele stad werd 59 procent beneden de 597 euro verhuurd en 17 procent in de vrije sector.

## Huren zijn nog relatief laag

De combinatie van kleine woningen en een geringe mutatiegraad zorgt ervoor dat de huren in Amsterdam relatief gematigd zijn gebleven. Iets minder dan de helft van de corporatiewoningen (45%) heeft een huur beneden de 450 euro en 82 procent een huur beneden de 597 euro (de aftoppingsgrens). Na mutatie stijgt de huur vaak aanzienlijk. De corporaties verhuren momenteel 5 procent van hun bezit in de vrije sector, waarvan 60 procent in het middensegment (tot €930).

# ‘Wij huisvesten een nieuwe generatie studenten’

*Wat willen jullie aanbieden?*

“We werken aan twee semipermanente studentencomplexen waar studenten 24/7 kunnen studeren, werken, gamen, sporten en ontspannen: Ravel Residence met 801 woningen aan de Zuidas en AmstelHome met 530 woningen vlakbij de Utrechtseburg in gebied Overamstel. Voor beide complexen hanteren we hetzelfde concept: zelfstandige woningen in een aantrekkelijke omgeving. Met goede voorzieningen. Alle woningen hebben snel internet. En we bieden allerlei faciliteiten: denk aan een grand café, private dining rooms, een winkel, een wasserette, studieruimtes, loungeplekken in de binnentuin; op het dak – dat is echt onze gadget – bevindt zich een sportveld. Bovendien besteden we veel aandacht aan een veilige woonomgeving. Onze huismeester is dagelijks aanwezig. Die woont in het complex. En 's nachts is er een beveiliging. We vragen een schappelijke prijs: vanaf 485 euro, exclusief servicekosten. Een gemeubileerde woning gaat 90 euro extra kosten.”

*Verweij Mungra Vastgoed beperkt zich tot Amsterdam?*

“We hebben in Amsterdam nog twee bouwlocaties op het oog. Daarna willen we ons concept ook naar andere Nederlandse studentensteden uitrollen. Tevens is er belangstelling vanuit Duitsland en België.”

*Waar komt het geld vandaan?*

“We hebben goed contact met diverse *family offices*. Zo investeert RAVAM, een investeringsvehikel dat wordt vertegenwoordigd door Robert Kohsiek (ook initiatiefnemer van Wonam – red.), 35 miljoen euro in Ravel Residence. Zij hebben interesse om hun positie op de markt voor studentenwoningen de komende jaren verder uit te breiden. En we hebben aanvullend financiering verkregen van ABN Amro.”

*Wat voor soort woningen worden er gebouwd? Voor wie?*

“We bouwen zelfstandige woningen. Onze complexen worden gebouwd door Jan Snel, een bedrijf gespecialiseerd in modulaire huisvesting; geen containers, maar gebouwen met een vloer van beton en een opbouw in staal en hout. Aan de Zuidas is de buitengevel van composiet. Elke woning heeft een oppervlakte van 21 m<sup>2</sup>. Het zijn complete woningen. Met een keuken en een natte cel. Ondanks het feit dat het om tijdelijke huisvesting gaat, voldoen de woningen aan het Bouwbesluit. Studenten kunnen er gedurende hun hele studie blijven wonen.”

*Wat is het exploitatiemodel?*

“Voor Ravel Residence gaan we uit van een exploitatieperiode van twaalf jaar. Elders kan die periode anders zijn. Om de kosten te beheersen en de kwaliteit van het concept te waarborgen, beheren we onze complexen zelf; dat doen we onder het merk StudentExperience. Door de hoge kwaliteitseisen voor de Zuidas houdt het rendement niet over. De door OeverZaaijer ontworpen gevel is namelijk relatief duur.



Roy Mungra

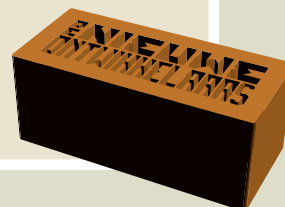
Wellicht kan het gebouw wat langer blijven staan, dat zal de toekomst leren. Ravel Residence is wel ons visitekaartje.”

*Hoe verloopt de samenwerking met de gemeente?*

“Op de Zuidas waren we de winnaar van een tender. Onderdeel van de procedure was dat de gemeente alle medewerking verleent bij het realiseren van ons complex. Dat verloopt in de praktijk prima. Aan de Amstel hebben we te maken met een particuliere grondeigenaar en is de rol van de gemeente beperkt.” **{Bert Pots}**

## 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 derde aflevering Roy Mungra, één van de partners in Verweij Mungra Vastgoed. Samen met Johan Verweij zoekt hij naar andere manieren van ontwikkelen, bouwen en beheren.



Verguisde Bijlmerflat wordt gewild koopproject

# De klussers van Kleiburg

*Sinds het eerste woonblok van deFlat dit voorjaar werd opgeleverd, is het aan de eerste lichte kopers om hun woning van binnen op te knappen. Met hulp van vrienden, familie of gewoon een aannemer creëren de nieuwe eigenaren een ongekende diversiteit in de 'woonkazerne' van weleer. Intussen is de renovatie van de volgende vleugel in volle gang en verloopt de verkoop van fase 3 voorspoedig.* | **Janna van Veen**



Frank Fitz-Jim is alweer uitgeklast: "Ik kreeg in februari de sleutel en in minder dan twee maanden was ik klaar."

De woning van Frank Fitz-Jim op de negende verdieping ziet er strak uit. De muren zijn hagelwit en de nieuwe keuken staat er glanzend bij. "Ik kreeg in februari de sleutel en in minder dan twee maanden was ik uitgeklast," vertelt de gepensioneerde bankmedewerker tevreden. Hij kreeg bij het klussen veel hulp van vrienden en familie. "Er ging vooral veel tijd zitten in het afstomen van behang en af-

krabben van oude verflagen. Het aanleggen van het sanitair, cv en dergelijke heb ik trouwens wel aan professionals overgelaten."

Fitz-Jim huurde jarenlang een woning in de vrije sector in Nellenstein. "Ik kon mijn auto daar nergens kwijt en, niet onbelangrijk, ik betaal nu minder per maand voor deze koopflat dan ik aan huur betaalde in Nellenstein. Het is een fijne omgeving en het is ook prettig dat er zoveel jonge mensen in de flat wonen. Tijdens het klussen kwamen veel

toekomstige burens langs om te kijken hoe ik het aanpakte en zo leer je elkaar meteen kennen."

Een paar huizen verder schettert harde salsamuziek door een open raam. Binnen wordt duidelijk waarom bewoonster Bodil Stomps het volume zo hoog heeft gedraaid: een van de bovenburen is in het beton aan het boren en de herrie is oorverdovend. "Ja, daar word je af en toe wel een beetje gek van, maar dat hoort nu eenmaal bij een klusflat", zegt ze gelaten. Stomps kreeg de sleutel van haar woning in maart en is er direct ingetrokken. "Ik huurde de laatste jaren onder of woonde in bij familie of vrienden. Dat was geen doen. Ik stond drie jaar ingeschreven bij WoningNet maar was de komende tien jaar nog niet aan de beurt. Hier heb ik voor 125.000 euro een eigen huis. Dat komt neer op ongeveer 600 euro per maand. Ideaal." Stomps, af en toe roerend in een potje Alabastine, is bijna klaar met het opknappen van de woning. Zij is blij met de hulp van haar broer en andere familieleden want ze woont alleen. Stomps nam de aannemer van projectontwikkelaar KondorWessels in de arm voor de aanleg van elektra, water en gas en



**"Voor 150.000 euro hebben we een woning van 100 m2 in een mooie, groene omgeving"**





Eva en Micha zijn sinds maart met vrienden en familie volop in de weer.

de aanleg van de cv. “Dat verliep echter nogal rampzalig. Ik moest overall achter aan zitten en dat kost veel extra energie. Er moesten bijvoorbeeld een paar kozijnen worden vernieuwd. De kozijnen die ze besteld hadden, bleken te klein. Dat probleem hebben ze op een heel knullige manier opgelost. En zo ging er nog veel meer mis. Ik heb van andere bewoners begrepen dat ze de zaken inmiddels beter aanpakken.” Projectontwikkelaar Martijn Bolte van KondorWessels herkent de klachten van Stomps. “Zij is niet de enige die geklaagd heeft over de werkwijze van de aannemer en we hebben die klachten serieus genomen. Het probleem voor die aannemer was dat de verkoop zo snel ging dat de werkploeg al het werk niet aankon. Het team is uitgebreid en de werkzaamheden en ook de communicatie verlopen nu veel beter.”

#### **Iedereen wil iets anders**

Een werkmans van sloopbedrijf Beelen kijkt met zijn handen in zijn zij omhoog langs de onttakelde gevel van het tweede woonblok dat vernieuwd gaat wor-

### **“Ach mevrouw, ze willen allemaal wat anders”**

den. Inmiddels is 95 procent van de woningen in dit blok verkocht. Hij schudt vertwijfeld zijn hoofd. “In iedere woning hangt een tekening hoe de eigenaren het willen hebben. En ze willen allemaal wat anders. De een wil dat we alle muren slopen zodat je alleen een casco overhoudt, de ander wil dat we het behang verwijderen en hun burens willen bijvoorbeeld weer dat we alle deuren eruit halen. Kortom, je kan het zo gek niet bedenken.”

De zwaarste klus is het weghakken van de dikke betonnen dekvloeren vertelt de sloper. “Vraag me niet waarom, maar sommige mensen willen die kwijt en dan doen we dat. En soms gebeurt het ook dat we een muur hebben gesloopt en dat de mensen daar dan later spijt van hebben. Maar die moeten ze zelf terugplaatsen. Daar zijn wij niet voor. Toch is het een mooie klus. Vooral als je ziet wat een paleisjes sommige mensen ervan maken.”

#### **Ook weer huurwoningen**

Achter hem wordt meubilair uit een aanhanger getild. De spullen zijn van Leandra. Zij trekt vandaag in een huurwoning op de zevende etage. Het klussen blijft haar bespaard. “We hadden dringend woonruimte nodig en konden dit huren van een particulier. Prima oplossing voor ons.” Later blijkt dat meer woningen worden verhuurd in de klusflat. Een studente vertelt dat zij samen met drie anderen een kamer huurt in een van de woningen. “Het is wel even wennen aan de herrie om ons heen, maar het is goedkoper dan een kamer in de stad en dat is belangrijk als je studeert.”

Op dezelfde verdieping schildert Nanno zijn berg-hok. Op de kop van iedere etage is een woning opgeofferd voor een berging voor elke bewoner. Deze werktuigbouwkundige heeft twee rechterhanden en doet alles zelf in zijn woning die hij als casco kocht; van de leidingen





Leandra

#### KLUSFLAT KLEIBURG - ZO ZIT HET

Klusflat Kleiburg is een van de archetypische honingraatflats in de Bijlmer. Een enorm wooncomplex met zo'n vijfhonderd woningen die bij elkaar ongeveer 60.000 m<sup>2</sup> beslaan. Nadat eigenaar Rochdale uit geldgebrek moest afzien van sloop en herontwikkeling, heeft Consortium deFlat een gedurfd plan ontwikkeld voor herontwikkeling als klusflat. Dat blijkt een schot in de roos. Binnen ongeveer een half jaar waren alle woningen van het eerste van vier woonblokken verkocht. Het blok is in de periode februari-april opgeleverd. Van fase 2 is 95 procent verkocht en van de derde fase zijn alle woningen in optie genomen. De helft van deze potentiële kopers heeft inmiddels de financiering ook rond. Zodra 70 procent definitief verkocht is, start ook daar de renovatie van het casco en de vernieuwing van de leidingen. Het binnenwerk wordt volledig aan de kopers overgelaten.

Kleiburg maakt deel uit van het Bijlmer Museum, ooit opgericht door 'Bijlmer believers', die de honingraatflats uit de jaren zeventig voor sloop wilden behoeden. Ook in de Klarenstraat in de Staalmanpleinbuurt is een flat - uit de jaren vijftig - van de sloop gered door deze als klusflat in de verkoop te doen. Voor meer informatie:

→ [www.klushuisamsterdam.nl](http://www.klushuisamsterdam.nl) en

[www.kleiburgklust.nl](http://www.kleiburgklust.nl);

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

Bodil



tot het storten van een nieuwe vloer. De woning van eveneens bijna 100 m<sup>2</sup> heeft hij ingedeeld in vier eenheden waarvan twee zelfstandig en twee met gedeelde keuken en badkamer. Alle vier de eenheden zijn bestemd voor de verhuur. Iedere bewoner zal tussen de 500 en 700 euro per maand gaan betalen, afhankelijk van de grootte van de woonruimte. Nanno: "Het is natuurlijk een heel aantrekkelijke investering. Vooral wanneer je zoals ik alles zelf kan opbouwen."

hebben een hypotheek van 150.000 euro en voor dat geld hebben we bijna 100 m<sup>2</sup> in een mooie, groene omgeving. Kom daar in de stad maar eens om. Oké, het is wel veel werk, maar we krijgen gelukkig volop hulp en iedereen is even enthousiast. Alleen de cv en elektra hebben we laten doen." Zodra de keuken en badkamer door Eva's broer, die een klusbedrijf heeft, zijn aangelegd hoopt het stel eind juni te kunnen verhuizen. "Daar verheugen we ons zeer op!" ■

#### Familieproject

Een paar huisnummers verderop zitten vier mensen in witte overalls te lunchen. Eva en Micha kochten de flat bijna een jaar geleden en zijn sinds maart met vrienden en familie volop in de weer om deze bewoonbaar te maken. Ook hier zijn muren en plafond inmiddels strak bepleisterd. Het stel heeft een dochter van twee en ze groeiden uit de huurwoning in Bos en Lommer. "Dit is voor ons ideaal. We

#### WIE ZIJN DE KOPERS?

De diversiteit onder de kopers is groot. Hun leeftijd varieert sterk en ze komen in min of meer gelijke aantallen uit Amsterdam, de regio en de rest van het land. De rode draad is dat de meesten van hen voor het eerst een huis kopen. Belangrijkste koopargument: heel veel woning voor weinig geld. Koopprijzen vanaf 73.500 euro voor 67 m<sup>2</sup>..

Micha en Eva in hun nieuwe woning



Zie deze en andere  
boekbesprekingen op  
[www.nul20.nl/boeken](http://www.nul20.nl/boeken)



## Maar het is wél mijn wijk

De Amsterdamse stichting De Driehoek gaat dapper verder op de ingeslagen weg: bachelorstudies van sociologiestudenten uitgeven. De jongste uitgave bevat drie onderzoeken naar reacties van bewoners van probleemwijken op stigmatisering van buiten.

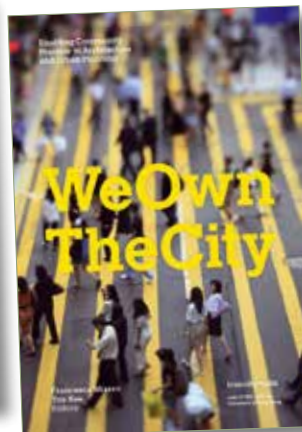
Om er één uit te pikken: Arend van Haaften ontdekte bij het zoeken naar een woning in Rotterdam dat er één wijk was waar je meteen terecht kon: Charlois. Daar wilde kennelijk niemand wonen. Hij wel. Hij merkte dat veel medebewoners iets 'verontschuldigends' over zich hadden ten aanzien van hun woonomgeving. Dat werd de aanzet voor zijn onderzoek, geïnspireerd door de theorieën van de Franse socioloog Loïc Wacquant over 'territoriale stigmatisering'. Die komt erop neer dat bewoners de negatieve opvatting van buitenstaanders overnemen en geneigd zijn zich van hun omgeving te distantiëren. Met een vaste vragenlijst ging Van Haaften in gesprek met twaalf - autochtone - buurtgenoten.

Slechts twee geïnterviewden beantwoordden aan de theorie van Wacquant. Daarmee isoleren zij zichzelf van hun buurtgenoten, aldus Van Haaften. Dat kan volgens hem gevolgen hebben voor hun gezondheid en thuisgevoel.

Maar, tien van de ondervraagden denken dus anders, zonder overigens de sociale problemen te ontkennen. Ze kunnen zich weliswaar niet aan het stigma onttrekken, maar zoeken wel naar strategieën ("discours" schrijft Van Haaften parmantig) om hun wijk als een thuis te blijven zien. Begrippen als authenticiteit of normalisering duiken op, maar die worden door de geïnterviewden natuurlijk niet gebruikt.

Natuurlijk laat de schaal van dit onderzoek niet toe de conclusies te veralgemeniseren. Ook had het onderzoek aan kleur gewonnen als andere bewonersgroepen (Polen, Antillianen, Turken etc.) waren bevroegd. Maar ja, dat kan je ook weer niet verlangen van een bachelorstudie.

*Maar het is wel mijn wijk, drie studies naar symbolisch verzet tegen stigmatisering, de rol van sociale smaakmakers en veranderende beeldvorming door betrokkenheid, Arend van Haaften, Marten Reinstra, David van der Laan, een uitgave van Stichting De Driehoek Amsterdam, paperback, 200 pagina's, ISBN 9789490586072, €14,90*



## We Own The City

Uitgeverij Valiz heeft zich, dit keer in samenwerking met Trancity, vastgebeten in de vraag van wie 'de stad' nu eigenlijk is. Met deze internationaal opgezette uitgave 'We Own The City' is aan de tot een serie uitgroeiende reeks boeken over dit onderwerp nu een professionele, stedenbouwkundige kijk toegevoegd.

De stad als beleving, als plek waar je woont, werkt of recreëert, die is natuurlijk van iedereen. Maar de grond eronder, het vastgoed, de voorzieningen, dáárover gaat een veel kleinere groep mensen: institutionele partijen en overheden die niet alleen over het bezit gaan, maar zich ook lang de stadsplanning hebben toegeëigend.

Dat is nu aan het veranderen, schrijven de auteurs. Zij menen dat zich een nieuw paradigma aandient, namelijk een beweging van onderop. Burgers die zelf willen bepalen hoe hun buurt eruit komt te zien, die een eigen woonblok willen realiseren of die een karakteristieke wijk willen behouden voor sloop en eenvormige nieuwbouw. In dit boek staan geslaagde voorbeelden uit Amsterdam, Hong Kong, New York, Moskou en Taipei. Wat dit boek onderscheidt, is de zoektocht naar een vruchtbare dialoog met die institutionele partijen, die immers altijd hebben gewerkt met concrete einddoelen en gecontroleerde processen. Wat bindt zijn slaagkansen en succesfactoren. Zo is het voorbeeld van het Amsterdamse Vrijburcht (op IJburg) duidelijk: het initiatief lag bij een groep gelouterde Nieuwmarkt-bewoners onder aanvoering van de anarchistische architect Hein de Haan. De gemeente bood ruimte op de nieuwe Vindex-locatie en omdat twee naastliggende collectieven afhaakten ontstond zelfs extra ruimte. Nu is het één van de spraakmakende woonplekken van Amsterdam.

Voorlopige conclusie van deze generatie urbane denkers: richt je bij stedelijke vernieuwing niet op een van tevoren bepaald eindproduct, maar op het ontwikkelingsproces. De nieuwe term: gemeenschapsprocesontwerp. Waarvoor direct onze excuses.

*We Own The City, Enabling Community Practice in Architecture and Urban Planning, onder redactie van Francesca Miazzo en Tris Kee, trancity\*valiz Amsterdam, paperback, 304 pagina's, ISBN 9789078088, €27,50, Engelstalig*



## Architectuur in Nederland

Op de omslag prijkt nog zo'n typisch architectonisch hoogstandje. Een overweldigende maar curieuze stapeling glazen blokken die in de verte aan de beelden op Paaseiland doen denken. Rem Koolhaas gaf Rotterdam een nieuwe landmark aan de Maas, maar de bewoners erachter zullen dit vooral beoordelen in termen van licht en schaduw.

Het is daarom opvallend dat de redactie van dit jaarboek zoveel aandacht besteedt aan woningbouw en dan ook nog aan 'context'. Waarmee bedoeld wordt dat architecten oog moeten ontwikkelen voor de bestaande omgeving waarvoor zij ontwerpen.

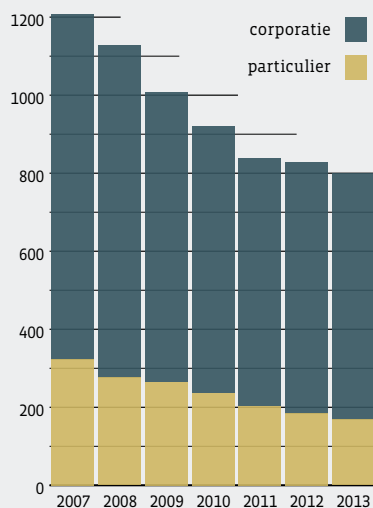
Nu de tijd van grootscheepse stedenbouwkundige planning achter ons lijkt te liggen, wordt de direct omgeving waarin tegenwoordig wordt gebouwd vanzelf belangrijker. Het is dus aan de architect zijn perspectief te verbreden. En daar zien we in dit jaarboek ook geslaagde voorbeelden van. Zoals de twee op Berlage geïnspireerde woonblokken aan de Amsterdamse Transvaalkade. Arjen Hoogveen ontwierp niet alleen met respect voor traditie, hij schiep niettemin ook een straat met eigen signatuur, hoofdzakelijk door de zandgele geplooiden gevels. Eenzelfde zorgvuldige invulling vinden we in de herstelde Wenslauerstraat. Nieuwe huizen, op het formaat van het bestaande en toch 'nieuw'.

Redacteur Tom Avermaete pleit in een eigen essay voor die andere relatie tussen gebouw en territorium. Hij wijst er op dat die aandacht voor 'context' in Nederland in de jaren tachtig al een periode populair was onder architecten. De architect als ombouwer van de stad, in plaats van visionaire schepper op een kaalgeslagen buurt. Het vereist natuurlijk wel dat hij het oor te luisteren legt bij een veelheid aan partijen, waaronder buurtbewoners.

*Architectuur in Nederland, jaarboek 2013/2014, samengesteld door Tom Avermaete c.s, nai010 uitgevers Rotterdam, groot formaat paperback, 176 pagina's, ISBN 978946208, €39,50*

# Aantal huisuitzettingen in Amsterdam blijft afnemen

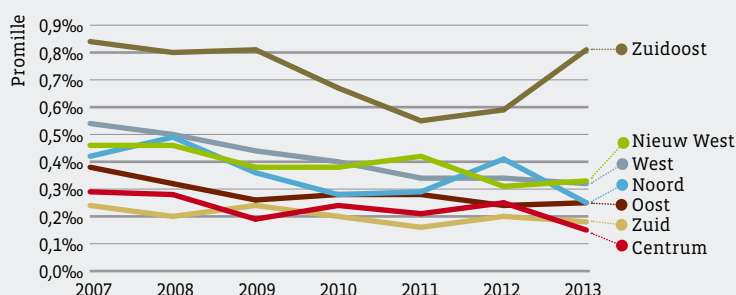
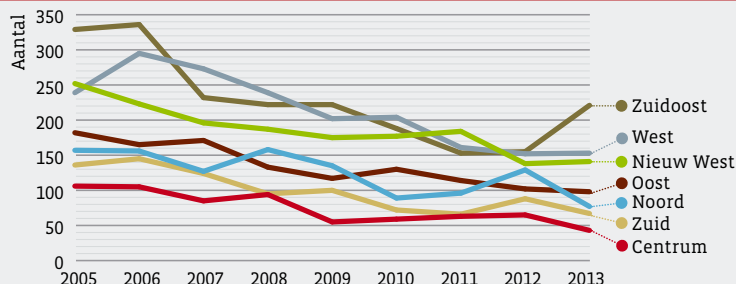
## HUISUITZETTINGEN IN AMSTERDAM



Bron: AFWC/Boedelbeheer

## ONTRUIMINGEN PER STADSDEEL

Ontruiming per stadsdeel. Boven in absolute aantallen, onder relatief: daarbij is aantal ontruiming afgezet tegenover de omvang van het corporatiebezit per stadsdeel.



**H**uurachterstand is de belangrijkste reden voor huisuitzetting. Het is dan ook opvallend dat ondanks de stijgende huren en de langdurige economische crisis het aantal huisuitzettingen in Amsterdam blijft afnemen. De landelijke trend is namelijk anders. Nederlandse woningcorporaties zijn in 2013 bij 6980 huishoudens overgegaan tot huisuitzetting. Dat is 8 procent meer dan in 2012 en ruim 18 procent meer dan in 2009 (5900 huisuitzettingen).

Dan Amsterdam: jaar op jaar neemt daar het aantal ontruiming af. Volgens cijfers van Boedelbeheer werden in 2013 nog 800 woningen ontruimd tegenover 1401 in 2005. Het aantal corporatiewoningen daarvan neemt overigens sinds 2011 niet verder af: 634 in 2011 tegenover 631 in 2013, met een kleine oprisping in 2012: 644 huisuitzettingen.

Als belangrijkste reden voor de afwijkende ontwikkeling in Amsterdam wordt de Vroeg Eropaf-methodiek genoemd. Deze organisatie krijgt behalve meldingen van corporaties jaarlijks ook zo'n 8.000 meldingen van energiebedrijven, zorgverzekeraar Agis en de Amsterdamse belastingdienst (DBG). Op deze manier komen ook huurders van vrije sector huurwoningen in een vroeg stadium in beeld.

### Zuidoost uit de pas

In stadsdeel Zuidoost worden al jaren relatief de meeste corporatiewoningen ontruimd, afgezet tegenover het totale corporatiebezit. Bovendien steeg het aantal ontruiming daar in 2013 explosief met 43 procent, waardoor daar ook in aantallen veruit de meeste woningen werden ontruimd. Volgens projectleider Jan Siebols van VroegEropaf wordt deze sterke toename gedeeltelijk veroorzaakt doordat relatief veel 'noodhuurders' in Zuidoost onderdak vinden. Na een incident (zoals relatiebreuk) is veelal uitsluitend in Zuidoost huurruimte beschikbaar. Deze groep is financieel kwetsbaar.

De meeste ontruiming in Amsterdam zijn het gevolg van huurschuld (68%). Andere redenen zijn wietteelt, onderverhuur/woonfraude en overlast.

Huurders van vrije sector corporatiewoningen worden relatief vaker op straat gezet dan sociale huurders. Wel vier keer zo vaak zelfs. Corporaties treden in dit segment strenger op tegen huurachterstand. Ze verhuurden in 2013 een kleine drieduizend woningen in de vrije sector; daarvan werd zo'n 1,6 procent ontruimd. Van het totaal aantal ontruimde corporatiewoningen zat ruim 8 procent in de vrije huursector.

### Vroeg Eropaf

Uitzetting kan pas plaatsvinden na een gerechtelijke uitspraak. Maar ook na een vonnis weten corporaties volgens Aedes-onderzoek in 70 procent van de gevallen alsnog een regeling met huurders te treffen en zo huisuitzetting te voorkomen. Tenminste, als het om huurachterstand gaat; bij woonfraude of wietteelt volgt als regel ontruiming.

Bij huurachterstand is het zaak er snel bij te zijn. Als het corporaties zelf niet lukt in contact te komen met de huurder, dragen ze het 'geval' bij twee maanden huurachterstand over aan Vroeg Eropaf. Een maatschappelijk werker probeert vervolgens in contact te treden met de huurder, de reden van de achterstand te achterhalen en te helpen bij het zoeken van een uitweg. In de meeste gevallen is een schuldhulpverleningstraject onderdeel van de geboden oplossing.

Alle corporaties participeren sinds 2008 in dit samenwerkingsverband met gemeente en maatschappelijke instellingen. Inmiddels maken ook zorgverzekeraar Agis, de energiemaatschappijen en de gemeentelijke belastingdienst gebruik van Vroeg Eropaf.

Brongegevens afkomstig van AFWC/Boedelbeheer en Aedes. Bewerking NUL20