

Kan ook: **zorgvastgoed** tijdelijk transformeren

Wordt het wat met de **wooncoöperatie**?

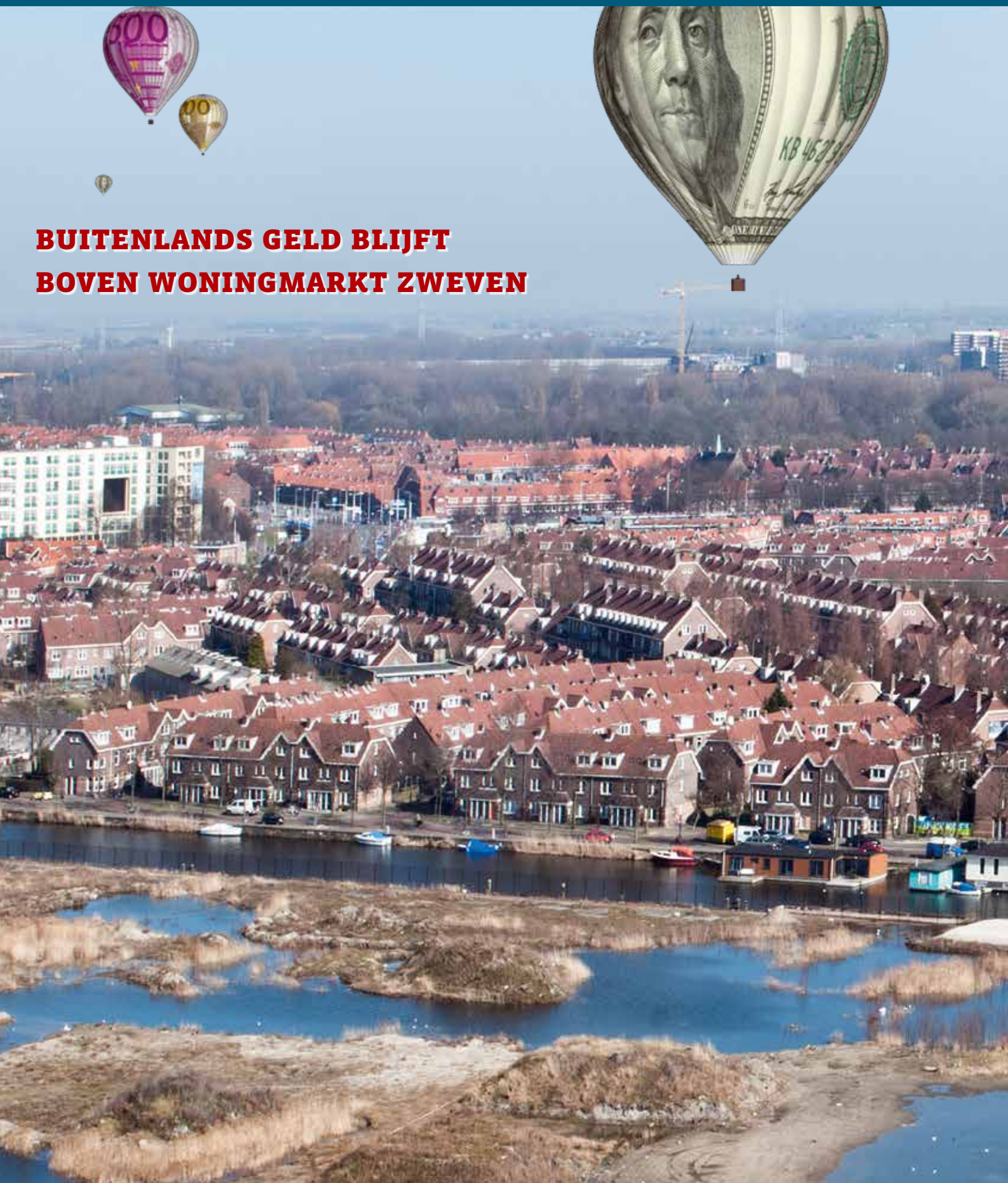
Corporaties bepleiten uitbreiding **Treiteraangepak**

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2014 #76

## **BUITENLANDS GELD BLIJFT BOVEN WONINGMARKT ZWEVEN**



# SEPTEMBER 2014



11

Corporaties willen treiteraangepak uitbreiden



8

Merijn Snijders: "Internationale beleggers hebben meer dan 1 miljard beschikbaar om in woningen te investeren."



16

Zorgvastgoed zoekt nieuwe bewoners



20

Wethouder Henk Mulder:  
"Almere ligt niet wakker van stagnerende groei"



22

Grote onrust huurders Centrum door renovatieplannen Ymere



32

Woonbootbewoners nog altijd tussen wal en schip

25

Wat zijn de kansen voor de wooncoöperatie?



## Novelle Ruig?

Overnijdelijk dat na alle ontsparingen in de corporatiesector de teugels flink worden aangehaald. Er zijn al tal van maatregelen genomen om het toezicht te versterken en risico's in te perken. Het sluitstuk van deze ontwikkeling is de nieuwe Woningwet. Daarin wordt ook het toekomstig werkveld van woningcorporaties vastgelegd. Over de grote lijn bestaat inmiddels min of meer consensus in de woonsector: de hoofdtaak van corporaties is het beheren en bouwen van huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens.

Een ander speerpunt van de minister is het creëren van een gelijk speelveld tussen corporaties en commerciële ontwikkelaars. Maar met de poging om commerciële en maatschappelijke activiteiten van corporaties te scheiden, lijkt een doos van Pandora te worden opengetrokken. Allemachtig, moet het zo ingewikkeld?

Het gevaar is levensgroot dat het kind met het badwater wordt weggegooid: eerst deden corporaties te veel, straks bijna niets meer. Zo formuleert de minister uiterst ingewikkelde randvoorwaarden voor corporaties om een gevarieerder woningaanbod in herstructuringswijken te bouwen. De politiek gaat daar spijt van krijgen. Of denkt men serieus dat commerciële partijen dat gaan overnemen? Een ander zorgelijk punt is de blijvende inperking van de doelgroep op basis van een te lage inkomensgrens, zelfs als die wordt opgetrokken naar 38.000 euro huishoudinkomen (motie Monasch). In de Amsterdamse regio vallen huurders met een bescheiden middeninkomen daarmee tussen wal en schip.

De nieuwe wet maakt het voor corporaties zeer onaantrekkelijk om nog iets anders te doen dan op hun woningbezit passen. Dat klinkt de VVD-minister wellicht als muziek in de oren, maar dat is niet wat gemeenten willen.

In de Amsterdamse restaurantscene maakt de kookstijl 'Nouveau Ruig' school. Geen eindeloos getrut meer met reeksen amuses en ingenieus gestapelde ingrediënten, maar eerlijke seizoensgebonden gerechten van topkwaliteit.

Sinds ik de novelle herziening Woningwet heb bestudeerd, gun ik de corporatiesector een Novelle Ruig-beweging. Minister Blok verdient lof dat hij - elf ministers later - eindelijk een vernieuwing van de Woningwet afrondt. Maar het zou mooi zijn als er van de novelle nog een ruige versie kwam.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
NUL20

- 4 NIEUWSOVERZICHT
- 8 EERSTE VERDIEPING *Buitenlands geld blijft boven markt zweven*
- 11 TWEDE VERDIEPING *Corporaties willen treiteraanpak uitbreiden*
- 14 KORT BESTEK *Restauratie woningcomplex Het Schip*
- 16 DERDE VERDIEPING *Transformatie zorginstellingen*
- 20 INTERVIEW *Wethouder Henk Mulder: Almere wil meer goedkope huurwoningen*
- 22 VIERDE VERDIEPING *Grote onrust vanwege renovatieplannen Centrum*
- 26 VIJFDE VERDIEPING *De Wooncoöperatie*
  - 26 *De kansen van de wooncoöperatie*
  - 28 *Zo doen ze het in München*
- 31 DE NIEUWE ONTWIKKELAARS *Hurks Vastgoedontwikkeling*
- 32 FOCUS *Woonbootbewoners nog altijd tussen wal en schip*
- 35 LEESKAMER
- 36 BAROMETER *Aanbod en afzet nieuwbouwwoningen*

### OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

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

→ **Twitter:** @nul20

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**

### PAKHUISNUL20 - 24 NOVEMBER

De eerstvolgende PakhuisNUL20 - talkshow over Amsterdamse woonkwesties - is **maandag 24 november 20:00 uur**. Te gast is onder anderen stedenbouwkundige Sjoerd Soeters: over de transformatie van kantorengedrag Bergwijkpark in Diemen naar een levendige woonwijk

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

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

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

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam.

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

#### ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](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 ( <a href="mailto:fred@nul20.nl">fred@nul20.nl</a> )
TEL:	020-693.7004
MAIL:	<a href="mailto:redactie@nul20.nl">redactie@nul20.nl</a>
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 <a href="http://www.nul20.nl">www.nul20.nl</a>
DRUK:	Prezco bv



## Diemen: bewoners bang terug te keren naar flat

De gasexplosie en daaropvolgende ontruiming van het flatgebouw Beukenhorst in Diemen heeft voor heftige emoties gezorgd onder bewoners. Een deel durfde aanvankelijk niet terug te keren nadat de gemeente de woningen weer bewoonbaar had verklaard.

Na de explosie werd een deel van de bewoners ondergebracht in een noodopvang. Zesenvijftig woningen zijn voor langere tijd onbewoonbaar; 35 huishoudens konden na enkele dagen weer terugkeren nadat de nutsvoorzieningen opnieuw waren aangesloten. Een aantal bewoners durfde echter niet terug te keren en

eiste andere huisvesting. Daar gingen gemeenten en De Key niet in mee. Burgemeester Amy Koopmanschap: "Mochten de bewoners van het lage deel in aanmerking willen komen voor andere huisvesting, dan zal daarvoor de gebruikelijke procedure gevolgd moeten worden. Ik heb de bewoners gevraagd om begrip voor de positie van hun flatgenoten die echt niet terug naar huis kunnen."

Bij de explosie kwamen twee mensen om het leven, onder wie een medewerker van De Key. Het complex bestaat uit 193 woningen. Na de explosie zijn in eerste instantie zo'n 140 woningen ontruimd.

## Kabinetsbeleid jaagt huren op

CBS-cijfers bevestigen wat iedereen al wist: de huren stijgen de laatste twee jaar sterk. Juli 2014 steeg de gemiddelde huurprijs met 4,4 procent, een jaar eerder met 4,7 procent. Dat komt door het verruimde huurbeleid van het kabinet in combinatie met de verhuurderheffing.

De maximale huurverhoging is gebaseerd op de inflatie van het voorafgaande jaar, plus een vast opslagpercentage én een inkomensafhankelijke verhoging. De maximale huurstijging varieerde hierdoor in 2014 van 4 tot 6,5 procent.

Sociale verhuurders hebben de maximale verhoging vaker toegepast dan particuliere verhuurders. Zo kreeg 62 procent van de huurders met een laag inkomen de maximale verhoging van 4,0 procent en ruim de helft van de middeninkomens de maximale huurstijging van 4,5 procent. Van de huurders

met de hoogste inkomens moest twee derde 6,5 procent betalen. Van de huurders die een particuliere woning huren kreeg 55 procent de maximale huurstijging.

Steeds meer huurders hebben huurtoeslag nodig: meer dan 1,4 miljoen huishoudens in 2013, dat zijn er honderdduizend meer dan in 2011. De uitgaven aan huurtoeslag zijn gegroeid tot 2,4 miljard euro. Minister Blok wil daarop komend jaar 31 miljoen euro bezuinigen. Aedes en de Nederlandse Woonbond en Aedes roepen samen de Tweede Kamer op daarmee niet in te stemmen. Woonbond-directeur Ronald Paping: "We hebben het over de allerlaagste inkomens. Die kunnen zelfs een klein bedrag niet missen." Uit eerder onderzoek van de Woonbond zou zijn gebleken dat in 2013 al 795.000 huurders onder de armoedegrens leefden.

## Amsterdam sluit 30 illegale hotels

De gemeente Amsterdam heeft de afgelopen maand dertig illegale hotels in woningen gesloten. Ook werd voor 216.000 euro aan boetes opgelegd. Dit ingrijpen maakt volgens wethouder Ivens duidelijk dat extra acties nodig zijn om problemen met illegale hotels te bestrijden. Op één adres waren er maar liefst 56 slaapplekken; het pand voldeed niet aan de brandveiligheidsvoorschriften.

"De illegale hotels in de stad zorgen voor minder woningen, overlast en brandveiligheid. Daar moet een einde aan komen," aldus Ivens. Als tijdens een controle een pand niet voldoet aan de veiligheidsvoorschriften wordt het onmiddellijk gesloten en krijgt de eigenaar een boete. In andere gevallen worden boetes opgelegd voor het oneigenlijk gebruik van een woning en moet de eigenaar zijn illegale hotelactiviteiten staken.

In totaal zijn in 45 woningen, met bij elkaar 401 slaapplekken, overtredingen geconstateerd. Tijdens handhavingsacties eerder dit jaar zijn ook al 92 illegale hotelappartementen met in totaal 250 slaapplekken gesloten. Ivens kondigde aan extra werk te willen maken van woonfraude.

## Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2014

De nominaties voor Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2014 zijn bekend. Alle Amsterdammers kunnen tot vrijdag 24 oktober stemmen op hun favoriete project op nieuwbouwprijs.nl.

Er zijn tien projecten genomineerd, waarvan drie in stadsdeel Centrum: IJdock Gebouw 2, Oosterdokseiland-MVSA en Marnixkade Eén blok stad. In stadsdelen West en Oost zijn ook drie nominaties: de Boetzelaer, de Wenslauerstraathuisjes en de Studio GAK Noordvleugel in West; Bankastraat-Indisch Oud en Nieuw,

de Heelmeesters en de Kraaijpan school in Oost. De tiende nominatie ging naar Banne Centrum in Amsterdam-Noord. Dit jaar dongen 35 projecten mee, complexen opgeleverd tussen augustus 2012 en augustus 2013. De tien nominaties kwamen tot stand na een bewonersenquête en een juryronde.

De Amsterdamse Nieuwbouwprijs wordt georganiseerd door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, Gemeente Amsterdam, Bouwend Amsterdam, Het Parool en AT5.



## De Key verkoopt in Nieuw-West

Woonstichting De Key doet drie woningcomplexen met vrije sector huurwoningen in Amsterdam Nieuw-West in de verkoop. Voor de ruim tweehonderd woningen wordt één belegger gezocht. Geïnteresseerden hebben tot begin oktober de tijd om te reageren, zo blijkt uit een advertentie in een

aantal landelijke dagbladen. De verkoop betreft 94 woningen en 36 parkeerplekken aan de Kerdijkhof en 78 woningen en 24 parkeerplaatsen aan de Nicolaas Ruyschaverstraat in Geuzenveld-Slotermeer. Het derde complex telt 65 woningen aan het Oeverpad nabij de Sloterpolder.

## De Langen: 'Blok maakt herstructurering onmogelijk'

**“D**e bouw van middeldure huur en goedkope koopwoningen door corporaties wordt vrijwel onmogelijk.”

Aldus Marien de Langen, bestuursvoorzitter van Stadgenoot en voorzitter van De Vernieuwde Stad, in reactie op de novel- le Herzieningswet van minister Blok.

Volgens De Langen leidt de coalitie van VVD en PvdA tot “een giftig mengsel”. Enerzijds wil de PvdA zoveel mogelijk sociale huurwoningen behouden, terwijl de liberalen vooral oog hebben voor een gelijk speelveld tussen marktpartijen en corporaties.

Het resultaat is volgens De Langen wetgeving waardoor corporaties geen rol meer kunnen spelen in de herstructurering van oude wijken. De minister maakt het namelijk veel te ingewikkeld voor corporaties om nog in iets anders te investeren dan sociale huurwoningen.

Buurten betalen straks de rekening, zo vreest hij. Als voorbeeld mag dienen de Bakemabuurt in Amsterdam-Nieuw West. “De Bakemabuurt bestaat nog volledig uit sociale woningbouw. Elke Amsterdamse corporatie heeft dergelijke buurtjes. Om die wijk een wat meer gemengd karakter te geven, zou Stadgenoot een deel willen slopen en vervangen door middeldure huur- of goedkope koopwoningen. Dat is goed voor de buurt, goed voor de gemengde stad. Maar dat lukt ons straks niet meer. We kunnen daar hooguit onze woningen zo goed mogelijk overeind zien te houden.”



Marien de Langen

Investeerdere staan volgens De Langen echt niet in de rij om in buurten te stappen waar de verandering nog moet beginnen. En mocht de corporatie wel zelf mogen bouwen, dan is het nog maar de vraag of daar geld voor is: “Voor de niet-DAEB activiteiten (koop en vrijsectorhuur, *nvdr*) kunnen we hooguit 60 procent extern financieren. De rest moet intern worden gefinancierd. We mogen daarvoor van de minister de netto opbrengsten uit verkoop van sociale huurwoningen gebruiken. Maar daarvoor gelden weer zoveel regels, dat die opbrengst heel bescheiden zal zijn. Daarnaast hebben we te maken met dwingende rendementseisen. Dat alles bij elkaar maakt financiering heel moeilijk.”

→ Lees het volledige interview op [nul20.nl](http://nul20.nl)

## Zelfbouwmarkt op 4 oktober

**D**e jaarlijkse Amsterdamse zelfbouwmarkt is dit jaar op 4 oktober op het Zeeburgereiland. Wethouder Ivens presenteerde eind augustus al de nieuwe locaties. Het nieuwe kavelaanbod biedt ruimte aan zo'n 614 woningen, waarvan 249 individuele kavels. De overige locaties zijn voor bouwgroepen (CPO).

De zelfbouwmarkt is in het Montessori Kind Centrum op Zeeburgereiland. Op deze markt kunnen bezoekers een optie nemen op een kavel, inspiratie opdoen en informatie krijgen. De inschrijvingsprocedure voor bouwgroepen is sterk vereen-

voudigd om groepen particulieren meer kans te geven ten opzichte van professionele partijen.

In de aanloop naar de Zelfbouwmarkt organiseert de gemeente kijkdagen.

Nieuwe kavels bevinden zich in het Hallengebied in Oud-West, het Entreegebied in Noord, Emerald in Zuidoost, de Louis Bouwmeesterstraat in Nieuw-West, een oude school op de Zeeburgerdijk en een kavel voor bouwgroepen in het Sciencepark in Oost. In Noord worden ook waterkavels uitgegeven.

Meer informatie op de site van de gemeente Amsterdam.



## De Key heroverweegt verbod toeristenverhuur

**D**e Key overweegt haar huurders toestemming te geven voor woningverhuur aan toeristen. Directeur Leon Bobbe signaleert een behoefte onder de huurders hun woning af en toe via platforms als Airbnb of Wimdu te kunnen verhuren. Dat is voor hem reden nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden. Hij vindt dat ook minder bedeelde Amsterdammers een kans moeten krijgen op kleine schaal bij te verdienen. “De gemeente heeft goede regels opgesteld met betrekking tot het aantal dagen, aantal personen en mogelijke overlast. Het lijkt me dat we daar prima mee uit de voeten kunnen,” aldus Bobbe.

Andere corporaties zijn nadrukkelijk tegen verhuur aan toeristen. “Vakantieverhuur zorgt voor veel overlast voor omwonenden. Denk aan rolkoffers over de trap en feestjes tot diep in de nacht. Toeristen zijn op vakantie, hebben vaak een ander ritme en zijn wat luidruchtiger,” zo verklaart een



woordvoerder van Rochdale. “Onze woningen zijn bedoeld om in te wonen, en niet om onder te verhuren. En al helemaal niet om winst mee te maken. Wij treden daarom op tegen huurders die onderverhuren. Het huurcontract kan worden ontbonden en huurders kunnen een fikse boete krijgen. Dit geldt zowel voor onze sociale huur, als voor de vrijsectorhuur.”

Via Airbnb worden in Amsterdam duizenden woningen aangeboden. Daarbij lijken de regels massaal te worden genegeerd.



## Parooltoren wordt studentenhotel

De Parooltoren en het Trouwgebouw worden omgebouwd tot het tweede Student Hotel in Amsterdam. In de kantoorgebouwen komen 573 kamers en ondersteunende faciliteiten. De transformatie wordt uitgevoerd door Heijmans in opdracht van Boelens De Gruyter en The Student Hotel. De vorige eigenaar Stadgenoot verkocht de panden in de Parooldriehoek in 2013. Bij de ombouw blijft de gevel van de Parooltoren behouden. Het aangrenzende lagere Trouwgebouw krijgt wel een nieuwe gevel. Daarbij wordt de bovenste verdieping vervangen

door twee nieuwe lagen. Beide gebouwen worden op grondniveau verbonden tot één complex. Het nieuwe hotel wordt naar verwachting in de zomer van 2015 opgeleverd, voor de aanvang van het studiejaar. De ondersteunende faciliteiten worden in het eerste kwartaal van 2016 opgeleverd.

Er zijn vele plannen voor de Parooldriehoek ontwikkeld. Vanwege geldgebrek legde Stadgenoot het omvangrijke project begin 2013 definitief stil. Ook de sloopplannen van vier portiekflats aan Platanenweg en Olmenweg zijn van de baan.

## Sloop/nieuwbouw op Zeeburgerdijk

Eigen Haard is gestart met de sloop van gebouw Braspenning aan de Zeeburgerdijk in Amsterdam-Oost. Er worden 48 woningen teruggebouwd, waarvan 32 vrije sector huurwoningen en 16 sociale huurwoningen. Er komt ook een bewonersgarage met 32 parkeerplekken en bedrijfsruimte. Het stadsdeel en de corporaties Ymere, de Alliantie en Eigen Haard zijn met een langjarig vernieuwingsprogramma

bezig in de Indische Buurt. Eigen Haard vernieuwt in de Indische Buurt in totaal meer dan zeshonderd woningen.

De corporaties beheren veruit het grootste deel van de 11.500 woningen in de buurt, waarvan in 2006 nog 87 procent uit sociale woningbouw bestond. Met stadsdeel Zeeburg is destijds afgesproken om dat percentage te laten dalen, met een ondergrens van 70 procent.



## Stevige kritiek op novelle Minister Blok

De novelle Herzieningswet van minister Blok is kritisch ontvangen. De kritiek richtte zich met name op de complexiteit van het wetsvoorstel. De term 'bureaucratische nachtmerrie' viel. Woningcorporaties en gemeenten vrezen dat het vrijwel onmogelijk wordt gemengde wijken te realiseren.

Tijdens een rondetafelgesprek toonden genodigden – vertegenwoordigers van woningcorporaties, toezichthouders, gemeenten, huurders, belangenorganisaties en hoogleraren – zich over meer zaken eensgezind. Allereerst dat de minister het eindoordeel van de enquêtecommissie Woningcorporaties moet afwachten voordat hij zijn wetsvoorstel naar de Kamer stuurt: "Het is onbeschoft als de Kamer het advies van de parlementaire enquêtecommissie niet afwacht", aldus hoogleraar Arnoud Boot.

Veel kritiek was er op de wijze waarop corporaties maatschappelijke (DAEB) en commerciële taken (niet-DAEB) moeten gaan scheiden. De complexiteit daarvan maakt scheiding tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten volstrekt onuitvoerbaar, betoogden deskundigen Arnoud Boot, Jan van

der Schaar en Peter Boelhouwer. "Dit wetsvoorstel is goed voor accountants en consultants", aldus Boelhouwer.

Ook de Amsterdamse wethouder Laurens Ivens waarschuwde voor toenemende bureaucrativering. "De regels en procedures voor het bouwen in de vrije sector stapelen zich op. Wij willen graag meer woningen bouwen – vijfduizend per jaar in 2018, maar de Herzieningswet zal eerder leiden tot vertraging. Het risico groeit dat er helemaal niet wordt gebouwd."

Meerdere gespreksdeelnemers wezen op de grote rol die de minister zichzelf geeft in het wetsvoorstel. Albert Kerssies van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties: "Het lijkt wel een stoelendans waarbij de minister alle stoelen wil bezetten." De minister wil het financiële toezicht bij het ministerie onderbrengen en niet bij een onafhankelijke autoriteit. Huurdersorganisaties zijn verbaasd dat de positie van de huurder niet versterkt wordt: "Dit zou een wet van en voor huurders moeten zijn, maar het is een wet van en voor de minister", aldus Bastiaan van Perlo van Huurdersvereniging Amsterdam.

## Vestia-bezit in Amsterdam blijft huurwoning

Het vastgoedbedrijf Patrizia zal de pas verworven 180 huurwoningen in Amsterdam-Noord niet 'uitponden'. De Duitse belegger blijft in ieder geval zeven jaar eigenaar. Mocht daarna verkoop aan de orde zijn, dan volgt complexgewijze verkoop. Zo heeft Patrizia Nederland tegenover de gemeente Amsterdam verklaard.

Wethouder Laurens Ivens van Wonen wil binnenkort concrete afspraken maken met de nieuwe eigenaar over de plannen met de huurwoningen aan de IJdoornlaan en de

Beemsterstraat. Hij wil niet alleen afspraken maken over de ontwikkeling van de huren in de toekomst. Ook de staat van onderhoud komt dan aan de orde.

Patrizia kocht voor 578 miljoen euro 5500 woningen van het noodlijdende Vestia, waaronder een klein aantal woningen in de Zaanstreek en de 180 woningen in Amsterdam-Noord. Het betreft voormalig bezit van de Hoofddorpse bouwcorporatie voor bejaarden SGBB. De portefeuille bestaat voor 70 procent uit sociale huurwoningen.

## PBL: voorzichtig met nieuwbouw

In de grootschalige uitbreidingswijken uit de jaren tachtig en in voormalige groeikernen als Haarlemmermeer, Hoorn en Purmerend kan de woningmarkt op termijn in een negatieve spiraal raken. Zo waarschuwt het Planbureau voor de Leefomgeving. Gemeenten en provincies moeten daarom een nieuwe balans zoeken tussen nieuwbouw, verbetering van de bestaande voorraad en transformatie van leegstand vastgoed.

In het rapport 'Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt' worden niet alleen voor krimpgebieden risico's geschetst. Ook in de Randstad groeit op termijn het aantal jonge huishoudens minder snel. Bovendien stroomt een grote groep ouderen - de naoorlogse geboortegolf - uit de woningmarkt. "Waar een relatief scherpe toename van ouderen samenvalt met een geringe woningvraag en een matige kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, kunnen de problemen zich opstapelen", zo vrezen de onderzoekers.

Bij een aantrekkende economie zal op korte termijn de vraag naar woningen toenemen. "Dan ontstaat druk om weer net als in het verleden omvangrijke woningbouwprogramma's te starten. Die neiging dient te worden onderdrukt. Het is beter via verbetering van bestaand vastgoed en herbestemming van leegstaande gebouwen in de behoefte op korte termijn te voorzien. Zo kan het risico van overproductie en op langere termijn zelfs leegstand worden vermeden," aldus het Planbureau voor de Leefomgeving. Slechts in vier regio's, Groot Amsterdam, Flevoland, Utrecht en de agglomeratie Den Haag blijft de potentiële beroepsbevolking tot zeker 2040 flink groeien.

\* WWW.NUL20.NL \*  
VEEL MEER  
EN ACTUEEL  
WOONNIEUWS



## NIUWBOUW IN OOST

### **Alliantie bouwt 66 woningen op IJburg**

Op IJburg zijn weer heimachines te horen. Woningcorporatie de Alliantie koopt een nog te bouwen complex van Synchroon met 66 nieuwbouwwoningen in Blok 20 Haveneiland-West. Het gaat om 32 woningen voor de sociale huur en 34 huurwoningen ten behoeve van het middensegment.

Blok 20 wordt ontwikkeld door Synchroon Ontwikkelaars. Het ontwerp is van de hand van Arons & Gelauff architecten. Het gaat om twee woon-

torens die aan een zijde elkaar raken, vandaar de naam Siamese Tweeling. Era Contour is als co-maker bij het project betrokken.

Jan van Barneveld, directeur de Alliantie Ontwikkeling: "Het blok is mooi gelegen aan de Noordrand van IJburg met uitzicht op het IJmeer. Alle appartementen hebben een comfortabele oppervlakte met een royaal balkon." De verspringende balkons lopen over de gehele lengte van het pand.

### **Startsein nieuwbouw Zeeburgereiland**

De bouw van zeshonderd woningen op het Zeeburgereiland in Amsterdam-Oost is gestart. De Alliantie bouwt zelf ongeveer driehonderd woningen voor lage- en middeninkomens in de Theo Koomenbuurt. Diverse marktpartijen nemen de rest van de opgave op zich. Deze wordt gerealiseerd op de zandvlakte aan de oostkant van de Schellingwouderbrug. Minimaal 30 procent is sociale woningbouw (circa 200 woningen). De rest van het programma bestaat uit grondgebonden koopwoningen, sociale koopappartementen en zo'n tweehonderd huurwoningen voor het mid-

densegment.

De toekomstige bewoners kunnen meedenken over de ontwikkeling van hun toekomstige woning en leefomgeving. Daartoe worden op regelmatige basis door corporatie of gemeente sessies georganiseerd. Daarnaast organiseert Pakhuis de Zwijger in opdracht van de Alliantie en de gemeente elke laatste dinsdag van de maand de Zeeburgereiland Meetup. Tijdens deze bijeenkomsten worden nieuwe ontwikkelingen gepresenteerd en krijgen alle betrokkenen de kans hun ideeën te pitchen.

### **Woningbouw Oostpoort Oost van start**

De bouw van het oostelijk deel van Oostpoort is gestart. In deze eerste fase worden 23 eengezinswoningen en 72 appartementen gebouwd. Ook wordt het voormalige dierenasiel gerenoveerd. Het oostelijk deel van Oostpoort krijgt een mix aan koop- en huurwoningen. De 23 eengezinswoningen aan de Ringvaart waren snel verkocht. De 72 sociale huurwoningen langs het spoor worden gerealiseerd door Ymere. In dit 7-laagse woonblok naar ontwerp van Heren 5 (zie illustratie) komt aan de gevel een prominent glas-in-lood kunstwerk van Stefan Glerum.

Het voormalige dierenasiel, een gemeentelijk monument, wordt in oude luister hersteld. Hier

komt een nieuwe horecagelegenheden. De oplevering van de koopwoningen en de horecagelegenheden wordt verwacht in de zomer van 2015. De huurwoningen zijn naar verwachting in december 2015 klaar.

Na deze eerste fase worden nog ongeveer 140 koopwoningen gebouwd. Zowel eengezinswoningen als appartementen. Eind 2016 is de bouw van het hele oostelijk deel gereed.

Oostpoort wordt gerealiseerd door Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied (een samenwerking tussen Bouwfonds Ontwikkeling, Ymere en Stadgenoot) samen met de gemeente Amsterdam en stadsdeel Oost.



Het grote geld dreigt aan de regio Amsterdam voorbij te gaan

# Buitenlands geld blijft bo

*Buitenlandse beleggers hebben grote belangstelling voor de Nederlandse woningmarkt, maar het ontbreekt aan voldoende aantrekkelijke woningportefeuilles. Evenmin is er genoeg aanbod op de nieuwbouwmarkt. Daardoor dreigt het grote geld ook aan de Amsterdamse regio voorbij te gaan. | Bert Pots*

**E**r zijn veel buitenlandse partijen die maar al te graag in Nederlandse huurwoningen willen investeren. Aldus Marijn Snijders, directeur van adviesbureau Capital Value: "Wij doen regelmatig onderzoek naar de belangstelling van internationale beleggers voor de aankoop van huurwoningen. En we zien een belangrijke nieuwe ontwikkeling. Van de tweehonderd internationale vastgoedinvesteerders die we hebben benaderd, geeft bijna een kwart aan belangstelling te hebben voor aankoop van Nederlandse huurwoningen. Daarvan is inmiddels ruim de helft bezig met acquisities of de beoordeling van woningportefeuilles."

Tot enkele jaren geleden beperkte de belangstelling van dergelijke investeerders zich volgens Snijders vooral tot Duitsland. "De afgelopen twee jaar vonden al meer transacties plaats in het Verenigd Koninkrijk en Scandinavië. Nu verplaatst de belangstelling zich naar Nederland. Dat heeft vooral te maken met de prijsontwikkeling in ons land. In Duitsland zijn woningen de afgelopen jaren aanmerkelijk duurder geworden, terwijl in Nederland de prijzen flink omlaag zijn gegaan. Het gevoel ontstaat dat in ons land de bodem is bereikt en dat in

de toekomst interessante rendementen kunnen worden behaald."

Recente aankopen zullen die markt volgens hem alleen maar verder aanwakken. "Capital Value heeft bemiddeld bij de verkoop van een grote portefeuille van Vestia. We merkten daarbij dat de Nederlandse woningmarkt erg in trek is. De Duitse belegger Patrizia heeft de

gingen stukken interessanter. De verhouding tussen het rendement op woningbeleggingen en die op staatsobligaties is de afgelopen jaren drastisch gewijzigd" (zie grafiek).

Bovendien voorziet Wensing een stabiele vraag naar vrije sector huurwoningen, zeker in de noordelijke Randstad. "De toegang tot de sociale woningmarkt is

## René Grotendorst: 'Reken maar niet op grootschalige verkoop van corporatiecomplexen'

portefeuille uiteindelijk verworven, maar er zijn veel andere grote partijen die aankopen willen doen."

### Groot geld

Het gaat om groot geld. Volgens Capital Value hebben internationale beleggers meer dan 1 miljard euro beschikbaar om in Nederlandse huurwoningen te investeren. Wim Wensing, directeur Investment Management van belegger en ontwikkelaar Amvest, spreekt dat niet tegen. Volgens hem is investeren in woningen op dit moment aantrekkelijk: "In onze huidige tijd leveren staatsobligaties maar weinig op en zijn woningbeleg-

perkt, de hypotheekregels zijn aangescherpt en onze steden zijn in trek bij actieve, dynamische young professionals. Niet zelden betreft het alleenstaanden. Zij hebben minder interesse in het bezit van een woning, maar willen wel graag in een goed appartement in een aantrekkelijke stedelijke omgeving verblijven. Het aanbod in de vrije sector is nog heel beperkt."

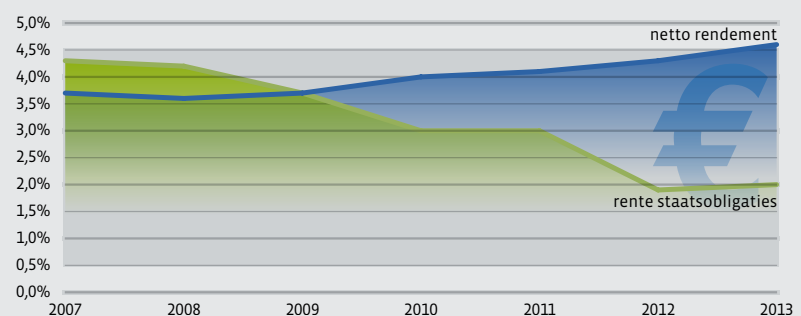
### Buitenlandse belangstelling

Woningbouwregisseur Bob van der Zande van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam ontvangt met grote regelmaat buitenlandse inves-

### BOUWPRODUCTIE AMSTERDAM

In 2013 heeft Amsterdam 930 vrije sector huurwoningen in aanbouw genomen. Over de eerste acht maanden van dit jaar staat de teller op 569 vrije sector huurwoningen. Het aantal bouwplannen vertoont een stijgende lijn, maar het Ontwikkelingsbedrijf verwacht dat pas in 2015 sprake zal zijn van een substantieel hogere productie in de vrije huursector. Zie voor meer nieuwbouwcijfers de Woonbarometer op pag.36

### RENDEMENT WONINGBELEGGINGEN HOGER DAN VAN STAATSOBLIGATIES



Netto rendement van Nederlandse woningbeleggingen afgezet tegen rente staatsobligaties. Bron: IPD, DNB, AmVest.



# ven markt zweven



teerders. Partijen van heel verschillend kaliber: van grote Amerikaanse durfinvesteerders en zeer omvangrijke buitenlandse pensioenfondsen tot exclusieve bankiers die beleggingen verzorgen voor gefortuneerde families en wat kleinere fondsen. "Iedereen kijkt met een eigen blik naar de mogelijkheden om in Amsterdam investeringen te doen. Niet zelden hebben zij grote investeringsbedragen beschikbaar. Soms denken ze ook aan producten die wij nauwelijks kennen. Kortgeleden nog hebben we een exclusieve Duitse bank rondgeleid. Zij investeren voor rijke families in full-service appartementen voor de uiterste bovenkant van de markt. Een dergelijk woningaanbod kennen we in Amsterdam nog nageenog niet."

Van der Zande ziet bij beleggers vooral belangstelling voor bestaand bezit. "Er komen ook partijen langs die zich oriënteren op de nieuwbouwmarkt, maar bij veel van hen bespeur ik meer belangstelling voor de overname van bestaand bezit. Dat zien ze als een goede manier om de plaatselijke markt beter te leren kennen. Maar het aanbod is zeker niet in grote volumes voorhanden."

## **Strengere regelgeving is drempel**

Juist de corporaties in de regio Amsterdam hebben grote woningportefeuilles. Zijn zij in navolging van Vestia van plan op grote schaal bestaand bezit te verkopen? "Reken daar maar niet al te sterk op", zegt René Grotendorst, bestuursvoorzitter van woningcorporatie Rochdale. Hij wijst er op dat verkoop van corporatiebezit aan strenge regelgeving is onderworpen. "Feitelijk mogen we van de minister alleen complexen verkopen die uiteindelijk voor 90 procent kunnen worden geliberaliseerd. Dat maakt de spoeling dun." Hij schat dat hooguit 3

procent van de zevenhonderd complexen voor eventuele verkoop in aanmerking komt.

Maar er is meer. Grotendorst:

"Beleggers zoeken naar kwalitatief goede woningen op aantrekkelijke locaties. En ze hebben een voorkeur voor niet al te ingewikkelde complexen: zoveel mogelijk geliberaliseerd en zonder een vereniging van eigenaren. Bovendien wordt niet al te veel geld geboden. Feitelijk gaat het dan om woningen die een corporatie zelf heel goed kan verhuren. Waarom zou je die dan van de hand doen? Dan moet de financiële nood bij een corporatie echt heel hoog zijn. Dat is in Amsterdam, ook bij de minder rijke corporaties, niet aan de orde."

Wat dan nog voor verkoop overblijft, betreft complexen die niet goed in de eigen

gebracht. De interesse kwam van een heel gevarieerd gezelschap: van grote institutionele partijen en durfinvesteerders tot kleine particuliere beleggers."

Amvest-topman Wienke Bodeves lanceerde kortgeleden een alternatieve weg om meer corporatiewoningen te kunnen verkopen.

Hij stelt voor corporatiebezit onder te brengen in een speciaal vastgoedfonds. Naast beleggers zouden corporaties daar ook voor 20 procent in moeten deelnemen. Door dat gedeelde eigendom zou de strenge regelgeving kunnen worden omzeild. Grotendorst ziet er niks in. "Een corporatie die bezit wil afstoten, wil daadwerkelijk van zijn bezit af. Deels eigenaar blijven is dan niet heel erg aantrekkelijk."

## **'Er zijn voldoende investeerders, maar het ontbreekt aan projecten'**

portefeuille passen. Verkoop aan een buitenlandse partij ligt vervolgens niet voor de hand. "Als we al wat in de aanbieding hebben, dan komen die woningen niet gauw in buitenlandse handen. Daarvoor is het volume simpelweg te klein. Dat is niet erg. Er is meer dan voldoende binnenlandse vraag," aldus Grotendorst. Dat beleggers op het vinkentouw zitten bleek dit voorjaar toen Rochdale een leegstaand woningcomplex aan de rand van de Zuidas in de verkoop zette: "Ondanks de verplichting tot renovatie, bleek de belangstelling veel groter dan we hadden verwacht. Uiteindelijk hebben elf of twaalf partijen een bod uit-

## **Ga bouwen!**

Volgens Grotendorst liggen de echte kansen voor beleggers in de nieuwbouw. "Dan gaat het echt niet alleen om woningen binnen de Ring. Wij hebben sinds 2011 zowel in Amsterdam-Zuidoost, als in Amsterdam-Noord en in Diemen goede zaken gedaan met institutionele beleggers en nieuwbouw koopcomplexen omgezet in huurwoningen."

Ook Van der Zande hoopt dat buitenlandse beleggers de weg vinden naar de nieuwbouwmarkt. Aan de gemeente zal het volgens hem niet liggen: "We staan tegenwoordig veel meer open voor de komst van nieuwe partijen. We ken-



nen een helder grondprijbeleid, houden goed rekening met de wensen van investeerders bij de bouw van vrije sector huurwoningen en we proberen partijen die de weg in de stad nog niet zo goed kennen, in contact te brengen met ontwikkelaars. Bovendien hebben we onze organisatie ingrijpend aangepast.” Tot veel transacties heeft dat nog niet geleid, zo erkent ook Van der Zande. Kan de gemeente nog meer doen? “De afgelopen jaren hebben we een aantal tenders voor middeldure vrije sector huurwoningen op de markt gebracht. Daarbij hebben we op verschillende manieren geprobeerd bouwproductie te realiseren. Niet altijd hebben partijen trek om met elkaar te concurreren. Wellicht is het raadzaam te bekijken of we vaker met één bepaalde partij tot afspraken over een bouwvolume kunnen komen. Aan de andere kant geldt: we willen wel een bepaalde garantie dat er wordt gebouwd. We hebben geleerd van het verleden. Als er niet wordt gebouwd, dan moet het mogelijk zijn de grond aan een andere partij uit te geven.”

#### “Nog te veel gedoe”

Grotendorst ziet ook dat de gemeente Amsterdam zich opnieuw uitvindt. Toch is er naar zijn smaak nog te vaak te veel gedoe. “Beleggers willen bovenal zekerheid. Het is niet zo erg als er één of twee jaar moet worden gewacht – de verkoop van een bestaand complex neemt ook



Merijn Snijders, directeur van adviesbureau Capital Value: “Internationale beleggers hebben meer dan 1 miljard euro beschikbaar om in Nederlandse huurwoningen te investeren.”

## OPVALLENDE BELEGGINGSDEALS

- De Duitse belegger Patrizia kocht voor 578 miljoen euro 5500 woningen van het noodlijdende Vestia, waaronder een klein aantal woningen in de Zaanstreek en 180 woningen in Amsterdam-Noord. Het betreft voormalig bezit van de Hoofddorpse bouwcorporatie voor bejaarden SGBB. De portefeuille bestaat voor 70 procent uit sociale huurwoningen. De nieuwe eigenaar heet Wohnmodul 1, een fonds met als belangrijkste aandeelhouder een Duits pensioenfonds.
- Een tweede omvangrijke woningverkoop is in aantocht. Capital Value bemiddelt bij de verkoop van 3848 corporatiewoningen van het Wooninvesteringsfonds, inclusief 233 sociale huurwoningen aan de Oosterveen en Westerveen in Purmerend.
- Het Duitse International Campus (IC) heeft met studentenhuusvester DUWO een overeenkomst getekend voor de bouw van 2250 studentenwoningen. IC investeert 150 miljoen euro in vijf complexen, waarvan vier in Amsterdam.
- Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund verkoopt 16 woningcomplexen met in totaal 723 woningen aan een internationale instelling. Het geld wordt gebruikt om nieuwe aankopen te doen. Door recente acquisities zullen de komende tijd 1900 nieuwe woningen aan het fonds worden toegevoegd. Bouwinvest is onder meer betrokken bij de ontwikkeling van het Pontsteigergebouw in Amsterdam-West.

## “Er is meer dan voldoende binnenlandse vraag”

veel tijd in beslag - maar er moet wel duidelijkheid bestaan over start bouw en termijn van oplevering. Maar in de praktijk blijkt de verstrekking van de definitieve omgevingsvergunning een ongewisse zaak.” Hij praat uit eigen ervaring. Rochdale ontwikkelt voor Bouwinvest woningen in de wijk Jeruzalem in Amsterdam-Oost. “We zijn zomaar maanden kwijt met gesprekken met Monumentenzorg over de precieze plaatsing en uitstraling van nota bene een nieuwbouwblok.” Grotendorst ziet nog een ander knelpunt: het zou inmiddels ontbreken aan voldoende ontwikkelcapaciteit. In de crisisjaren zijn veel grote ontwikkelaars van de markt verdwenen. En de nog aanwezige - veelal aan bouwbedrijven gelieerde - ontwikkelaars ondervinden de gevolgen van de economische malaise. Ook corporaties hebben hun ontwikkelbedrijven stevig ingekrompen. “Het ontbreekt nu aan mogelijkheden snel voldoende complexen te ontwikkelen. Amsterdamse corporaties kunnen met hun eigen ontwikkelbedrijven deels in de vraag voorzien, maar dat is geen structurele oplossing. Projectontwikkeling voor beleggers hoort niet bij onze kerntaak.”


#### Onvoldoende projecten

Wensing is het daar mee eens. “Twee jaar geleden hadden wij allerlei aantrekkelijke woningprojecten in de pijplijn, maar ontbrak het ons aan investeerders. Nu is het andersom: er zijn voldoende potentiële investeerders, maar het ontbreekt aan voldoende projecten. De mogelijkheden voor acquisities zijn beperkt.” In tegenstelling tot veel andere beleggers beschikt Amvest wel over een ei-

gen ontwikkelbedrijf. “We proberen in eigen huis de productie te verhogen. Daarvoor trekken we nieuwe mensen aan. Ook durven we wat meer risico te nemen. Voor het Cruquiuswerkgebied aan de zuidkant van het Oostelijk Havengebied in Amsterdam-Oost dachten we aanvankelijk aan ontwikkeling van twee bouwblokken. Nu werken we aan de ontwikkeling van vier woongebouwen.”

Als niet op korte termijn voldoende projecten voorhanden zijn, dan gaat wellicht het momentum voor Nederland verloren en zoekt het grote geld een andere weg, zo waarschuwt Wensing. Snijders wijst in dit verband nog op een ander risico. “De economie trekt weer wat aan. En de koopwoningmarkt bloeit enigszins op. Dat kan ertoe leiden dat gemeenten de focus verleggen en weer meer inzetten op koopwoningen. Dat is voor de korte termijn financieel gunstig, maar dan blijft er een ernstig tekort aan vrije sector huurwoningen bestaan. Het zou beter zijn als gemeenten een degelijke visie ontwikkelen op de gewenste samenstelling van de woningvoorraad voor de lange termijn.”

Kan meer samenwerking tussen de grote steden helpen? Is het denkbaar dat Amsterdam bijvoorbeeld samen met Rotterdam, Utrecht en Den Haag de gronduitgifte bundelt? De grote steden zouden volgens Van der Zande heel goed gezamenlijk gesprekken kunnen voeren met buitenlandse partijen. Maar gekoppelde gronduitgifte lijkt hem te ingewikkeld. “Iedere stad heeft een eigen werkwijze en zijn eigen bestuurlijke en financiële kaders.”



De vijf wooncontainers met ombouw die de corporaties AWV en De Key in 2007 plaatsten bij de Spaarndammerdijk. Toen de containers in 2010 moesten plaatsmaken vanwege bouwwerkzaamheden wilde geen enkel stadsdeel een nieuwe locatie beschikbaar stellen.

Er komen locaties voor geïsoleerde woonvoorzieningen in alle stadsdelen

# Corporaties bepleiten uitbreiding treiteraankpak

*Januari 2013 was het officiële startsein van de Treiteraankpak, een gezamenlijk initiatief van de gemeente Amsterdam en corporaties om bewoners te verlossen van chronische overlast en intimidatie door medebewoners. De corporaties zijn zeer positief over de geïntegreerde aanpak en willen nu dat de gemeente even doortastend aanpakt bij minder ernstige gevallen.* | Fred van der Molen

**S**eptember 2013. Onder veel media-belangstelling wordt de familie D. uit Amsterdam-Noord onder dwang verhuisd naar twee wooncontainers op Zeeburgereiland. Het is de eerste zichtbare manifestatie van de zogeheten Treiteraankpak, de nieuwe Amsterdamse aanpak van notoire overlastveroorzakers die dat jaar in werking is getreden. Met de familie D. wordt het ernstigste geval van burenterreur in Amsterdam aangepakt. Volgens verhuurder Rochdale maakte het gezin zich al sinds 2000 schuldig aan ernstige overlast en intimidatie. Bestuurder Hester van Buren zit namens de corporaties in het Treiter Toptien Team: “Bij deze familie was de dossieropbouw heel ingewikkeld. Omwonenden klaagden maar niemand durfde een schriftelijke verklaring af te geven. Mensen zijn daar helemaal kapot gegaan. Sommigen waren doods bang in hun eigen huis.” Voor zulke gevallen moet de Treiteraankpak sneller uitkomst bieden. Die moet

ervoor zorgen - zo staat er in het actieplan van november 2012 - dat slachtoffers van intimidatie in de woonomgeving zich beschermd weten; dat daders door de aanhoudende aandacht hun gedrag veranderen; dat er snel en zichtbaar een einde wordt gemaakt aan intimidatie en overlast. En, als andere oplossingen niet werken, dat uiteindelijk de dader gedwongen verhuisd in plaats van het slachtoffer.

De gemeente Amsterdam en de woningcorporaties werken daarbij nauw samen, met burgemeester Van der Laan als prominent boegbeeld. Van Buren: “Wij zijn heel blij dat de burgemeester het project trekt. We hadden in het verleden vaak het gevoel dat we er alleen voor stonden. Hij spreekt ook met slachtoffers en bedreigde medewerkers. Dat doet veel. Het is belangrijk dat je weet dat de burgemeester achter je staat. In andere steden zijn ze daar jaloers op.” “Er is nu in anderhalf jaar meer gebeurd, dan in vijftien jaar daarvoor”, conclu-

deert Jan-Willem Kluit, manager gebiedsbeheer van Stadgenoot. Kluit heeft een lang verleden in de aanpak van woonoverlast en zit in de stuurgroep Treiteraankpak. Kluit: “De winst zit hem

## DE TREITERAANKPAK: ZO ZIT HET

De betrokken instanties hebben een convenant afgesloten om van de toptreiterers alle informatie op tafel te leggen. Daarnaast heeft elk stadsdeel een ‘regisseur’ om de aanpak van overlastgevers te coördineren. De iets minder ernstige gevallen worden op dat niveau behandeld. Er is een ‘instrumentenkoffer’ samengesteld waaruit geput kan worden om een oplossing te zoeken. Wie op de treiterlijst komt krijgt een gele kaart uitgereikt namens de burgemeester. Bij een rode kaart volgt ontruiming, mits de rechter toestemt. Sinds de start in 2013 zijn er zo’n 178 gevallen aangemeld. Ruim dertig daarvan zijn beoordeeld als treiterzaak. Tot de instrumenten behoren politiebezoek, buurtonderzoek, inzet van straatcoaches, boetes, camerabewaking, verhuizing met laatste-kanscontract.

## AFWC DIENT PROGRAMMA VAN EISEN IN BIJ BURGEMEESTER

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) hebben deze zomer burgemeester Van der Laan per brief bevestigd dat de corporaties de plaatsing en kosten van containerwoningen voor 'treiterhuishoudens' voor hun rekening nemen. In dezelfde brief poneren ze gelijk een 'programma van eisen' waarin van de burgemeester een "richtinggevende stedelijke visie op het voorkomen en aanpakken van woonoverlast" wordt gevraagd. Kort gezegd: breid de methodiek van de treiteraankpak uit tot alle complexe overlastgevallen. Enkele van de eisen:

- Eén stedelijk convenant voor gegevensuitwisseling
- Centrale registratie voor woonoverlast
- Afspraken over rollen en verantwoordelijkheden van ketenpartners
- Borging van kwaliteit en een optimale inzet van beschikbaar instrumentarium door opleiding, kennisuitwisseling en instrumentontwikkeling
- Eén stuurgroep woonoverlast waarin de treiteraankpak is geïntegreerd
- Eén stedelijke Toptien voor alle ernstige woonoverlastdossiers die op decentraal niveau niet binnen aanvaardbare termijn opgelost kunnen worden.
- De stadsdelen voldoende toerusten voor de operationele regie.

in de centrale regie, de ketensamenwerking, de informatie-uitwisseling, de extra instrumenten die ter beschikking staan en het opstellen van een gedeeld plan van aanpak per situatie."

### **Structurele intimidatie**

De Treiteraankpak is voor ernstige gevallen waarbij sprake is van structurele intimidatie, niet voor gewone burenruzies. Echte treiterzaken worden in eerste instantie op stadsdeelniveau behandeld; elk stadsdeel heeft daarvoor

een regisseur aangesteld die informatie van gemeente, politie, zorgpartners en corporatie bij elkaar brengt en de aanpak coördineert. De overlastgever krijgt te horen dat hij is aangewezen voor de Treiteraankpak en dat gedwongen verhuizing dreigt (de 'gele kaart'). De ernstigste gevallen - 'de Treiter Toptien' - worden onder supervisie van Van der Laan behandeld in sessies met bestuurders van betrokken organisaties. Daarbij komt de hele doopceel van de treiteraankpak op tafel. Van Buren: "Dan hoor je

bijvoorbeeld dat niet alleen onze medewerkers maar ook keuringsartsen van uitkeringsinstanties zijn bedreigd." De familie D. bleek uiteindelijk zelfs in de wooncontainers niet te handhaven. Van Buren: "Dat was een extreem geval. Om een idee te geven van een andere zaak die we recentelijk op het hoogste niveau hebben behandeld: in die zaak intimideerde een zoon de hele woonomgeving; zijn ouders konden hem niet aan. We hebben die zoon gedwongen te verhuizen naar een woning onder toezicht en een straatverbod gegeven. Zijn nieuwe bewonerscontract - geen huurcontract dus - wordt ontbonden als hij zich onttrekt aan de verplichte begeleiding of aan andere afspraken."

### **"Nu ook doorpakken"**

Kluit vindt de aanstelling van de stadsdeelregisseurs enorme winst. "Ze hebben een ruimer mandaat dan de meldpunten zorg en overlast en de functionarissen zijn over het algemeen van zwaarder kaliber."

Het is nu volgens hem tijd om door te pakken: "De eenduidige samenwerking van de Treiteraankpak missen we nog in andere - iets minder ernstige - overlastzaken." De Amsterdamse woning-



## INTERVIEW: Burgemeester Van der Laan over de Treiteraankpak

### **"Deze aanpak is helemaal nieuw,**

*Waarom geeft u zo'n hoge prioriteit aan de aanpak van treiteraankpak. U zult het toch druk genoeg hebben?*

"Het zijn aangrijpende verhalen. Sommige mensen zijn jaren niet op vakantie geweest, omdat ze hun huis niet achter durven te laten uit angst voor vernielingen. Er zijn mensen die zo slecht slapen dat hun werk en dus hun inkomen eronder lijdt, mensen die alleen de achterdeur durven gebruiken en ga zo maar door. Dat motiveert om aan oplossingen te werken.

Ik ben zelf niet aanwezig bij de casuïstiekbespreking, maar wordt constant geïnformeerd door mijn ambtenaren. Dit zijn zaken die complex zijn en alleen met behulp van intensieve samenwerking zijn op te lossen. Denk aan samenwerking tussen wijkagenten, maatschappelijk werkers, psychiaters, woningcorporaties, ambtenaren etc. Het gemeenschappelijke doel is slachtoffers helpen en bevrijden van treiterijen en de dader zover krijgen dat zijn of haar gedrag verandert. En als dat niet gebeurt, is de uiterste consequentie verhuizen, de buurt uit."

*Bij de ontruiming van de familie D. kondigde u aan dat er meer zouden volgen. Niemand is daarna nog in een wooncontainer terechtgekomen. Zijn er zo weinig ernstige gevallen?*

"Uitplaatsing naar een wooncontainer is een uiterst middel. Voor het zover is, zijn er vaak nog andere mogelijkheden. Mogelijkheden die we per casus onderzoeken op effectiviteit. Het is allemaal maatwerk. De mogelijkheid om mensen in containerwoningen te plaatsen is er.

corporaties pleiten er dan ook voor de huidige Toptien-aanpak als platform te gebruiken voor alle ernstige gevallen van woonoverlast waarvan de oplossing op decentraal niveau blijft steken. Van Buren: "Wij willen bijvoorbeeld dat het huidige convenant voor gegevensuitwisseling wordt verbreed. Dat is nu beperkt tot de Toptien-aanpak."

Volgens Kluit zijn de meldpunten onvoldoende uitgerust en verschilt hun werkwijze sterk per stadsdeel. Kluit: "Je ziet nu dat meldingen op verschillende plekken de gemeente binnenkomen. Daardoor ontbreekt ook het zicht op de afhandeling."

### **Skaeve Huse**

Gedwongen verhuizing naar een afgelegen woonvoorziening zoals bij de familie D. is de ultieme remedie. Dat kan zijn om een periode "af te koelen" maar ook als meer permanente oplossing. Dat is overigens niet voor het eerst. In 2007 plaatsten de woningcorporaties AWV (nu Stadgenoot) en De Key een vijftal woonunits op een afgelegen plek in de Houthavens. Dit naar het Deense voorbeeld Skaeve Huse. Daar had men al eerder erkend dat er individuen bestaan die niet te handhaven zijn in een

gewone woonbuurt en die niet vatbaar zijn voor resocialisatie. In Denemarken bouwde men daarom begin van deze eeuw zo'n vierhonderd houten zomerhuisjes - skaeve huse - aan de randen van steden. Met een terreinbeheerder die de bewoners terzijde staat en een aanspreekpunt voor omwonenden. In Nederland kende alleen de gemeente Kampen een dergelijke vorm van 'terreinbewoning'.

In de Amsterdamse variant kwam een vijftal alleenstaande mannen terecht. De proef verliep voorspoedig - oude burens opgelucht, mannen tevreden, geen overlast in nieuwe buurt - maar de wooncontainers moesten in 2010 plaatsmaken voor de bouw van een damwand. Dat was direct einde project. In de jaren daarvoor was het de corporaties niet gelukt een andere locatie te vinden. "Een moeizaam proces", herinnert Van Buren zich. Kluit: "De stadsdelen hadden er geen zin in. Niemand wil graag in zijn achtertuin moeilijke bewoners."

### **Locaties voor wooncontainers**

Nu komen die locaties er wel, aangezien de opdracht daartoe uit het stadhuis komt. De stadsdelen hebben in over-

### **WELKE MIDDELEN KUNNEN WORDEN INGEZET?**

Bij de treiteraankpak worden onder regie van de stadsdeelregisseur door politie, woningcorporatie, gemeente en zorgpartners diverse instrumenten ingezet om het treitergedrag te stoppen. Dit zijn er een aantal:

- Mondelinge waarschuwingen
- Buurtonderzoek
- Gedragscorrigerende gesprekken
- Inzet van straatcoaches (SAOA)
- Toezicht en handhaving
- Boetes
- Cameratoezicht
- Kort geding/civiele procedure woningcorporatie
- Verhuizing met laatste-kanscontract
- Burgemeesterssluiting



ak

## **er lagen geen draaiboeken of blauwdrukken"**

*Elk stadsdeel heeft - in samenspraak met instanties en corporaties - van u de opdracht gekregen een locatie voor dergelijke geïsoleerde woonvoorzieningen aan te wijzen. Waarom elk stadsdeel?*

"Omdat extreme treiterijen een serieus probleem vormen dat we met elkaar moeten oplossen. Stadsdelen hebben de mogelijkheid om de zwaarste gevallen aan het Top Tien Team over te dragen. In een uiterst geval kan een treiteeraar in een containerwoning in een ander stadsdeel worden geplaatst. In ruil daarvoor zijn stadsdelen bereid om tijdelijk een treiteeraar in een container binnen hun grenzen op te nemen. Een kwestie van solidariteit dus, we helpen elkaar."

*Waarom kunnen de locaties nog niet bekend worden gemaakt?*

"Dat is te vroeg, we zijn er mee bezig, maar kunnen nog niet bekendmaken waar de containers exact komen te staan. Ook dat is een kwestie van maatwerk. Wel wil ik alvast zeggen dat er slechts tijdelijk mensen gevestigd zullen worden en we heel goed afspraken met buurt, stadsdeel, wijkagent en begeleiders maken. We willen hoe dan ook voorkomen dat mensen die in de omgeving van wooncontainers wonen er last van krijgen. Bovendien zullen we niet al die plekken tegelijk nodig hebben."

*De corporaties willen zo mogelijk aanhaken bij bestaande voorzieningen van maatschappelijke opvang. Deelt u die visie?*

"We zijn daarover in gesprek. Ik sta daar pragmatisch in. Als het helpt, dan ben ik ervoor en dan het liefst zo eenvoudig mogelijk georganiseerd. We gaan gefaseerd starten. En daar waar een bestaande voorziening in de maatschappelijke opvang een optie is, wordt dit meegenomen."

*De corporaties hebben u deze zomer verzocht de treiteraankpak uit te breiden. Ze vragen van u een "richtinggevende stedelijke visie op het voorkomen en aanpakken van woonoverlast", inclusief een programma van eisen. Wat is uw reactie daar op?*

"De coöperaties zijn toegewijde partners. Hun ideeën en wensen worden regelmatig met mij besproken. Net als de ideeën, ervaringen en wensen van andere partners, ook allemaal betrokken en professioneel. Om die reden organiseren we in november een werkconferentie. Daar zullen we het zeker over de werkwijze hebben. Weet je wat het is? Deze aanpak is helemaal nieuw, er lagen geen draaiboeken en geen blauwdrukken. We vinden onze methode al werkend uit. Ik weet zeker dat daar op termijn een soort 'handboek samenwerking in ernstige treiterzaken in de buurt' uit kan komen. Over de punten uit het programma van eisen ben ik in gesprek met de corporaties. Ik heb ze wel alvast toegezegd samen met de stadsdelen de totstandkoming van een stedelijk convenant voor woonoverlast te zullen faciliteren."



In Denemarken zijn begin deze eeuw zo'n vierhonderd houten zomerhuisjes - skaeve huse - aan de randen van steden neergezet om mensen te huisvesten die niet te handhaven zijn in een gewone woonbuurt.

leg met de corporaties locaties geselecteerd, maar die moeten nog definitief vastgesteld (zie interview met Van der Laan). Ongetwijfeld wordt ook diep nagedacht over de wijze van bekendmaking, maar alle communicatieplannen ten spijt zullen er bezwaren rijzen in de betreffende buurten. Dat was het geval bij de wooncontainer op Zeeburgereiland, dat was destijds het geval bij de Skaeve Huse in de Houhavens. Van Buren kan zich nog de verhitte gesprekken herinneren met verontruste bewoners in de Spaardammerbuurt en ouders van studenten. Van Buren: "Er is toen een voortgangscmissie opgericht met omwonenden. Die is bij gebrek aan gespreksstof na een aantal maanden opgeheven."

De corporaties denken overigens niet per se aan locaties voor wooncontainers. Kluit: "Wij willen waar mogelijk

aanhaken bij voorzieningen van maatschappelijke opvang. Zoveel verschillen die overlastgevers vaak niet van deze doelgroep." In een complex in Nieuw-West waarin maatschappelijke opvang wordt gevestigd, wil Stadgenoot bijvoorbeeld een vleugel met twee of drie units beschikbaar stellen. "Dat maakt ook de begeleiding eenvoudiger."

Van Buren: "Het belangrijkste is dat de locatie aan de criteria voldoet." Het belangrijkste criterium is - uiteraard - dat er geen direct omwonenden zijn. Anderzijds dienen noodzakelijke voorzieningen nog wel bereikbaar te zijn - geen hutje in Havens West dus. Kluit: "Wij verwachten dat de doelgroep niet zo groot is. We willen daarom voorzichtig starten op enkele plekken. Anders lopen de kosten ook onnodig op." Binnenkort worden de eerste locaties bekendgemaakt. ■

#### BETERBUREN: VRIJWILLIGE BEMIDDELAARS LOSSEN VEEL BURENRUZIES OP

Ergernissen over een bonkende stereo-installatie of katten in de tuin kunnen snel escaleren tot serieuze burenruzies. Als partijen eenmaal met rode hoofden tegenover elkaar staan, kan het raadzaam zijn externe hulp te zoeken. Bijvoorbeeld via een buurtbemiddelaar van Beterburen. Beterburen bestaat sinds 2004. Het netwerk van ruim tweehonderd vrijwillige buurtbemiddelaars is inmiddels actief in Amsterdam, Amstelveen, Uithoorn, Aalsmeer, Zaanstad en Wormerland. En opvallend is: aan vrijwilligers geen gebrek. Beterburen lukt het ondanks het uitdijende werkgebied voldoende vrijwilligers te vinden die in hun woonomgeving willen helpen burencconflicten op te lossen. Zij krijgen interne opleidingen en volgen intervisiebijeenkomsten. Jaarlijks groeit het aantal burenruzies dat bij de organisatie wordt aangemeld. In Amsterdam bijvoorbeeld in 2013 met 22 procent tot 1101. In het jaarverslag spreekt Beterburen het vermoeden uit dat de bezuinigingen op welzijn en zorg tot meer overlast leiden van 'kwetsbare bewoners'. En het helpt ook niet dat door de toegenomen werkloosheid meer mensen de hele dag thuis zitten. Maar de groei van het aantal aanmeldingen komt ongetwijfeld ook door de steeds grotere bekendheid van Beterburen. Corporaties, politie en gemeentelijke diensten verwijzen bewoners bij burenruzies daardoor sneller naar Beterburen.

Buurtbemiddeling heeft in heel Nederland een grote vlucht genomen. In 185 gemeenten proberen 165 organisaties via vrijwillige bemiddeling burencconflicten op te lossen. Dat lukt volgens de jaarverslagen uitstekend: landelijk is het oplossingspercentage 68; bij Beterburen in 2013 zelfs 71 procent. De meeste conflicten hebben te maken met geluidsoverlast. De vrijwillige buurtbemiddelaars zijn er niet voor ernstige conflicten waarbij sprake is van zware verslaving, ernstige psychisch stoornissen of geweld/intimidatie. Bij zo'n 6 tot 8 procent van de aanmeldingen bij Beterburen is sprake van bedreiging of intimidatie. Beterburen wordt gefinancierd door bijdragen van gemeenten en woningcorporaties.

Monumentaal arbeidersparadijs wordt o

# Start res

*In 2017 moet Het Schip van architect Michel de Klerk in Amsterdam-West weer schitteren. Met comfortabele huurwoningen - het complex wordt deels geliberaliseerd - en nieuwe bakstenen die niet van de oude te onderscheiden zijn. Deze zomer werd de zogeheten peildatum afgegeven. | Bert Pots*

**E**igenaar Eigen Haard staat aan de vooravond van de renovatie van het monumentale complex Het Schip. Ook in de toekomst zal dit 'arbeidersparadijs' volledig uit huurwoningen bestaan, zij het dat bijna een kwart van de woningen wordt geliberaliseerd. Bij welke woningen dat gebeurt, is afhankelijk van de huurders die na renovatie in het complex willen terugkeren, zo verklaart projectleider Cisca van der Leeden. "Het huidige complex telt 81 woningen. Dat aantal blijft onveranderd. En alle bewoners hebben een terugkeergarantie." Zij verwacht dat een flink aantal bewoners naar Het Schip terugkeert. "Eigen Haard geeft bij renovaties altijd een terugkeergarantie. Doorgaans keert een kleine 20 procent terug, maar nu verwachten we dat de helft daarvan gebruik zal maken."

De herhuisvesting van de bewoners is kort voor de zomer formeel begonnen en neemt naar schatting een jaar in beslag. "We hopen in het derde kwartaal van 2015 aan renovatie en restauratie te kunnen beginnen. In de huidige woningen is sprake van geluidsoverlast, onvoldoende brandwerendheid en allerlei technische mankementen. De woningen krijgen daarom een compleet nieuwe inbouw. De oude vloeren blijven gehandhaafd, met uitzondering van de begane grond. De eerder aangebrachte betonvloer wordt vervangen. Ook krijgt het totale complex een nieuwe fundering."

Eigen Haard houdt nadrukkelijk rekening met de persoonlijke woonwensen van de huidige huurders. "We hebben een soort van ideale plattegrond uitgewerkt. Als de bewoner toch liever de ou-

# Restauratie Het Schip



Bij de vorige renovatie zijn licht afwijkende bakstenen gebruikt. Eigen Haard wil dat nu herstellen. De originele stenen zijn indertijd in Groningen gebakken.

de indeling met bijvoorbeeld een kleine slaapkamer handhaaft, dan kan daar met de architect over worden gesproken." Met volgens Van der Leeden opvallende uitkomsten. "Archivolt Archi-

originele. Dat bleek niet zo eenvoudig. "We hebben veel onderzoek gedaan naar de samenstelling van de oorspronkelijke bakstenen. Deze zijn indertijd in de provincie Groningen gebakken.

## Voor woningrestauratie kent ons land vreemd genoeg geen subsidiemogelijkheden

tecten heeft ons gemeld veel inspiratie te krijgen van de individuele bewonersgesprekken."

### Bakstenen uit veldoven

Daarnaast worden de buitenschil en de monumentale trappenhuisen zorgvuldig gerestaureerd. Daarbij stuit de corporatie op bijzondere problemen. "Een deel van het oorspronkelijke metselwerk is na bijna honderd jaar nog helemaal goed, maar we zien ook de negatieve gevolgen van eerdere restauraties. In de jaren zeventig en tachtig zijn bouwmaterialen gebruikt die zich niet verdragen met het oorspronkelijke metselwerk. Dat voegwerk moet vervangen. En we zullen een deel van de bakstenen die bij eerdere ingrepen zijn geplaatst weer vervangen."

Eigen Haard wil nu namelijk bakstenen terugplaatsen die identiek zijn aan de

Er is nog een steenfabriek die over klei van dezelfde samenstelling beschikt, maar moderne productiemethoden geven toch een ander resultaat. Zij hebben vervolgens samenwerking gezocht met een Duitse fabriek die nog over een ouderwetse veldoven beschikt. Daar kunnen wellicht onze stenen worden gebakken."

Een soortgelijke zoektocht is er geweest naar de juiste dakpannen. "Voor een deel van het complex zijn indertijd handgevormde dakpannen gebruikt. We hebben in Sprang-Capelle een bedrijf gevonden dat voor ons de benodigde mallen kan maken."

Na zorgvuldige selectie is renovatie en restauratie in handen gegeven van Vastbouw en Van Milt Restaurateurs. De totale renovatiekosten bedragen circa 14 miljoen euro. Stadsdeel West en de provincie Noord-Holland ondersteu-

### HET SCHIP: ZO ZIT HET

De socialistische woningbouwvereniging Eigen Haard gaf in 1917 de Amsterdamse architect Michel de Klerk opdracht voor het ontwerp van Het Schip. Het in 1921 opgeleverde gebouw bood naast woningen ook ruimte aan een postkantoor. Verder maakt een schoolgebouw uit 1913 deel uit van het complex. Het gebouw kenmerkt zich door het gebruik van rode bakstenen en vreemde vormen. Het gebouw is bijzonder door het postkantoor, een torentje afgewerkt met terracotta tegels en allerlei andere details. Het Schip geldt als één van de hoogtepunten van de Amsterdamse School. Nulzo volgt de voortgang van de restauratie.



nen de restauratie met in totaal 1 miljoen euro. Eigen Haard zoekt nog naar extra subsidie. "We willen onze onrendabele investering verminderen, maar voor woningrestauratie kent ons land geen subsidiemogelijkheden. De fiscale compensatieregeling voor woningeigenaren is voor ons niet aantrekkelijk. En de mogelijkheid relatief goedkoop geld te kunnen lenen, biedt ons evenmin voordeel," aldus Van der Leeden. ■



Zorgvastgoed zoekt bewoners

# Tijdelijke transformatie biedt antwoord





# op toekomstige vergrijzing

Maatschappelijke ontwikkelingen, bezuinigingen en nieuwe wetgeving zorgen voor leegstaande zorginstellingen. Eigenaren van zorgvastgoed zoeken zowel kopers als nieuwe doelgroepen. Sommigen kiezen voor tijdelijke transformatie. De vraag naar seniorenhuisvesting kan namelijk best weer eens stijgen. | Joost Zonneveld

Het probleem is bekend. Een fors deel van het zorgvastgoed wordt overbodig. De vraag neemt al jaren af doordat senioren langer zelfstandig wonen, maar die terugloop wordt versneld door nieuw overheidsbeleid waarbij de indicatie voor een plek in een zorginstelling stapsgewijs wordt verzaamd. Mensen worden geacht zo lang mogelijk op eigen benen te staan. Dat roept allerlei vragen op. Een daarvan is hoe eigenaren van zorgvastgoed met die ontwikkeling omgaan. Volgens Michiel Wentges van Bob Advies gaat het bij grote instellingen, die twintig of meer locaties hebben, vaak om een gecombineerde aanpak. Hij vat samen: "De beste gebouwen die het meeste geld opleveren, worden verkocht. Een deel wordt bestemd voor de zware zorg en een deel wordt na een opknopbeurt geschikt gemaakt als zelfstandige zorgwoningen of voor een nieuwe doelgroep."

## Tijdelijke transformatie

Maar, doordat de vergrijzing doornet én de groep boven de tachtig fors

groeit, kunnen zorggebouwen straks toch weer nodig zijn. Daarom opteren zorginstellingen soms ook voor tijdelijke transformatie. Een periode kunnen dan studenten of alleenstaanden in de gebouwen terecht, om weer plaats te maken als de vraag naar zorgwoningen voor senioren toeneemt. Vooral in kleinere gemeenten bestaat ongerustheid over de financiële consequenties van het huidige beleid voor zorginstellingen en andere eigenaren van zorgvastgoed, aldus Wentges. "Je ziet daar intensievere samenwerking

**"Lang lijkt de gedachte geweest: de overheid laat ons toch niet failliet gaan."**

om zorginstellingen op de been te houden dan in de grote steden." Dat ligt volgens hem aan de sterkere sociale cohesie in kleine kernen. Niet alle zorginstellingen reageren volgens Wentges even adequaat: "Eigenlijk zit dit er al vijftien jaar aan te komen.

Maar lang lijkt de gedachte geweest: de overheid laat ons toch niet failliet gaan."

Ookeigenaren van zorgvastgoed reageren zeer verschillend. Slechts een minderheid had volgens hem al een draaiboek klaarliggen. Een van die partijen is het landelijk opererende Woonzorg Nederland dat in de regio Amsterdam twintig locaties heeft.

## "Voorlopig niks afstoten"

"Wij zien de nieuwe trend al langere tijd aankomen. Mensen willen langer thuis

blijven wonen en het overheidsbeleid is daar een vertaling van," zegt Judith Tillie, portefeuillemanager vastgoed van Woonzorg in Amsterdam en omstreken. "Wij investeren al zeker tien jaar niet meer in traditionele verzorgingshuizen. De verpleeghuizen, die wel blij-



Judith Tillie (Woonzorg): "Wij investeren al zeker tien jaar niet meer in traditionele verzorgingshuizen."

## KWARTIERMAKERS NODIG?

De grote vraag is hoe mensen met een relatief laag inkomen de komende jaren op een prettige manier oud kunnen worden, nu de effecten van de scheiding van wonen en zorg steeds duidelijker gaan worden. Wat voor woningen zijn nodig? En hoeveel? Wat is een prijs die mensen kunnen opbrengen en wat krijgen zij daar dan voor terug?

Het is een grote uitdaging, vindt Michiel Wentges van Bob Advies. "Vooral mensen die eigenlijk niet meer thuis kunnen wonen, maar nog niet in aanmerking komen voor zware zorg, dreigen tussen wal en schip te vallen. En dat zijn dan vaak ook mensen die dat financieel niet kunnen regelen." Wentges vindt dat de gemeente Den Haag goed bezig is. "Daar is een kwartiermaker aangesteld die samen met de zorginstaties en de vastgoedeigenaren onderzoekt wat de behoefte aan seniorenhuisvesting en zorgwoningen is. Daar wordt een poging ondernomen om voor de nieuwe vraag een passend aanbod te creëren."



## Camelot Campus De Olmenhof

Voor eind 2014 is het voormalige verzorgingshuis De Olmenhof van Woonzorg Nederland in de wijk Groenhof in Amstelveen getransformeerd in Camelot Campus de Olmenhof. Volgens Bob de Vilder van leegstandsbeheerder Camelot, dat de herontwikkeling van het gebouw heeft begeleid en de exploitatie doet, 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. We hebben het gebouw niet rigoureus hoeven aanpakken."

Op de zelfstandige woningen van 24 tot 36 m<sup>2</sup> met eigen keuken en badkamer komen volgens De Vilder zeer verschillende huurders af. "Bijvoorbeeld jongeren die na hun studie naar de regio Amsterdam komen om carrière te maken, maar ook gescheiden mannen die snel een tijdelijke plek nodig hebben." Camelot speelt daarmee volgens De Vilder in op een groeiende groep die behoefte heeft aan flexibele woonruimte en die bewust voor tijdelijke woonruimte kiest. In het geval van De Olmenhof gaat het om ongeveer honderd bewoners die 300 en 450 euro per maand betalen.

De tijdelijke verhuur heeft alles te maken met de onduidelijke toekomst van De Olmenhof. Daarom wordt wel gesproken over 'tijdelijke transformatie'. De Vilder: "Woonzorg beraadt zich nog op de verdere toekomst van het gebouw. Maximaal tien jaar lang kunnen de woningen met tijdelijke huurcontracten verhuurd worden." Dat zal minimaal twee jaar zijn, de periode waarin de investeringen van de opknabbeurt - ongeveer 540.000 euro - terugverdiend moeten worden, laat Woonzorg weten.

Volgens Erik van Leeuwen, clustermanager van Woonzorg, speelt een maatschappelijk belang ook een rol bij de herbestemming van het gebouw. "In Amstelveen is een grote vraag naar betaalbare huurwoningen. De tijdelijke transformatie levert direct een bijdrage aan deze woonwens." Herbert Raat (VVD), wethouder Wonen in Amstelveen, hoopt dat meer bedrijven het voorbeeld van Woonzorg Nederland en Camelot volgen.

ven en waar zwaardere zorg geboden kan worden, hebben onze prioriteit. En de eerste woon-zorgcomplexen, waar mensen zelfstandig wonen maar alle zorg in de buurt hebben, hebben we begin jaren negentig al gebouwd. Heel nieuw is die hele ontwikkeling daarom ook niet."

Toch is nog veel onduidelijk over de consequenties van het nieuwe zorgbeleid, zegt Tillie. "De zorgverzekeraars kopen 40 procent minder in, waardoor

de zorgorganisaties moeten inkrimpen. Wij moeten als eigenaar dan op zoek naar alternatieven," zegt Tillie. "Maar de ervaring ontbreekt. We moeten ook per situatie en per gemeente nieuwe woonvormen in de markt zetten waarvan we niet weten of die aanslaan en op termijn betaalbaar zijn voor senioren." Woonzorg Nederland heeft besloten in de regio Amsterdam voorlopig geen verzorgingshuizen af te stoten. Wel wordt ingezet op tijdelijke transformatie. Zo

**Woonzorg: "We moeten per situatie en per gemeente nieuwe woonvormen in de markt zetten waarvan we niet weten of die aanslaan"**

heeft zorgorganisatie Amstelring de huur van het A.H. Gerhardhuis (zie kader) opgezegd en wordt daar, net als in de Olmenhof in Amstelveen, ingezet op huisvesting voor studenten, jongeren en alleenstaanden. De indeling van de gebouwen met kleine eenheden, leent zich voor die doelgroepen waar de vraag naar woonruimte bovendien groot is. "Maar we moeten ons steeds afvragen wat de mogelijkheden van een gebouw zijn. Is een gebouw geschikt voor zwaardere zorg? Leent het zich voor tijdelijke transformatie of kunnen er het best zelfstandige seniorenwoningen in komen?"

In dat laatste geval blijft veelal dezelfde doelgroep in een zorggebouw wonen, maar zijn aanpassingen nodig. Tillie: "Het worden dan zelfstandige woningen, met individuele brievenbussen, een eigen deurbel met intercom, maar ook aparte stoppenkasten en eigen keukens. Dat vraagt investeringen van gemiddeld 10.000 euro per woning, die uiteindelijk wel opgebracht moeten kunnen worden."

### Onduidelijke Business case

Volgens Tillie is er nog weinig ervaring opgedaan met een sluitende business case met extramuraal wonen. "In het noorden van het land is dat wel gelukt. Daar kunnen mensen voor ongeveer 500 euro per maand wonen en gebruik maken van een pakket met zorg en maaltijden."

Tillie denkt dat de behoefte aan dergelijke woningen, waarbij bewoners met een zorginstantie een contract kunnen afsluiten om bijvoorbeeld maaltijden af te nemen en alarmopvolging te regelen, aanzienlijk is. "We denken ook na over welke extra's we kunnen organiseren. Denk dan aan een ruimte waar bewoners tijdelijk gebruik kunnen maken van zwaardere zorg, een logeerkamer voor familie, een plek om de was te (laten) doen, een gemeenschappelijke ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, voorzieningen als een kapper en een kleine supermarkt in of dichtbij het woongebouw. Samen met zorginstanties en externe partijen proberen wij het voorzieningenniveau op peil en betaalbaar te houden. De gebouwen zullen daar op aangepast moeten worden."

Hoe het landschap van intra- en extramuraal wonen er precies gaat uitzien, is volgens Tillie nog niet helemaal te zeggen. "Voor de meeste van onze gebouwen lopen nog huurcontracten. Pas als die aan het eind van hun looptijd

zijn, wordt duidelijk wat wij daarmee moeten en kunnen. Het grootste deel is nu nog intramuraal.”

Voor Woonzorg Nederland dient zich dus een spannende tijd aan. “Een aantal panden komt leeg de komende tijd. De Drie Hoven in Amsterdam Nieuw-West bijvoorbeeld is nu nog een verzorgings- en verpleeghuis.” Besloten is al dat in het verpleeghuisdeel seniorenwoningen komen, maar bij andere leegkomende gebouwen kan weer een andere afweging gemaakt worden. Het is volgens Tillie steeds zoeken naar de beste mogelijkheden: “Zeker is dat leegstaande gebouwen alleen maar geld kosten en niet bijdragen aan de leefbaarheid van de omgeving. Daarom is tijdelijke transformatie een goed alternatief, ook om inkomsten te genereren. Neem het Gerhardhuis in Nieuw-West. De gemiddelde leeftijd in het stadsdeel is laag en de behoefte aan jongerenhuisvesting groot. En als in de toekomst de vraag naar woningen voor senioren - onze primaire doelgroep - aantrekt, dan kunnen we de woonruimte weer voor die groep bestemmen.” ■



## Jongeren in A.H. Gerhardhuis

Het A.H. Gerhardhuis in Slotermeer was in 1959 een van de eerste verzorgingshuizen van Nederland en komt vanwege de originele staat van het complex mogelijk in aanmerking voor een rijksmonumentenstatus. Zorginstelling Amstelring heeft het pand al enige tijd verlaten. Na een periode met bewoning door antikrakers, wordt het momenteel geschikt gemaakt voor reguliere verhuur aan studenten en jongeren. Volgens Judith Tillie van Woonzorg Nederland leidt de procedure voor de monumentenstatus én de nieuwe bestemming wonen tot veel bureaucratische rompslomp. “We worden niet tegengewerkt, maar de overheid maakt het ons ook niet gemakkelijk om het gebouw een nieuwe zinvolle bestemming te geven voor studenten en jongeren, die de woonruimte goed kunnen gebruiken.” Op termijn wil Woonzorg Nederland het gebouw mogelijk weer voor de huisvesting van senioren gebruiken.

## Ouderen met studenten in Sint Jacob

Over een jaar moeten alle 260 bewoners van verzorgingshuis Sint Jacob aan de Plantage Middenlaan verhuisd zijn. Zorgorganisatie Amstelring vertrekt uit het complex. Tijdens de overgangperiode nemen studenten de vrijkomende plaatsen over. Zij krijgen een kleine korting op de huur als zij zich vier uur per maand inzetten voor de honderd oudere bewoners die nog in het verzorgingshuis wonen. Het voormalige klooster, met bijzondere binnentuin



en een kerk in het hart van het complex, werd in de jaren tachtig uitgebreid met moderne vleugels. Het wordt nu afgestoten vanwege de bezuinigingen op de AWBZ.

Om de desolate sfeer van een half leeg gebouw te voorkomen, heeft Amstelring een bijzondere keuze gemaakt: studenten vullen de lege plekken. Tegelijkertijd is het idee dat oud en jong iets voor elkaar kunnen betekenen. Het is de bedoeling dat zij met elkaar in contact komen tijdens computerles, een wandeling of het voorlezen van een boek.

Leegstandsbeheerder Camelot is gevraagd om een zorgvuldige selectie van studenten te maken die duidelijk kunnen maken waarom zij bij de soms dementerende ouderen willen intrekken. De ouderen kunnen rustig wennen aan de nieuwe bewoners. De studenten komen in kleine groepjes tegelijk. De studenten zullen rekening moeten houden met hun oudere medebewoners. Feestjes en harde muziek zijn taboe.

De twintigjarige studente pedagogische wetenschappen Emma Snel is maar wat blij met haar kamer van 25 m<sup>2</sup> met eigen badkamer en kleine keuken. Daar betaalt ze 367 euro inclusief voor. “De locatie is perfect. Ik heb bijna een jaar intensief gezocht naar mijn eerste eigen woning, maar dit was het wachten waard.” Sinds half augustus woont ze in een vleugel van Sint Jacob waar steeds meer studenten hun intrek nemen.

“Ik denk dat het goed is dat de ouderen niet onze directe burens zijn, maar het is ook leuk om ze tegen te komen. Wanneer gebeurt dat normaal gesproken nou? Binnenkort begin ik met vrijwilligerswerk. Wat en met wie ik dat ga doen, hangt een beetje af van gemeenschappelijke interesses. Ik wil graag een van de ouderen zo nu en dan meenemen naar Artis, aan de overkant.” Ook als alle ouderen uit Sint Jacob zijn vertrokken, kunnen de studenten blijven. In ieder geval tot voorjaar 2016, mogelijk langer.



Studente Emma Snel is blij met haar kamer in Sint Jacob. “Ik zou graag een van hen zo nu en dan willen meenemen naar Artis.”

# Groei Almere hapert

*De groei van Almere - de belangrijkste ontwikkellocatie van Nederland - stagneert. Inmiddels vertrekken er zelfs meer mensen dan er gaan wonen. In Almere zelf ligt niemand er wakker van, aldus wethouder Henk Mulder. Bovendien lijkt het dieptepunt in de bouwproductie voorbij.* | Fred van der Molen

**G**roei stad Almere bestaat officieel dertig jaar. In die periode is het inwonertal gegroeid naar 196.000. Volgens de oorspronkelijke groeiplannen zou Almere doorgroeien naar een stad van 350.000 inwoners in 2030. Mede vanwege deze prognoses wordt er voor miljarden geïnvesteerd in infrastructuur, zoals de verbreding van de A1, A6 en A9 en de verdubbeling van de spoorverbinding Schiphol-Almere. De IJmeer-verbinding via IJburg staat nog in de wacht.

Maar de groei van Almere hapert. Gaandeweg deze eeuw nam de bevolkingstoename af: van 2035 in 2012 tot slechts 822 extra inwoners in 2013. Vanaf mei vertrekken er zelfs meer mensen dan er komen wonen. De woningproductie volgt eenzelfde patroon. Tot 2010 werden er jaarlijks ruim duizend woningen opgeleverd, in 2013 waren dat er 429.

In Almere ligt niemand wakker van de stagnerende groei, aldus wethouder Henk Mulder. Het ongemak komt meer van buiten. "Uit alle onderzoeken blijkt dat de vraag naar woningen in de Noordvleugel de komende decennia groot blijft. En Almere is bereid die groeivraag te faciliteren. We hebben nu productie-

gen mee met de markt, en als er een periode minder vraag is, dan is dat maar zo. Wij zitten daar redelijk ontspannen in." Niettemin is volgens Mulder het dieptepunt in de woningproductie wel voorbij. "We komen voorzichtig uit de recessie. Vorig jaar werden er 429 woningen opgeleverd, dit jaar zo'n 600. En op basis van

**'We hebben productieafspraken met het Rijk gemaakt voor 60.000 woningen. Maar zonder blauwdruk en zonder harde einddatum'**

afspraken met het Rijk gemaakt voor 60.000 woningen. Maar zonder blauwdruk en zonder harde einddatum. De tijd dat hier matjes met woningen werden uitgerold is definitief voorbij. We bewe-

de grondverkoop moeten we volgend jaar op zo'n 700 uitkomen." Mulder benadrukt dat uitbreiding van de infrastructuur een voorwaarde is voor de groei van Almere. Hij voorziet geen

Wethouder Henk Mulder: "We komen voorzichtig uit de recessie. Vorig jaar werden er 429 woningen opgeleverd, dit jaar zo'n 600"





terugtrekkende beweging van het Rijk, voor zover de projecten al niet zijn of worden uitgevoerd.

### Zelfbouwstad

Onder Mulders voorganger Adri Duivesteijn heeft Almere zich ontpopt tot een pioniergebied voor zelfbouwers. Een derde van de woningproductie bestaat inmiddels uit zelfbouw. Almere

met 16 procent opvallend laag. Duivesteijn had een moeizame relatie met de corporaties. Veelzeggend is dat Almere tot voor kort geen prestatieafspraken maakte met corporaties. Dit jaar zijn er voor het eerst dergelijke afspraken gemaakt, volgens Mulder mede "om de verhoudingen te normaliseren".

Mulder zet weer in op meer sociale woningbouw. En dan met name op de bouw

Voorbeeldwoningen op de nieuwe ontwikkellocatie DUIN. Dankzij de aanvoer van 700.000 m<sup>3</sup> zand wordt aan de zuidwestpunt van de polder een duinlandschap gecreëerd. Ontwikkelaar Amvest wil daar de komende vijftien jaar 3.000 woningen realiseren.

→ Zie: <http://www.amvest.nl/project/duin-almere/>

## Er is in Almere vooral behoefte aan meer goedkope huurwoningen

blijft ook zonder Duivesteijn een zelfbouwstad, benadrukt Mulder. "Ik hoop dat het aandeel nog wat groeit, wellicht komt op termijn zelfs de helft van de woningen hier zo tot stand."

Onder die zelfbouwers zitten opmerkelijk veel Almeerders. 'Mensen van over de brug' kiezen vaker voor de bestaande bouw.

Maar Mulder benoemt ook dat een grote groep mensen niet zelf een huis wil of kan bouwen. En een deel daarvan is aangewezen op sociale woningbouw. Dat segment hoorde het laatste decennium niet tot de prioriteiten van het stadsbestuur. Het aandeel sociale woningen in de productie van de laatste tien jaar is

van goedkope huurwoningen, want daar ontbreekt het aan in Almere: "Omdat de stad nog maar dertig jaar oud is, zijn er heel veel goede en grote sociale huurwoningen. Die zitten wat huur betreft grotendeels aan de bovenkant van het sociale segment, zo tussen de 650 en 700 euro. We hebben zo'n zeven- tot tienduizend actief woningzoekenden en het gros daarvan zoekt in een goedkopere prijs categorie, zo tot 550 euro. Dat soort woningen ontbreekt hier grotendeels."

### Woningen van een ton

Mulder wil dat er de komende vier jaar duizend tot tweeduizend betaalbare huurwoningen bij komen. Hij realiseert

zich dat de corporaties op dit moment maar beperkt kunnen investeren en nodig daarom ook nadrukkelijk andere partijen uit die woningen te bouwen. Daartoe wordt binnenkort een prijsvraag uitgeschreven. De opdracht: woningen ontwikkelen en bouwen van rond de 100.000 euro inclusief grondkosten. "En vervolgens beheren. Dat maakt het natuurlijk ingewikkelder voor veel partijen. Ik ben benieuwd wat daar uitkomt."

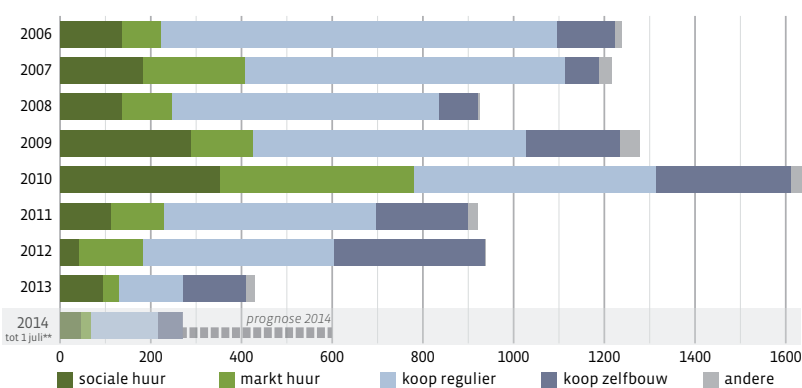
Mulder hoopt een doorbraak te forceren in bouwmethoden. "Ik weet niet of de oplossing alleen zit in kleiner bouwen of gestapelde bouw, afgezien of daar vraag naar is in Almere. De bouw is tot dusver niet de meest innovatieve bedrijfstak van Nederland. Ik vind het opvallend dat zelfbouwers veel goedkoper bouwen dan institutionele partijen. Daar is dus nog veel mogelijk."

Begin volgend jaar worden de oplossingen gepresenteerd in een lokale BouwRai. "Daarna kan er gebouwd worden." De gemeente heeft geld beschikbaar - 'aanjaaggelden' - om twee Almeerse BouwRai's te organiseren waar leveranciers vernieuwende concepten kunnen presenteren. De tweede zou gelijk met de Floriade plaatsvinden. ■

### HENK MULDER

Henk Mulder volgde in maart 2013 Adri Duivesteijn op als wethouder duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Almere. Mulder was daarvoor vijf jaar directeur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling in diezelfde gemeente. Daarvoor was hij vijf jaar directeur van de Dienst Landelijk Gebied, onderdeel van het ministerie van Economische Zaken.

### ALMERE: WONINGPRODUCTIE OPLEVERINGEN



\*) woonwerkcombinaties, woongebouwen, bedrijfswoningen etc.

\*\*\*) prognose 2014; +/- 600 woningen

Bron: gemeente Almere, team Wonen

# Grote onrust vanwege renovatie

De aankondiging van een omvangrijke renovatie en verkoop van woningen in Amsterdam-Centrum leidde afgelopen zomer tot grote commotie en zelfs tot Kamervragen. Volgens Ymere gaat het om een renovatieproces als andere. Vooralsnog mag de corporatie ermee doorgaan. | Fred van der Molen

Het is meer regel dan uitzondering dat sloop- en renovatieprojecten tot opwinding leiden. Maar het tumult over plannen van Ymere om 270 woningen in Amsterdam-Centrum te renoveren en voor een aanzienlijk deel te verkopen, reikte zelfs tot de Tweede Kamer. De Kamerleden Monasch (PvdA) en Karabulut (SP) wilden medio juni van minister Blok opheldering of Ymere deze sociale huurwoningen wel voor renovatie mag ontruimen om daarna te verkopen. Zij wilden onder meer weten of de juridische formulering 'dringend eigen gebruik' hier ingezet kan worden om huurders hun huis te ontnemen. De Woonbond vindt het "een grof schandaal dat zoveel huurders uit hun huizen worden gezet en (...) dat er 180 sociale huurwoningen zo naar de

vrije sector of in de verkoop gaan". De Telegraaf vermoedt zelfs een opzetje van Ymere-bestuurders van de PvdA- en GroenLinks-huize om de "nieuwbakken wethouder" Laurens Ivens een loer te draaien.

Rumoer rond renovatieprojecten is van alle tijden. Het is ook nogal wat

## Amsterdam-Centrum

De controversiële renovatieplannen van Ymere in Amsterdam-Centrum omvatten negentig panden met 270 woningen en vijftig bedrijfsruimten. Ymere wil daarvan na renovatie 30 procent in de sociale sector houden. De rest wordt verkocht of in de vrije sector verhuurd.

## 'Het ontbreekt Ymere echt aan empathisch vermogen'

als je als huurder bericht krijgt dat je je huis uit moet. Er zijn zeker huurders die een kans zien in de bijbehorende status van voorrangskandidaat en het perspectief van woningverbetering inclusief verhuisvergoeding, maar veelal kan de betreffende corporatie rekenen op tegenwind van verontruste en argwanende bewoners. Dat speelt des te meer in het centrumgebied van Amsterdam, waar huurders meer te verliezen hebben. Zij wonen immers vaak relatief goedkoop in zeer gewilde buurten. De veelal matige kwaliteit van de woning wordt daarbij voor lief genomen.

Het gaat onder andere om woningen in de Jordaan (Bloemstraatbuurt, Palmstraat, Goudsbloemstraat), de Haarlemmerpoort, de Marnixblokken, Oudezijds Achterburgwal, Groenmarkt en nog wat verspreide panden in de binnenstad. Bestuurder Pieter de Jong van Ymere heeft bijna drie maanden later nog altijd zwaar de pest in over de wijze waarop Het Parool de plannen naar buiten bracht: *Ymere zet 180 huishoudens uit huurwoningen in Centrum*. "Alsof wij al die huurders uit hun huis gaan procederen. Daar is natuurlijk geen sprake van. Dat is paniekzaaijrij die echt niet kan." De Jong benadrukt dat de aanpak

### WAT GAAN HUURDERS STRAKS BETALEN?

Ymere maakte gelijktijdig met de renovatieplannen bekend dat toekomstige huren worden gemaximeerd op basis van het puntenstelsel, met een eventuele korting die afhankelijk is van het inkomen. Daarbij wordt rekening gehouden met de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Voor huurders die vanwege renovatie moeten worden geherhuisvest betekent dit het volgende:

- Algemeen geldt dat de maximumhuur voor sociale huurwoningen wordt begrensd door het puntenstelsel.
- **Gezinsinkomen tot 34.600 euro:** huur wordt straks 557 euro (1-2 personen) tot 597 euro (grotere huishoudens); met recht op huurtoeslag.
- **Gezinsinkomen 34.600 - 50.000 euro:** maximaal redelijke huur (tot liberaliseringsgrens 700 euro); geen recht op huurtoeslag; inkomens tot 38.000 euro hebben recht op huurgewinning van maximaal 2340 euro (gemeentelijke kaderafspraken).
- **Gezinsinkomen >50.000 euro:** naar vrijsectorhuur of koop; Ymere geeft kopers dezelfde korting als zittende huurders; huurders krijgen afhankelijk van de individuele situatie een huurgewinningsbijdrage.

Mieneke Demirdjian, bewonerscommissie Bloemstraat: "Jarenlang word je in onzekerheid gehouden. Ymere is zo allemachtig vaag in zijn communicatie."



# atatieplannen centrumpan

niet afwijkt van andere renovatietrajecten. “Die zijn allemaal ingewikkeld en langdurig, maar als we uiteindelijk per jaar drie rechtszaken hebben met bewoners over medewerking aan renovatie is het veel. En tot dusver oordeelt de rechter dat we in ons recht staan. Onze ervaring bij andere projecten is dat je iedereen die dat wil en daar recht op heeft, in de buurt kunt herhuisvesten wanneer je een derde in de sociale huur terugbrengt. Gemiddeld keert een derde terug in het eigen complex, een derde gaat elders in de buurt wonen en een derde vertrekt.” Ymere koerst nu wederom op deze uitkomst, maar per project blijft het allemaal maatwerk, benadrukt De Jong.

## **Provocatie**

Maar juist omdat het maatwerk is,ervaart Jan van der Roest van de Huurderskoepel SHY de bekendmaking van Ymere als een provocatie: “Zo ga je toch niet met je huurders om. Het gaat om minstens negen aparte projecten, die allemaal hun eigen merites en problematiek hebben. Waarom de uitkomst van al die projecten als voldongen feit naar buiten brengen? Het ontbreekt Ymere echt aan empathisch vermogen.”

De berichtgeving heeft volgens Martha Teunen, regio-coördinator Centrum van de Stedelijke Bewonersorganisatie (SBO) van Ymere, heel veel onrust bij huurders veroorzaakt: “De boodschap is dat je dus zomaar je woning kwijt kunt raken. Een andere bron van onzekerheid is dat Ymere steeds de plannen verandert. Ymere ziet zijn huurders niet als klanten.”

Volgens De Jong is de bekendmaking juist ingegeven om transparant te zijn. “Wij wilden een lijn uitzetten voor onze eigen organisatie over de aanpak van centrumpannen die ingrijpend gerevoerd moeten worden. We hebben daarvoor een aantal miljoen per jaar beschikbaar. Bij deze negentig panden hebben we een gegronnd vermoeden dat er iets met de fundering is. Maar elk project zit in een verschillende fase. Bij de Marnixblokken is de uitvoering aanstaande; bij andere complexen hebben we onderzoek gedaan, maar bij een derde van de woningen zijn we zelfs nog niet binnen



geweest. Maar je ziet daar wel aan scheve kozijnen of verzakkingen dat er iets aan de hand is. Voor veel van die woningen hebben we groot onderhoud al een aantal malen opgeschoven, juist omdat het een hoop narigheid oplevert voor en met bewoners. De termijn waarbinnen we deze woningen met pappen en nathouden bewoonbaar kunnen houden, begint op te raken.”

## **Bloemstraat**

Indien casco- en funderingsherstel noodzakelijk is, is het logisch dat bewoners hun woning verlaten, vindt Ymere. Even vanzelfsprekend is het voor de corporatie dat grootschalige renovaties worden medegefinancierd via verkoop van een deel van het programma en dat de huren worden opgetrokken naar het huidige niveau. Dat is de ene kant van het verhaal. Aan de andere kant staan bewoners die vinden dat ze worden ‘uitgerookt’. Een van hen is Mieneke Demirdjian, lid van de bewonerscommissie Bloemstraat. Zij woont - of liever woonde - zeer tevreden in de Bloemstraat. Maar haar rust is verstoord sinds Ymere in 2011 de sloop en/of renovatie van een groot aantal panden in de buurt aankondigde. “De

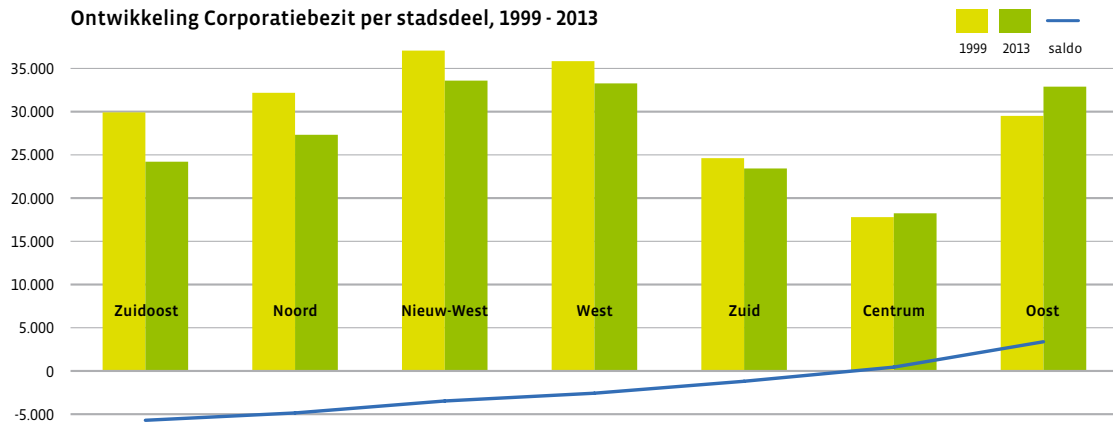
Ook rond de renovatie/sloop van de Marnixblokken verliep het overleg tussen Ymere en bewoners jarenlang moeizaam. Uiteindelijk probeerde de bewonerscommissie Groenmarkt via de rechter de voorbereidingen op te schorten. Tevergeefs. Ymere is inmiddels gestart met de uitvoering. Na de renovatie komt er een mix van koop- en sociale huurwoningen.

strekking was: de panden waarin jullie wonen zijn slecht; de funderingen moeten vernieuwd en daarom moet iedereen er uit.”

Het betreft zo'n zestig woningen in en rond de Bloemstraat. Vooruitlopend op de ingrepen plaatst Ymere al enige jaren tijdelijke bewoners in leegkomende woningen.

Wat Demirdjian en andere huurders Ymere verwijten, is dat de corporatie woningen laat verkrotten en die slechte staat nu gebruikt om woningen te kunnen ontruimen: “Er zijn woningen waar het water met bakken naar binnen komt. Aan sommige panden is al twintig jaar geen noemenswaardig onderhoud gepleegd.” De Jong: “Dat hoor ik vaker. Maar het is niet zo dat de fundering langer meegaat als je de kozijnen verft. Lekkages moeten we natuurlijk verhelpen. Maar als er een nieuw dak op moet, dan moet je wel de

## Afname sociale voorraad in Centrum: zo zit het



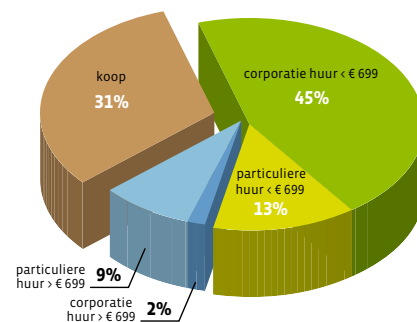
Bron: Databank AFWC

Volgens het onderzoek Wonen in Amsterdam 2013 zijn er 231.000 zelfstandige huurwoningen met een huur onder de liberaliseringsgrens, waarvan 178.000 corporatiewoningen en bijna 53.000 particuliere huurwoningen.

Volgens het Jaarboek 2014 van de AFWC zijn er 192.132 woningen en onzelfstandige eenheden in corporatiebezit. Daarvan zit zo'n 95 procent in de gereguleerde huursector.

In de naoorlogse vernieuwingsgebieden - Zuidoost, Noord en Nieuw-West - neemt de corporatievoorraad het sterkst af, conform de doelstellingen van het stedelijk beleid. Het corporatiebezit nam deze eeuw flink toe in stadsdeel Oost, maar ook nog in het centrum dankzij nieuwbouw op o.a. Westerdokseiland en Funen. In 2013 werden in stadsdeel Centrum 124 corporatiewoningen verkocht op een totaal van 18.000. Van een 'uitverkoop' van de corporatievoorraad is daar kortom tot op heden geen sprake.

### Verdeling Amsterdamse zelfstandige woningen naar segmenten 2013



Bron corporatiewoningen: Databank AFWC, 2013; Bron overige woningen: WIA 2013

### Centrum

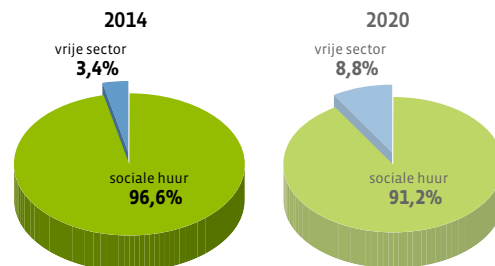
In het centrum staan circa 26.000 reguliere sociale huurwoningen, oftewel 52 procent van de totale woningvoorraad in dat stadsdeel. Daarvan zijn er 15.000 eigendom van corporaties (opgave gemeente). Het totale corporatiebezit in het centrum (inclusief o.a. vrije sector en onzelfstandige eenheden voor senioren en studenten) is nog een aantal duizenden woningen groter: ruim 18.000.

Daarvan zijn er 5820 van Ymere, waarvan 5255 (eigen opgave) zelfstandige huurwoningen. Ruim 96 procent daarvan bestaat volgens eigen opgave uit sociale huurwoningen. Ymere schat in dat er daarvan de komende periode jaarlijks honderd verdwijnen door sloop, verkoop en liberalisering. In 2020 verwacht Ymere in het centrum ruim 400 woningen in de vrije sector te verhuren (8,8%); het zijn er nu zo'n 180. De woningvoorraad in Amsterdam-Centrum bestaat voor 22 procent uit particuliere huurwoningen. Ruim 60 procent daarvan wordt onder de liberalisatiegrens verhuurd, voor een substantieel deel nog voor huren onder de 425 euro. Regelmatig wordt de verwachting uitgesproken dat de particuliere sociale voorraad in het centrum op termijn voor een aanzienlijk deel gaat verdwijnen. Het gemoderniseerde puntenstelsel geeft daartoe in ieder geval veel meer mogelijkheden dan voor 2011.

### Beschikbaarheid

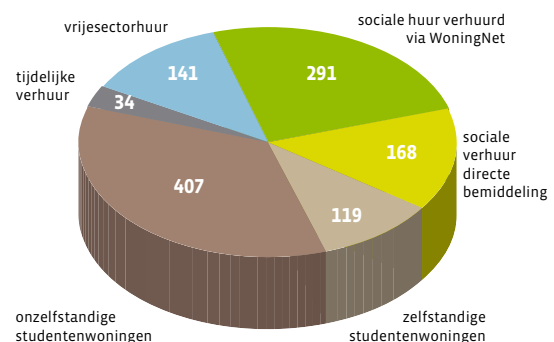
Aantallen is één ding, beschikbaarheid iets geheel anders. Er komen zeer weinig reguliere sociale corporatiewoningen vrij in het centrum, in 2013 slechts 291 via WoningNet en 168 via directe bemiddeling (instellingsplaatsen en noodgevallen). In totaal hadden de corporaties in stadsdeel centrum 1160 nieuwe verhuringen, waarvan bijna de helft aan studenten en 141 aan huurders van vrijesectorwoningen (29%). De data uit de grafieken zijn afkomstig uit het Jaarboek AFWC 2014 en 2013, tenzij anders vermeld

### Ymere woningvoorraad centrum



volgens opgave in nieuwsbrief april, exclusief studenten en ouderenwoningen

### Nieuwe verhuringen corporaties 2013 Amsterdam Centrum





zekerheid hebben dat je het hele pand voor lange tijd in stand kunt houden. In zulke situaties kom je altijd in discussies met bewoners over de reikwijdte van de aanpak. Dan hebben wij de plicht verstandig met onze financiële middelen om te gaan.”

### Fundering

Uit een bewonersenquête van de SP komt een beeld naar voren van woningen met chronisch achterstallig onderhoud. Veel tocht- en vochtproblemen, rottend houtwerk, scheve vloeren enz. Een citaat: “Bij de entree van het pand krijg je de indruk een krotwoning binnen te gaan: gebroken trapstenen en een half vergane voordeur.”

Dat is niet algemeen. Andere huurders constateren geen fundamentele gebreken. De staat van Demirdjians eigen huis valt ook mee. Ymere heeft enkele jaren terug een ernstige lekkage verholpen. In dezelfde periode is dubbelglas en een cv-installatie geplaatst. Dat ging gepaard met een huurverhoging van 55 euro. “Dat is niet meer dan normaal”, vindt Demirdjian. Zij betaalt nu 450 euro. Met de fundering van haar pand is vol-

ming over de analyse en de maatregelen. Dat heeft natuurlijk ook met verschillende belangen te maken.”

Teunen: “Wat wij zien is dat Ymere de staat van de fundering vaak ten onrechte inzet als rechtvaardiging om de woning te ontruimen.”

### Lijnrecht tegenover elkaar

Ymere en huurdersorganisaties staan voorlopig lijnrecht tegenover elkaar. De Huurdersvereniging Amsterdam vindt dat bij renovatie van huurwoningen de bewoners de garantie moeten krijgen dat zij kunnen terugkeren in hun woning, of een vergelijkbare woning (ook in prijs) in het complex.

Ymere wil wel een terugkeergarantie in ‘de buurt’ geven, maar niet voor een vergelijkbare huurprijs. De Jong: “De gemiddelde huur is 237 euro; de laagste zit onder de honderd euro. Het is evident dat als zo’n woning wordt gerenoveerd de huur vijf keer zo hoog wordt. Maar dan heb je wel een comfortabele, goed geïsoleerde woning. We moeten zorgvuldig met ons geld omgaan. Het gaat hier gauw om een investering van meer dan

## 'De laagste huur zit onder de honderd euro. Het is evident dat als zo'n woning wordt gerenoveerd de huur vijf keer zo hoog wordt'

gens haar ook niet veel mis. Uit second-opinion onderzoek van bouwadviesbureau Strackee blijkt dat de staat van funderingen in de Bloemstraatbuurt inderdaad sterk wisselt. Een aantal woningen is echt slecht, maar flink wat woningen hebben funderingsklasse 2 of 3 gekregen, wat betekent dat ze zonder gevaar nog 25 respectievelijk 15 jaar meekunnen. Toch kreeg iedereen aanvankelijk dezelfde aankondiging in de bus. En dan is de gemoedsrust voorbij. Demirdjian: “Jarenlang word je in onzekerheid gehouden. Ymere is zo allemachtig vaag in zijn communicatie. Plannen veranderen voortdurend. De stress die erbij komt en de hoeveelheid tijd die het kost om je huis te redden.”

De Jong: “Wat zo’n renovatieproject ingewikkeld maakt, is dat je tevoren nooit precies weet wat je tegenkomt. Dus je begint je communicatie met een deel van de gegevens. Je hebt bij projecten zowel bewoners die direct een uitgewerkt plan van ons eisen én bewoners die van begin tot eind mee willen praten en denken. Je stelt daarin altijd mensen teleur. Vervolgens ontstaat niet altijd overeenstem-

ming over de analyse en de maatregelen. Dat kun je niet met een huurverhoging van drie tientjes goedmaken.”

Ymere hoopt er zonder juridische dwang met alle bewoners uit te komen. Daar ziet het voorlopig niet naar uit. Het verzet van bewoners lijkt zich vooralsnog te concentreren op de staat van de funderingen: zijn die wel zo slecht dat vordering voor dringend eigen gebruik kan worden afgedwongen?

Volgens De Jong kan in bepaalde clusters ingrijpende renovatie worden uitgesteld als er geen dwingende noodzaak is. Die keuze zal mede afhankelijk zijn van bewonerswensen. Van der Roest constateert: “Er is nu de toezegging dat meer maatwerk wordt betracht, althans dat blijkt uit de brief van B en W.”

### Hoe verder?

Hoe nu verder? De antwoorden van wethouder Ivens en minister Blok hebben minder aandacht getrokken dan de stellige raads- en Kamervragen. Beiden bevestigen overigens dat bij een ingrijpende aanpak herhuisvesting aan de orde kan zijn. En Ivens bevestigt dat verkoop van



180 woningen de minimumomvang van de sociale voorraad in het centrum niet in gevaar brengt.

De grote lijnen van het plan staan kortom niet ter discussie. Ymere kan door. Alles komt nu aan op de uitwerking. De uiteindelijke aanpak zal cluster voor cluster geschieden. De laatste start wellicht pas over vijf jaar, schat De Jong. Of misschien nog wel later, want renovatietrajecten hebben de neiging lang te duren. Dat leert de gang van zaken bij de Marnixblokken en de Haarlemmerpoort - beide Ymere-projecten - weer eens.

De interventie van wethouder Ivens heeft in ieder geval duidelijker gemaakt dat Ymere zich er sterk voor maakt dat alle bewoners kunnen terugkeren naar hun buurt, dus ook die met inkomens boven de 50.000 euro. Bovendien lijkt Ymere nu genegen deze hogere inkomens meer financieel tegemoet te komen in de sfeer van huurgewinning of korting op de aankoop van een huis. Van der Roest: “De boodschap was aanvankelijk toch: met een inkomen boven de 50.000 euro zoek je het zelf maar uit.”

Voor de huurderscommissie Bloemstraat is de bestuurlijke reactie van wethouder Ivens veel te mager. De dreiging van gedwongen verhuizing in combinatie met een forse huurverhoging blijft immers bestaan.

Duidelijk is dat Ymere-huurders door alle publiciteit op scherp staan. Spontaan worden bewonerscommissies opgericht; bewoners laten Ymere niet toe om peilbouten te plaatsen, en er worden complotten gesignaleerd om huurders vroeger te laten vertrekken. ■

Meer keus en betrokkenheid, maar veel haken en ogen

# De kansen van de wooncoöperatie

*Als wisselgeld voor zijn steun aan de verhuurderheffing bedong senator Adri Duivesteijn een wettelijke status voor de wooncoöperatie in ons woonbestel - als tussenvorm tussen het huidige woningbezit en huren. Gaat de aloude coöperatie ook in het wonen eindelijk gemeengoed worden in Nederland? | Johan van der Tol*



De wooncoöperatie is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld in Duitsland, nauwelijks van de grond gekomen in Nederland. De laatste jaren is er wel meer belangstelling voor deze organisatie- en eigendomsvorm, als mogelijkheid voor bewoners om meer zeggenschap over woning, huurlasten en woonomgeving te krijgen. PvdA-senator Adri Duivesteijn is er met zijn uitruil rond de verhuurderheffing in geslaagd de wooncoöperatie definitief op de agenda te krijgen. Minister Stef Blok maakt serieus werk van wettelijke basis voor de coöperatie in het woonbestel. In zijn afscheidsessay als wethouder van Almere had Duivesteijn een lans gebroken voor de wooncoöperatie als tussenvorm tussen kopen en huren. Het is hem vooral te doen om mensen met een laag inkomen uiteindelijk in staat te stellen (deels) eigenaar te worden van hun huidige corporatiewoning.

De corporatie verkoopt daartoe woningen aan een coöperatie, of vormt met huurders een coöperatie waaraan ze zelf deelneemt. De coöperatieleden kunnen eigenaar worden van hun woning - althans voor het deel dat ze zelf kunnen financieren, net als bij de Starterslening en de 'Ik bouw betaalbaar in Almere'-regeling (Ibba). Als de kopers meer gaan verdienen, nemen ze een groter deel van de financiering op zich en worden ze voor een groter deel eigenaar.

Duivesteijn stelt dat in tien jaar tijd zo'n 40 procent van het corporatiebezit zou kunnen worden overgeheveld naar coöperaties, mede geholpen door een 'instaprecht', een soort kooprecht dat huurders zouden moeten krijgen. Hierdoor zou een 'eigendomsneutraal' volkshuisvestingsstelsel ontstaan en krijgen corporaties miljarden voor nieuwe investeringen.

Duivesteijn zegt in zijn essay niets over de VvE als noodzakelijk tussenvehikel bij zo'n coöperatie. Maar een vereniging van eigenaren lijkt wel nodig om individuele financiering rond te krijgen (zie kader over de CFV). De minister, die zich net als Duivesteijn primair op een coöperatie met individueel eigendom richt, gaat in zijn consultatiebrief aan de sector wel uit van een constructie met een VvE. Het instaprecht neemt Blok overigens niet over.

## Reacties

In zijn consultatiebrief vroeg Blok de woonsector deze zomer om reacties op zijn plannen met de wooncoöperatie. Corporatiekoepel Aedes ziet de wooncoöperatie vooral als alternatief voor kleine kernen waaruit corporaties zich terugtrekken. De coöperatie sluit goed aan bij de participatiemaatschappij, maar Aedes betwijfelt of veel huurders op zo'n vergaande medezeggenschap zitten te wachten en oog hebben voor het collectieve belang. Ook wijst Aedes erop dat ook wooncoöperaties met tien of meer huurwoningen de last zullen voelen van de verhuurderheffing.

De Woonbond juicht de vorming van wooncoöperaties sterk toe. "Maar we vinden het heel jammer dat de minister in zijn brief in eerste instantie alleen kiest voor individueel eigendom,

## CFV=coöperatieve flatexploitatievereniging

Wooncoöperaties zijn minder zeldzaam in de regio Amsterdam dan velen zullen denken. In het openbare databestand van de Kamer van Koophandel zijn zo'n 350 coöperatieve flatexploitatieverenigingen (CFV-en) te vinden. Deze eigendomsvorm werd vaak toegepast bij verzorgingsflats, maar ook bij 'gewone' complexen. De bewoner bezit slechts het gebruiksrecht van de woning, de coöperatie is eigenaar en kan een 'paraplu-hypotheek' afsluiten, waarvan de afzonderlijke bewoners hun deel kunnen overnemen.

De CFV-constructie lijkt gestaag te verdwijnen. Reden is onder meer de financierbaarheid. Doordat bij een coöperatie juridisch geen sprake is van individueel eigendom van een woning of appartementsrecht, kan er geen Nationale Hypotheekgarantie worden verkregen. En er geldt het pandrecht, in plaats van het hypotheekrecht. Dat biedt geldschieters minder mogelijkheden om bij executie eventuele huurders uit een woning te krijgen. "Daarom schrikken ze ervoor terug om met een CFV in zee te gaan", zegt appartementsrechtsspecialist Marnix Nijenhof van Rijssenbeek Advocaten.

Minister Blok kiest voor de tussenoplossing om de coöperatie te laten deelnemen in een VvE, zoals corporaties nu al doen bij gemengde complexen. De vraag is of je daarmee echte gelijkheid en gelijke betrokkenheid van kopers en huurders bewerkstelligt. En vanuit het Duivesteijn-plan kunnen hierdoor ingewikkelde constructies ontstaan: een corporatie die deelneemt in een coöperatie, die op haar beurt weer deelneemt in een VvE. Volgt u het nog?





Pioniers van de nieuwe Almeerse buurtcoöperatie Nobelhorst. Die biedt op termijn driehonderd huishoudens vergaande zeggenschap over de inrichting van hun woonomgeving.

terwijl er zoveel meer mogelijk is”, aldus directeur Ronald Paping. Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum WKA wil overigens een pilot starten ter ondersteuning van wooncoöperaties. De nieuwe directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, Egbert de Vries, zegt dat de AFWC niet tegen het voorstel van Blok is, maar dat veel sociale huurders niet toe zijn aan eigenwoningbezit. “Dat blijkt uit onze pogingen woningen te verkopen aan zittende huurders. Daarnaast bedienen we in Amsterdam ook veel mensen met lichamelijke, psychische of andere problemen. De vraag is of deze hoge mate van zelfredzaamheid voor hen is weggelegd. Ik zie wel mogelijkheden voor coöperaties in corporatiebezit dat wordt herontwikkeld.”

## Als wisselgeld voor zijn steun aan de verhuurderheffing bedong Adri Duivesteijn een wettelijke status voor de wooncoöperatie

### Coöperatie Zoetermeer

Er zijn ook coöperatie-initiatieven die zich meer richten op huur. Eerder schreven we in NUL20 over de Stichting Co-op Huurwonen Amsterdam, die coöperatieve huurwoningen voor middengroepen wil ontwikkelen. Financiers hebben belangstelling voor het gegarandeerde rendement, vertelt adviseur Jan Dogterom. De belangstelling van potentiële huurders is groot en er wordt gesproken over mogelijke locaties in de stad. “Maar zolang een concrete propositie ontbreekt, is het lastig partijen definitief te binden.” Amsterdam kent wel al een wooncoöperatie voor huurders: het ruim 100

jaar oude Samenwerking. De coöperatie heeft na de beginjaren geen nieuwe woningen meer ontwikkeld en is een exclusieve club geworden - alleen kinderen van leden kunnen lid worden. Sommigen spreken daarom over de ‘Samenzwering’. Uit onvrede over deze stilstand heeft een groep leden zich onlangs afgesplitst in wooncoöperatie Ons Nieuwe Hof. Die wil net als Co-op Wonen huurwoningen ontwikkelen in Amsterdam met een huurprijs van 700 tot 1200 euro.

In een ander initiatief lanceerde Leo van der Plas eind vorig jaar met enkele andere vooraanstaande Zoetermeesters het plan voor Wooncoöperatie Zoetermeer. Die moet middeninkomens een betaalbaar alternatief bieden voor koop en dure huur.

Het plan werd actueler door de consultatiebrief van minister Bloken door het voornemen van het noodlijdende Vestia - een grote woningbezitter in Zoetermeer - om duizenden woningen te verkopen. “We willen graag duizend tot tweeduizend woningen van corporaties in de regio overnemen. Bewoners kunnen een aandeel in de coöperatie kopen. Daarmee kunnen ze hun huursom omlaag brengen en vermogen opbouwen. Maar ze moeten wel hypotheekrenteaf trek kunnen krijgen. Dat kan nu nog niet als je minder dan 51 procent van een woning bezit. Daar willen we over praten met het ministerie”, aldus Van der Plas.

### Experimentenprogramma

Kennisorganisatie Platform31 maakt in een eigen experimentenprogramma een inventarisatie van de knelpunten bij het oprichten van wooncoöperaties en faciliteert waar mogelijk initiatieven. Eind augustus stroomden de aanmeldingen voor het programma geleidelijk binnen. “Ze variëren van mensen die leegstaande boerderijen in de Achterhoek in coöperatief verband willen verhuren tot corporatiehuurders die de exploitatie in eigen hand willen nemen. Maar er zijn ook CPO’s (collectief particulier opdrachtgeverschap, nvdr) bij en plannen voor wooncoöperaties als Samenwerking”, vertelt programmacoördinator Tineke Lupi. “Opvallend genoeg is er nauwelijks belangstelling voor de smalle variant van het ministerie, met individueel eigendom van voormalige huurders. De coöperatie is er dan alleen voor het beheer. Het is een nog onbekend model, maar het lijkt ook niet aan te sluiten bij de behoeften. Er is wel ruimte om ook andere kanten van de wooncoöperatie te ontwikkelen. Alleen niet binnen de eerste wetsaanpassing.” Blok heeft zijn wijzigingsvoorstel begin september naar de Tweede Kamer gestuurd. ■

# Zo doen ze het in Mi

München lijkt wat woningmarkt betreft op Amsterdam. Ook de populaire Duitse gemeente voert een aanhoudende strijd tegen woningschaarste en de effecten ervan: onbetaalbare koopwoningen en toenemende sociale deling. Dat doet de gemeente vooral via een actieve grondpolitiek. De rol van de woningcorporaties is er veel bescheidener. | Jaco Boer



**I**n Duitsland is de sociale sector veel kleiner dan in Nederland. In München is het aandeel minder dan 20 procent. Maar het aandeel koopwoningen is met een kwart verrassend genoeg ook lager dan in Amsterdam. Dat komt doordat ruim de helft (57%) van alle woningen in München in de vrije huursector valt.

Verder zijn er veel overeenkomsten. Zowel Amsterdam als München doet het economisch goed en trekt veel nieuwkomers aan. De woningbouw blijft ook daar achter bij de toestroom. München heeft jaarlijks ongeveer zeventuizend nieuwe woningen nodig, maar tot voor kort kwamen er gemiddeld iedere twaalf maanden maar zo'n 5500 bij. De woningmarkt staat dan ook al jaren flink onder druk.

Daar komt bij dat veel Duitsers, net als internationale beleggers, in de afgelopen jaren door de eurocrisis hun (spaar)geld liever in veilig vastgoed stopten. Samen met de lage hypotheekrente heeft dat sinds 2008 voor een prijsexplosie in de woningsector gezorgd. Met een gemiddelde vierkantemeterprijs van 5050 euro voor nieuwe koopwoningen bezet de stad bin-

nen Europa inmiddels de derde plaats na Londen en Parijs. En de kooprijzen blijven maar stijgen, jaarlijks met zo'n 15 procent!

### Lange wachtlijsten en ledenstops

De jaarlijkse prijsstijgingen op de vrije huurmarkt zijn veel kleiner. Voor bestaande huurcontracten geldt een wettelijk maximum aan de huurverhogingen van 15 procent in drie jaar, maar gemiddeld stijgen de huren met zo'n 4 procent.

Het stedelijk huurprijsniveau is gemiddeld zo'n 16 euro per vierkante meter

### Flinke productie sociale nieuwbouw

Volgens Hans-Otto Kraus van de Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen - de AFWC van München - is het bijbouwen van goedkope huurwoningen de enige manier om meer mensen aan betaalbare huisvesting te helpen. Het opkopen van woningen in de vrije sector is voor zijn leden te duur. Jaarlijks bouwen de gezamenlijke corporaties wel zo'n 1400 nieuwe woningen: een investering van 500 miljoen euro. Het gros ervan is bestemd voor de laagste inkomensgroepen. De gemeentelijke corporatie GWG, waar Kraus ook

**“Collega’s die betaalbaar willen wonen, pendelen nu al drie uur per dag op en neer.”**

gebruiksoppervlak. Bewoners met een laag of laag middeninkomen zijn dan ook vooral aangewezen op het handjevol grotere woningcorporaties met gesubsidieerde huurwoningen. Daarvan zijn er nog twee in handen van de gemeente.

Daarnaast zijn er nog tientallen kleine Genossenschaften: wooncoöperaties waar leden zich moeten inkopen om een woning te huren (zie kader). Bewoners daarvan betalen een relatief lage huur, soms maar een derde van de prijzen op de vrije markt.

Er staan echter in de stad maar 135.000 goedkope huurwoningen van woningcorporaties én coöperaties op een totaal van 765.000 woningen. Het aantal huishoudens dat er gezien hun inkomen gebruik van zou kunnen maken, is driemaal zo groot. Gevolg: lange wachtlijsten en een ledenstop bij veel Genossenschaften. Uitwijken naar de regio is geen optie. Daar worden amper gesubsidieerde huurwoningen gebouwd.

bestuursvoorzitter van is, neemt daarvan zo'n vierhonderd stuks voor zijn rekening. “We hoeven daarvoor meestal geen kavels aan te kopen, omdat we op eigen grond oudere complexen kunnen vervangen door nieuwbouw. Collega-corporaties zijn echter aangewezen op goedkope bouwgrond van de stad. Op de vrije markt betaal je al snel 1000 euro per vierkante meter bruto vloeroppervlak.”

Op dit moment liggen de prijzen van gemeentelijke bouw kavels voor nieuwe huurwoningen voor de laagste inkomensgroepen op ongeveer 220 euro per vierkante meter (bvo). Het bedrag wordt hoger als er voor minder arme groepen wordt gebouwd. Als tegenprestatie geldt een vaste, lage aanvangshuur. De woningen zijn ook dertig jaar lang gebonden aan een regime van beperkte huurverhogingen. Bij appartementen voor de laagste inkomensgroepen - twee derde van de nieuwbouw - draagt de stad per woning

## MÜNCHEN

- 1,4 miljoen inwoners
- 765.000 woningen waarvan 17 procent (135.000) goedkope huurwoningen
- van woningcorporaties én coöperaties
- 57 procent woningen in vrije huursector
- Enorme jaarlijkse stijging kooprijzen
- Jaarlijkse bouwproductie: 5500 woningen, waarvan 25 procent goedkope woningen
- Korting grondprijs voor betaalbare woningen
- Corporaties verkopen geen woningen

# inchen

huurkandidaten aan. Deze krijgen bij aanvaarding een kleine huursubsidie van de rijksoverheid en de bondsstaat ('Wohngeld'), maar de hoogte daarvan staat in geen verhouding tot de bedragen in Nederland.

## **Kavelprijzen voor middengroepen**

Om ook huishoudens met middeninkomens aan betaalbare huurwoningen te helpen, heeft de gemeente jaren geleden voor die groep een soortgelijke regeling in het leven geroepen met andere kavelprijzen en een hogere vaste aanvangshuur (tussen 7,5 en 11



In München bouwen woningcorporaties jaarlijks zo'n 1400 goedkope én veelal zeer energiezuinige huurwoningen.

De prijssubsidie heeft ook een economische reden: "De stad is zo duur geworden dat het voor bedrijven en publieke instellingen steeds moeilijker wordt om mensen te vinden die in München willen wonen en werken. Collega's die betaalbaar willen wonen, pendelen nu al drie uur per dag op en neer", vertelt Walter Buser, hoofd van de gemeente-

Het grootste deel daarvan wordt besteed aan subsidies voor woningen voor de laagste inkomensgroepen. De rest gaat op aan goedkope kavels voor middengroepen. De stad reserveert bovendien zo'n 20 tot 40 procent van haar bouwgrond voor Genossenschaften en bouwgroepen ('Baugemeinschaften') die zelf hun huis bouwen. Die kunnen, net als andere partijen, met een uitgewerkt bebouwingsconcept meebieden op een deel van de gemeentelijke kavels dat voor een vaste lage prijs wordt uitgegeven. Hoe beter het bouwplan aansluit op politieke wensen rond aanvangshuren, duurzaamheid en parkeren, hoe groter de kans op het kavel wordt. "We hebben bij deze zogenaamde *Bestgebotsverfahren* definitief afscheid genomen van het marktmechanisme. De kopers betalen een lage kavelprijs die door een

## **"We hebben bij het Bestgebotsverfahren definitief afscheid genomen van het marktmechanisme."**

euro per vierkante meter bvo). Gezinnen die liever iets kopen, komen ook in aanmerking voor aantrekkelijk geprijsde bouw kavels in nieuwbouwbieden. De vierkantemeterprijzen kunnen afhankelijk van het inkomen dalen naar rond 3000 euro.

lijke afdeling stadsvernieuwing en woningbouw. Jaarlijks heeft de stad voor het stimuleren van goedkope en betaalbare nieuwbouw een budget beschikbaar van 160 miljoen euro. Dat was enkele jaren geleden nog 125 miljoen.

## **DUITSLAND HEEFT VEEL WOONCOÖPERATIES**

Op de Duitse woningmarkt zijn veel *Genossenschaften* actief. Alleen in München zijn er al enkele tientallen van deze coöperaties die vaak maar duizend tot tweeduizend huurwoningen exploiteren. Net als de Nederlandse woningbouwverenigingen zijn ze aan het begin van de twintigste eeuw vanuit kerken en de vakbeweging opgericht om voor hun leden goedkope woningen te bouwen en beheren. Naast een bescheiden entreebedrag van enkele tientjes kopen de leden bij het betrekken van een appartement aandelen in de Genossenschaft waarvan het aantal afhangt van de ligging, grootte en uitvoering van de woning. Bij de Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft München-Pasing is daar gemiddeld een bedrag tussen 1500 en 17.500 euro mee gemoed. In ruil voor dit mede-eigenaarschap krijgen bewoners een eeuwigdurend *Dauernutzungsvertrag* dat hen beschermt tegen huuropzegging wegens *Luxussanierung* of dringend eigen gebruik van de eigenaar, een veelvoorkomend verschijnsel op de overspannen Duitse woningmarkt.

Door hun aandelen hebben bewoners veel invloed op het beleid van hun coöperatie. Het is de ledenvergadering die in meerderheid beslist of een renovatie of huurverhoging doorgaat. Veel coöperaties zijn van nature conservatief en zullen er alles aan doen om de huren laag te houden. Voor hun bestuurders is dat niet altijd gemakkelijk. Zo vertelt bestuursvoorzitter Eberl van de Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft München-Pasing dat de komende jaren enkele gebouwen uit de jaren vijftig gesloopt moeten worden. "Het kost veel tijd om de leden daarvan te kunnen overtuigen. De huren van nieuwe woningen zijn vaak het dubbele van wat mensen nu betalen. Dat kan niet iedereen zomaar opbrengen. We hebben bovendien ook slechts 540 woningen in bezit, zodat het veel tijd kost om bewoners tijdens de sloop/nieuwbouw in een ander appartement onder te brengen. Gemiddeld zijn we daar toch zeker twee of drie jaar mee kwijt."

Sociale woningbouwprojecten in München: Innenhof en Fernpassstrasse



onafhankelijke commissie wordt vastgesteld”, vertelt Buser.

### **Energiebesparing**

München streeft net als Amsterdam naar een energiezuiniger woningbestand. De normen voor energie-efficiency worden iedere paar jaar aangescherpt. De woningcorporaties en Genossenschaften staan ook achter dat streven, maar waarschuwen voor te hoge nieuwbouwprijzen. “Technisch is er

van alles mogelijk, maar de bouwkosten van nieuwe woningen gaan er zeker 10 procent door omhoog. We moeten er echt voor oppassen dat we niet aan de financiële draagkracht van mensen voorbij bouwen”, reageert Robert Harald Eberl, bestuursvoorzitter van de kleine Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft München-Pasing. De gemeente heeft dat ook begrepen en compenseert een deel van de extra kosten met subsidies en laagrentende leningen. Zo kan de Genossenschaft van Eberl voor duurzaamheidsingrepen in de bestaande voorraad van de stad geld lenen tegen 1 procent rente. “Als we meer doen dan nodig is, krijgen we nog een extra toelage die niet hoeft te worden terugbetaald.”

### **‘Münchener Mischung’**

Het isoleren van woningen en vernieuwen van technische installaties loopt meestal mee in renovaties die toch al

stonden ingepland. Jaarlijks steken de verenigde sociale woningcorporaties grofweg 350 miljoen in het moderniseren van hun bezit. De kosten daarvan worden grotendeels betaald uit de huurinkomsten. Anders dan in Amsterdam worden in München geen sociale huurwoningen verkocht om het eigen vermogen te spekken. De goedkope woningen zijn hard nodig om de stad betaalbaar te houden. Er zijn ook amper wijken of buurten met bijna alleen goedkope huurwoningen die ‘gedifferentieerd’ moeten worden. De gemeente en de woningcorporaties zijn trots op deze ‘Münchener Mischung’, die door de kooprijsexplosies en het tekort aan goedkope huurwoningen wel steeds meer onder druk staat. Buser: “We moeten als stad voorkomen dat er dadelijk alleen nog rijke mensen in München kunnen wonen. Ook huishoudens met een lager of middeninkomen horen hier thuis.” ■

### **BEIERS BEZOEK AAN AMSTERDAM**

In juni brachten veertig Beierse sociale woningcorporaties en -coöperaties een bezoek aan hun collega's van Stadgenoot. De Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen - de AFWC van München - had dit jaar Amsterdam uitgekozen voor de jaarlijkse studiereis. Men bezocht renovatie- en nieuwbouwprojecten in de Westelijke Tuinsteden, op IJburg en in het Oostelijk Havengebied. De Duitsers waren het meest onder de indruk van de stadsuitbreiding in het IJmeer. “Fascinerend hoe jullie uit water een nieuwbouwwijk maken, compleet met winkels, scholen, kinderdagopvang en kleine parkjes. In München is het vroegtijdig realiseren van die voorzieningen echt een probleem”, aldus voorzitter Hans-Otto Kraus.

# “Beleggersvraag naar huurwoningen enorm gestegen”

*Hurks is één van de nieuwe ontwikkelaars in Amsterdam. Wie zijn ze? En wat denken zij voor de stad te kunnen betekenen? “We zien kansen in de volle breedte van de woningmarkt”, zo zegt Erik Leijten, directeur van Hurks vastgoedontwikkeling | Bert Pots*

## Vanwaar die interesse voor Amsterdam?

“Hurks richtte zich in het verleden vooral op Brabant en Limburg, maar daar is de groei beperkt. Daarom heeft het bedrijf de afgelopen jaren de focus verlegd naar het noordelijke deel van de Randstad, Utrecht en Amsterdam. We beschikken in Amsterdam over een eigen kantoor. Om nieuwe business te creëren hebben we de afgelopen tijd aan diverse gemeentelijke tenders meegedaan. Met succes: in het Amstelkwartier realiseert Hurks met Lingotto en APF International een 70 meter hoge woontoren met 160 appartementen van circa 60 m<sup>2</sup>. Zo’n opgave past ons goed.”

## Wat voor karakter krijgt die woontoren?

“Uitgangspunt van de gemeente was dat er minimaal 70 procent vrijesectorhuur wordt gerealiseerd. Daar hebben we uiteraard aan voldaan, maar wellicht wordt het gebouw volledig bestemd voor de verhuurmarkt. Bij een dergelijke formule is er geen afzetrisico en kunnen we een garantie geven voor start bouw. Bovendien is de combinatie huur en koop binnen één gebouw niet altijd een gelukkige. Beleggers opteren dan eerder voor het bezit van het gehele gebouw. We doen op dit moment nog onderzoek naar verkoop aan één belegger – de vraag van beleggers naar huurwoningen is de laatste tijd enorm gestegen – of de vorming van een vastgoedfonds. Het kost nog wat tijd, maar ik ben vol vertrouwen over de business case. Streven is begin 2015 met de bouw te beginnen.”

## Blijft het beperkt tot het Amstelkwartier?

Nee. Ik verwacht op termijn diverse andere bouwprojecten. We doen op dit moment op zes verschillende binnenstedelijke locaties haalbaarheidsonderzoek. Voor een belangrijk deel gaat het om de bouw van huurwoningen voor de vrije sector. We sluiten de bouw van koopwoningen echter niet uit. Ook die markt zien we aantrekken. Bij de ontwikkeling van die plannen wordt met zowel corporaties als langetermijnbeleggers samengewerkt.”

## Waar komt het geld vandaan?

“Hurks is een kapitaalcrachtig familiebedrijf. Bij onze investeringen kunnen we gebruik maken van het familiekapitaal. Het is een middel om projecten vlot te trekken en daarmee onze orderportefeuille te vullen. Daarnaast werken wij samen met beleggers en financiers.”

## Aan wat voor woningen bestaat in Amsterdam behoefte?

“Wij zien een uitstekende markt voor hoogwaardig afgewerkte tweekamerappartementen voor jonge, dynamische



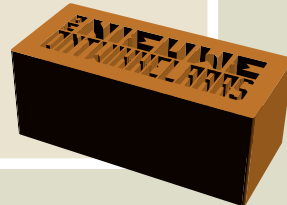
mensen die bewust voor een hippe plek in de stad kiezen. Deze doelgroep wil onbezorgd huren en heeft daarvoor een budget tot maximaal 900 euro per maand beschikbaar. Ook de vraag naar eengezinswoningen trekt sterk aan. Als we in staat zijn beide markten te bedienen, dan voorzien we de komende jaren in een grote behoefte.”

## Hoe verloopt de samenwerking met de gemeente?

“Dat gaat goed. De gemeente zoekt bewust naar nieuwe manieren om snel duidelijkheid te krijgen over de afzet van grond en het realiseren van bouwproductie. Daarbij wordt goed rekening gehouden met wat de markt verwacht.”

### 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 vierde aflevering Erik Leijten, directeur van Hurks vastgoedontwikkeling. Hurks is een bijna honderd jaar oud familiebedrijf. Het ontwikkelt, bouwt en zorgt voor het onderhoud van woningen, winkels en kantoren. Hurks bouwde in Amsterdam onder meer een deel van het IJ-dock. Nu betreedt het de woningmarkt met een project in het Amstelkwartier. Ook bouwt het zogeheten Da Vinci-woningen in Amsterdam-Noord.



“Wettelijk kader voor woonboten rammelt nog altijd”

# Tussen wal en schip

*Het blijft tobben met het beleid rond woonboten. In april verraste de Raad van State met een uitspraak waardoor duizenden woonschepen hun legale status kwijt zijn. Maar er gloort licht: minister Stef Blok van Wonen komt met reparatiewetgeving; bovendien wil hij de rechtspositie van woonbootbewoners verbeteren. | Anna van Veen*

**E**en kwart van de naar schatting tien-duizend woonboten die Nederland rijk is, ligt in Amsterdams water. In 2002 maakte NUL20 een ronde langs woonbootbewoners, deskundigen en beleidsmakers. Onze conclusie destijds: woonboten en Amsterdam horen bij elkaar, maar tussen de gemeentelijke overheid en de woonbootbewoner botert het niet. In de tijd van burgemeester Samkalden werd de woonbootbewoner nog gelijkgesteld met een woonwagenbewoner.

Vanaf eind jaren zeventig werd gepleit voor gelijkwaardig beleid voor wonen op de wal en op het water. Maar, constateerde wethouder Duco Stadig in 2002 in zijn ‘bestuurlijk testament Woonbootbeleid’: “Het woonbootbeleid sleept zich al dertig jaar voort en vastgesteld beleid is in onvoldoende mate uitgevoerd”. Wat ook niet hielp waren de verschillen per stadsdeel. Tien jaar terug kon het gebeuren dat iets aan de ene oever was verboden, terwijl het aan de overkant was toegestaan.

Veel is sindsdien veranderd, met als laatste mijlpaal de Verordening op het Binnenwater van 2010. Toch blijft het gebrek aan een duidelijk juridisch kader voor aanhoudende fricties zorgen tussen overheid en woonbootbewoners.

## **Wel of geen huis?**

Je kunt erin wonen, maar het is geen huis. Dat is op de keper beschouwd het basisprobleem dat de overheid met de woonboot heeft. Beleidsmatig valt de woonbootbewoner tussen wal en schip. Daarbij streeft de gemiddelde waterbewoner ook helemaal geen gelijkwaardigheid met de walbewoner na. Hij koestert zijn ‘status aparte’ en wil vooral met rust

## **Basisprobleem: je kunt erin wonen, maar het is geen huis**

Advocaat Matthijs Vermaat en partner Maria op hun ‘schark’, een kruising tussen woonark en woonschip





## BIJZONDERE WOONVORMEN: DE WOONBOOTBEWONER

Dit is deel acht van een serie over bijzondere woonvormen. Eerder verschenen artikelen over woonwagenbewoners, Woonkollektief Purmerend, een kunstenaarsgemeenschap, antikrakers, een woongemeenschap voor jongeren, ouderenwoongroepen en kopers van kluswoningen.



Drijvende woningen, Lozingskanaal, Zeeburgerdijk

worden gelaten. En wanneer dat niet het geval is, manifesteert zich een grote actiebereidheid om die status te markeren. De ambigue status van de woonboot vertaalt zich op beleidsniveau: stedelijk vallen woonbootzaken onder wethouder Van der Burg (Ruimtelijke Ordening en Grondzaken in geval van erfpacht) en Udo Kock (Waterbeheer). Terwijl landelijk het woonschepenbeleid onder minister Blok van Wonen valt, gaat wethouder Ivens van Wonen niet over de woonbootbewoners.

De gemeentelijke ombudsman behandelt regelmatig zaken waarbij een bootbewoner in conflict is met een stadsdeel of Waternet: de vergunningverleners. Meestal gaat het om verplaatsing van woonschepen of het verkrijgen van een nieuwe ligplaatsvergunning na vervanging van een woonboot.

De Ombudsman constateert niet zelden dat er sprake is van 'onbehoorlijk bestuur'. Stadsdeel Zeeburg werd in 2010 bijvoorbeeld 'gesol met woonboten' verweten na jarenlang gesteggel met bootbewoners over verplaatsing van woonboten aan de Diemerzeedijk. Voortvarendheid vanuit het stads(deel) bestuur of Waternet is in dit soort processen vaak ver te zoeken, zo oordeelt de Ombudsman in een aantal langslappende kwesties.

### **Ingewikkeld**

Niet alleen de gemeentelijke ombudsman maar ook de rechter wordt vaak ingeschakeld bij conflicten over woonbootzaken. De afdeling juridische zaken van Waternet krijgt per jaar gemiddeld zo'n twintig rechtszaken op haar bordje. Volgens Evert Blees van de afdeling zijn de regels voor het woonschepenbeleid

de afgelopen jaren steeds ingewikkelder geworden. "Er komen steeds meer regeltjes die het knap ingewikkeld maken. En er zijn altijd al veel partijen bij het beleid rond woonschepen betrokken geweest. Dat worden er door de uitspraak van de Raad van State straks nog veel meer." Sinds 2011 gaat Waternet over het gebruik van het binnenwater en dus over de woonboten, maar slechts drie stadsdelen maken ook gebruik van de diensten van deze organisatie: Oost, Centrum en West. Blees: "Die stadsdelen hebben ons ingehuurd voor het afgeven van ligplaats- en vervangingsvergunningen. De andere stadsdelen behandelen die aanvragen zelf."

Alle stadsdelen hebben verder hun eigen bevoegdheden. "Voor ons betekent dit dat we met divers beleid te maken hebben. Het zou veel handiger zijn wanneer er grootstedelijk uitvoerend woonbotenbeleid wordt geformuleerd maar de stadsdelen zijn nu eenmaal graag baas in hun eigen gebied."

### **Verschillen per stadsdeel**

De Verordening op het Binnenwater van 2010 gebruiken alle stadsdelen als basis voor hun eigen beleid. Toch blijven er verschillen, weet advocaat Matthijs Vermaat, die veel woonbootzaken doet. Twaalf jaar geleden had hij zelf de premiere van de 'scharck': een kruising tus-

## NIEUWE WETGEVING GEEFT WOONBOOTBEWONER MEER ZEKERHEDEN

In een beleidsreactie op het rapport 'Vaste grond onder de voeten; over de rechtspositie van waterbewoners ten aanzien van de ligplaats' (RIGO research 2013) liet minister Blok in februari dit jaar aan de Tweede Kamer weten 'te erkennen dat wonen op het water gelijkwaardig is aan wonen op het land'. En verder 'dat een ligplaats hiervoor een noodzakelijke voorwaarde is'. Een van de aanbevelingen uit het RIGO-rapport is het op rijksniveau regelen van huurbescherming voor huurders van ligplaatsen. Die aanbeveling wordt door Blok overgenomen en zelfs opgerekt. Hij wil huurbescherming voor alle huurders van ligplaatsen met een permanent karakter. RIGO stelde voor die bescherming te beperken tot ligplaatsen van private eigenaren. Wanneer huurbescherming geldt, worden veel gemeentelijke juridische omwegen overbodig.

In Amsterdam worden bijna alle ligplaatsen verhuurd door de gemeente. Er is een hoofdstedelijk protocol - het 'Beverprotocol' - voor het geval een woonboot gedwongen wordt verplaatst. Via dat protocol kan bijvoorbeeld compensatie worden afgedwongen en zijn de regels vastgelegd voor vervanging van een ligplaats. Het opnemen van ligplaatsen in het bestemmingsplan staat ook op de agenda van de minister. Het ministerie werkt momenteel aan een Omgevingswet waarin het gemeentelijke bestemmingsplan opgaat. Hiermee kan het probleem dat ontstond door de uitspraak van de Raad van State mogelijk worden ondervangen. Amsterdam zal dan wel de Verordening op het Binnenwater moeten aanpassen. Tot slot gaat de minister binnenkort in gesprek met de VNG over het opstellen van een model-huurovereenkomst voor ligplaatsen en een model-woonbotenverordening. Ook wordt naar een betere uitwisseling van gegevens gestreefd wat betreft het woonbotenbeleid tussen gemeenten onderling.

sen woonark en woonschip. Toen hij zijn woonark in het Singel wilde vervangen werd hij door nieuwe vervangingsregels van stadsdeel Centrum verplicht een – liefst varend – historisch schip terug te leggen. Het nieuwe schip voldeed na lang gesteggel aan alle eisen hoewel de ‘schark’ geen meter kan varen. Sindsdien is Vermaat deskundige geworden op het gebied van wet- en regelgeving voor woonschepen en heeft hij menig mede-bootbewoner door het complexe en soms schimmige beleid gelooft. Vermaat: “Meer mensen wilden een schip als het onze bouwen om aan de welstandseisen te kunnen voldoen, maar dan werden ter plekke opeens de regels aangepast en mocht het toch weer niet. Daar heb ik als jurist heel wat zaken over gevoerd en ook gewonnen. Onlangs is de Welstandcommissie ook weer door de rechter teruggefloten, omdat de afwijzing dat een bepaald schip ‘niet mooi genoeg is’ onvoldoende was onderbouwd. Het is voor bewoners wel heel vervelend

dat ze een rechtszaak moeten voeren, omdat het lokale beleid zo onduidelijk en willekeurig is.”

Vermaat is net als Blees van mening dat de stadsdelen centraal woonschepenbeleid in Amsterdam tegenhouden. “Maar ook woonbootorganisaties hebben lang een uitzonderingspositie willen houden. Pas de laatste jaren is daar verandering in

worden aangemerkt als bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. De juridische consequentie is dat veel woonboten als illegaal bouwwerk moeten worden aangemerkt.

Het Amsterdams college heeft snel een gedoogkader opgesteld waarmee deze illegaliteit tijdelijk wordt ondervangen. In een brief aan het Rijk heeft toenma-

## **Minister Blok: “Wonen op water gelijk aan wonen op land”**

gekomen en zijn die organisaties steeds meer gaan aandringen op gelijkshaking van wonen op het water en op de wal.

### **‘Logische uitspraak’**

Terug naar de uitspraak van de Raad van State van 16 april. Die zorgde voor veel beroering in het woonbotenwereldje. De bestuursrechter vond dat woonboten die niet kunnen varen voortaan moeten

lig wethouder Van Poelgeest bovendien aangedrongen op aanpassing van de wet- en regelgeving. Dat heeft minister Blok toegezegd.

Zolang deze zaak niet is opgelost, lopen alle vergunningen voor vervanging of nieuwbouw (weer) via de lokale overheid. Waternet mag namelijk geen gedoogbesluiten nemen, aldus Blees: “Het is voor Amsterdam van groot belang dat er heldere juridische regels worden opgesteld. Maar ik denk dat het nog wel een paar jaar duurt tot het zover is.”

Eric Blaauw, bestuurslid van de Landelijke Woonboten Organisatie (LWO), noemt de uitspraak een logisch gevolg van slordige wetgeving. “In het Bouwbesluit van 2012 is alleen in de toelichting opgenomen dat woonschepen niet onder deze wet vallen, niet in het besluit zelf. Daar wringt het dus. Dankzij deze uitspraak moet de uitzondering voor woonschepen worden opgenomen in het Bouwbesluit zelf. Dan pas is het wettelijk geregeld.”

Advocaat Vermaat is evenmin verbaasd over de uitspraak. “Eigenlijk verbaas ik me er al heel lang over dat een woonboot in de zin van de wet niet wordt aangemerkt als bouwwerk. Voor waterwoningen geldt dat wel. Het vervelende is dat de Amsterdamse Verordening op het Binnenwater zodanig is opgesteld dat je nooit een omgevingsvergunning krijgt voor een woonboot. Dat is dus tegenstrijdig en heel vervelend voor mensen die nu een oude boot willen vervangen; zij vallen buiten het gedoogkader. Hopelijk wordt hier snel een oplossing voor gevonden.”

De bottom-line is volgens Vermaat dat de wet- en regelgeving voor woonboten nog altijd rammelt. Daarom kan één gerechtelijke uitspraak zo’n opschudding veroorzaken. “Door het gebrek aan een juridisch kader wordt de chaos almaar groter. Overigens heeft de gemeente heel doortastend opgetreden door onmiddellijk een gedoogkader op te stellen. Daar was ik eerlijk gezegd positief door verrast.” ■



**ERIC BLAAUW**

Wie het over woonboten heeft, komt vroeger of later bij Eric Blaauw terecht, eigenaar van het woonschip De Vertrouwen aan de Westerdoksdijk. Sinds 1994 is hij bestuurslid van de Landelijke Woonboten Organisatie (LWO). Twaalf jaar geleden sprak NUL20 ook met hem over het woonschepenbeleid. De heikele kwesties van toen waren de invoering van erfpacht op het water en een dreigende verhoging van het liggeld (precario). Die strijd tegen hogere liggelden heeft de LWO verloren: in 2012 werd de precario verhoogd met ongeveer 22 procent.

Ook heeft Amsterdam erfpacht ingevoerd voor nieuwe waterkavels. Dat geldt zowel voor waterwoningen als woonschepen. Blaauw: “Die erfpacht werd eerder door de rechter afgeschoten maar is even later op een slinkse manier toch door de gemeenteraad gejaast.”

Blaauw is nu voorzichtiger optimistisch over de verbetering van de rechtspositie van waterbewoners, zowel op rijks- als lokaal niveau. “Minister Stef Blok lijkt ervan doordrongen dat het allemaal wat minder ingewikkeld moet worden. De voornemens om de rechtspositie van woonbootbewoners te verbeteren, mogen we wel als een overwinning zien. Nu nog de uitvoering.”

Al sinds 1995 spant de LWO zich in voor huurbescherming van ligplaatsen van woonschepen. Die inspanning wordt als het aan minister Blok ligt binnenkort via rijksbeleid gehonoreerd (zie kader Huurbescherming). Blaauw: “Ook dat is een logische stap: die bescherming genieten standplaatsen van woonwagens en huurders van een woning immers ook. Dat dit niet voor ligplaatsen geldt, is natuurlijk absurd.”

## Wonen in zelfbeheer

**D**e Nederlandse Woonbond heeft deze zomer een uitgebreide brochure (50 pag.) uitgebracht over de mogelijkheden voor Wonen in Zelfbeheer, waarbij het niet gaat om individuele huiseigenaren - zelfbeheerders pur sang - maar om huurders in coöperatieve woonvormen. De Woonbond vindt meer zelfbeheer een kansrijke nieuwe weg in de volkshuisvesting. De ondertitel is veelzeggend: "Nieuwe kansen voor huurders op zeggenschap en lagere woonlasten".

Zelfbeheer - het door bewoners zelf ontwikkelen, (laten) bouwen en/of beheren van hun eigen woningcomplex en/of de voorzieningen daarin - heeft in Nederland nooit een hoge vlucht genomen. Dat de belangstelling nu toeneemt, verklaart de Woonbond uit twee ontwikkelingen: het Rijksbeleid dat woningcorporaties aan de ketting legt en hogere huren en meer verkoop van corporatiewoningen veroorzaakt; maar ook de verschuiving van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving. Die komt weliswaar grotendeels voort uit bezuinigingstaakstellingen, maar toch ook uit de wens van burgers om meer invloed te krijgen op de eigen leefomstandigheden.

Voor bewonerscollectieven die zich op dit pad willen begeven, is deze brochure een uitstekend startpunt. De inleidende hoofdstukken beschrijven initiatieven uit het Nederlandse verleden en uit het buitenland. Bekende Nederlandse voorbeelden zijn Samenwerking in Amsterdam en De Refter in Ubbergen, maar Nederland is toch vooral het land van de woningcorporaties. In diverse andere Europese landen hebben wooncoöperaties veel meer wortel geschoten.

De wooncoöperatie is op de politieke agenda gekomen dankzij Adri Duivesteijn. In 2013 lanceerde hij in een essay een uitgewerkt idee om een deel van het corporatiebezit over te dragen aan door bewoners bestuurde wooncoöperaties. Tijdens de roemruchte 'Nacht van Duivesteijn' zegde minister Blok toe de mogelijkheden daartoe te onderzoeken.

De Woonbond noemt als potentiële voordelen voor bewoners dat meer zelfbeheer leidt tot grotere invloed op en betrokkenheid bij hun woonsituatie; tot lagere woonlasten en tot mogelijkheden om specifieke woonwensen te realiseren.

Uitgebreid wordt stilgestaan bij mogelijke rechtsvormen voor collectieven, met de juridische, fiscale en andere financiële consequenties die daarbij horen, waarbij het langste wordt stilgestaan bij 'de coöperatie': een vereniging die opkomt voor de materiële belangen van haar leden. De slothoofdstukken gaan over het kopen van een wooncomplex en het zelf beheren van wooncomplexen.

**Wonen in zelfbeheer - Nieuwe kansen voor huurders op zeggenschap en lagere woonlasten. Nederlandse Woonbond, juni 2014. 50 pagina's, ISBN 978-90-6965-107-1. Ledenprijs € 12,45; Niet-ledenprijs € 24,90, Zie de webwinkel van [woonbond.nl](http://woonbond.nl)**

## Slimme steden

**V**an Barcelona tot New York, van Tokio tot Amsterdam: een beetje stad is een Smart City of wil dat worden. Maar wat is dat? En is het meer dan ketelmuziek van marketeers van steden en ICT-bedrijven? Een rode draad vormt in ieder geval het optimisme dat toepassing van slimme technologie het leven in de stad schoner, veiliger, efficiënter en dus aangenamer maakt.

Dit boek 'Slimme Steden' is een vreemde eend in het gebruikelijke discours - om ook een keer het woord te gebruiken waar auteur Maarten Hajer zo dol op is - over slimme steden. Hajer begint in zijn inleidende essay aan de andere kant: de uitdagingen waar de steden deze eeuw voor staan. De ondertitel luidt dan ook: "Opgaven voor de 21e eeuw in beeld". Het gaat niet zozeer over slimme steden maar over slimme stedenbouw. En als technologie kan helpen problemen op te lossen, ja graag. In die volgorde, wat hem betreft: "Als we werkelijk een oplossing willen vinden, moet de technologische focus in het discours van de smart city snel worden bijgestuurd".

Dit boek is vooral een warm pleidooi voor duurzaamheid: "We moeten een manier vinden om steden eco-efficiënt te maken". Hajer typeert de huidige stad als een organisme dat uit het lood is geslagen, in termen van energieverbruik, vervuiling, beslag op het achterland en waterhuishouding. Volgens de auteur is er een omslag in het denken over stadsontwikkeling nodig minstens vergelijkbaar met de hygiënistische hervormingsbeweging van de 19e eeuw. Die heeft de stedeling riolering en waterleiding opgeleverd, waardoor zijn gezondheid en levensverwachting spectaculair zijn toegenomen.

Het inleidende essay van Hajer wordt gevolgd door hoofdstukken met historische, actuele en kwantitatieve informatie over de stad - zowel nationaal als mondiaal.

Tientallen infographics geven antwoord op vragen als: waar leven steden van; wat nemen ze op aan water, voedsel, bouw- en andere materialen; wat voeren ze daarvan weer af en hoe doeltreffend is die stofwisseling? De thema's per hoofdstuk zijn: demografie, lucht, water, voedsel, natuur, mobiliteit, vracht, bouw materiaal, afval en energie. Aan de hand van al dit feitenmateriaal willen de auteurs duidelijk maken wat de opgaven zijn van de 21e eeuw, en welke kansen er liggen voor verandering. Het resultaat is geen boek geworden voor op het nachtkastje - afgezien van het inleidende hoofdstuk wellicht - wel een indrukwekkende bundeling van informatie.

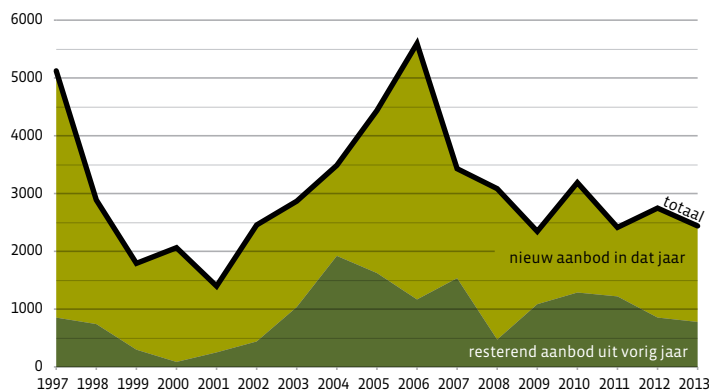
**Slimme steden - Opgaven voor de 21e eeuw in beeld. Ton Dassen, Maarten Hajer, Uitgever:naio10. ISBN 9789462081475, Prijs 19,50. Er is ook een Engelstalige versie.**

→ <http://www.naio10.nl/slimme-steden-opgaven-voor-de-21e-eeuw-in-beeld.html>

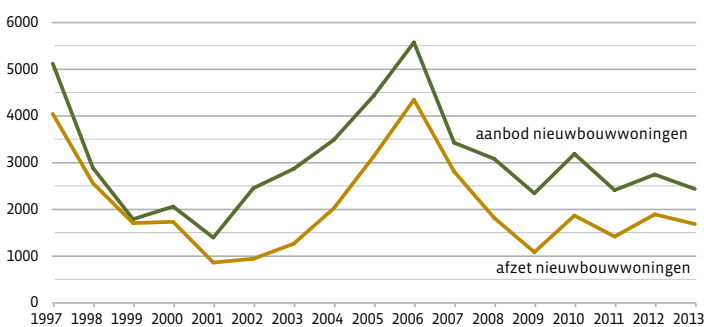


# Nieuwbouwmarkt trekt wat aan

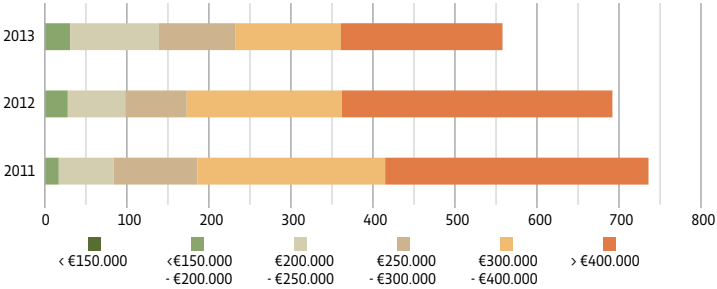
## AANBOD MARKTWONINGEN IN AMSTERDAM



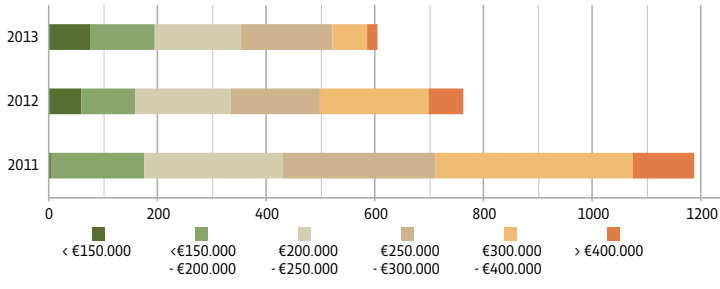
## AANBOD REGULIERE NIEUWBOUW BINNEN DE RING



## AANBOD REGULIERE NIEUWBOUW BUITEN DE RING



## AANBOD IN BEIDE GRAFIEKEN EXCLUSIEF KAVELS EN STARTERSWONINGEN



De afzet van nieuwbouwwoningen is het eerste halfjaar van 2014 flink gestegen in vergelijking met vorig jaar. Dat komt vooral door de oplevering van 800 markthuurwoningen (vorig jaar 515 in hele jaar). Ook de afzet van nieuwbouw koopwoningen vertoont enig teken van herstel. Vorig jaar werden er 1173 verkocht, terwijl dit eerste halfjaar ten minste 650 nieuwbouwwoningen van de hand gingen (exclusief eventuele verkoop van collectieve kavels).

In 2013 liet de afzet van reguliere nieuwbouw koopwoningen nog geen enkel herstel zien. Er werden in Amsterdam 816 van deze woningen verkocht tegenover 819 in 2012. De totale afzet van nieuwbouw markt woningen daalde van 1895 naar 1.688 woningen. Dit is het totaal van koopwoningen, kavels, starterswoningen en marktsector huurwoningen. Het langjarig gemiddelde ligt op ruim 2000 woningen.

Het aanbod bestond uit 1924 reguliere nieuwbouw koopwoningen, 382 'bouwnummers' uitgegeven als kavel (zowel individueel als collectief) en 181 appartementen in te transformeren/getransformeerde bedrijfsruimten. Onderdeel van het totaalaanbod was een restant van 778 onverkochte woningen uit eerdere jaren. Eind december 2013 waren er nog 751 woningen onverkocht.

Van het totaalaanbod van zo'n 2400 woningen werd 69 procent verkocht. Dit afzetpercentage is gelijk aan dat van 2012. Vooral in stadsdeel Noord liep de verkoop goed: 91 procent verkocht. De beste afzetresultaten van de reguliere nieuwbouw buiten de Ring bevinden zich in de prijsklasse van twee tot drie ton. Zowel binnen de Ring als daarbuiten zijn er goedkope nieuwbouwwoningen aangeboden dan de jaren ervoor. Maar binnen de Ring kost zo'n 60 procent van het aanbod nog altijd meer dan drie ton, afgezien van de starterswoningen zoals de studio's in het GAK-gebouw.

De trend in de nieuwbouw is meer kavels, meer markthuur en meer starterswoningen. Grote projecten met starterswoningen zijn Villa Mokum (Oost, Amstelkwartier) en De Studio (West, GAK-gebouw). Hoewel het aanbod aan nieuwe starterswoningen wat lager uitviel dan in 2012, verwacht het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam in 2014 weer een toename. Maar: "Het reguliere aanbod blijft vooralsnog laag en vertoont nog geen herstel." ■

Bron: alle cijfers zijn afkomstig van het W-Team, Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam. Met name uit: Rapportage Aanbod & Afzet 2013