

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – mei 2012 #62

**Opgelet!
Kunst in de buurt**

**Van Onderen:
wijkontwikkeling nieuwe stijl**

**Toezicht corporaties moet
op drie fronten verbeterd**

Scheiden Wonen en Zorg
in volgende fase

Corporatiebezit
in de etalage

Tussen krimpfeiten
en groeidenken





Bewoners van verzorgingshuizen gaan huur betalen

8

Toezicht op corporaties

12



De visie van

De extern deskundige:
Jan van der Schaar



De corporatiebestuurder:
Marien de Langen



De commissaris:
Tjeerd Herrema



Te koop: corporatiebezit in de etalage

15



Let op: kunst in de buurt!

20



Zelfbouw zet door in Amsterdam

18



Klussen in de Klarenstraat

25

- 4 *Gemeenschappelijke ruimte* **Kort nieuws**
- 8 *Eerste verdieping* **Scheiden wonen en zorg**
- 12 *Tweede verdieping* **Toezicht corporaties moet op drie fronten verbeterd**
- 15 *Derde verdieping* **Verkoop: corporatiebezit in de etalage**
- 18 *Vierde verdieping* **Van Onderen!**
 - 18 **Zelfbouw zet door**
 - 20 **Let op: kunst in de buurt**
 - 25 **Klussen in de Klarenstraat**
- 26 *Kort Bestek* **Wikipedia**
- 28 *10 Jaar Later* **Leonie Janssen-Jansen: tussen groeidenken en krimpfeiten**
- 31 *Leeskamer*
- 32 *Barometer* **Zoektijd: nieuwe maat voor wachten**

NUL20 bestaat in 2012 tien jaar. We benutten dit jubileumjaar om een aantal deskundigen uit te nodigen tien jaar vooruit te kijken.

In dit nummer: Tussen groeidenken en krimpfeiten. Door Leonie Janssen-Jansen.



FC Kunduz

Het Nederlandse woningmarktbeleid laat zich het laatste decennium lezen als een kroniek van gemiste kansen. Natuurlijk had een kabinet in betere tijden een begin moeten maken met een flexibilisering van de huren en het beperken van de hypotheekrenteaftrek. In plaats daarvan smoorden rationale overwegingen in taboes. In het laatste kabinet Balkenende mocht niet eens meer hardop gepraat worden over hervorming van de woningmarkt. Terwijl het nakende failliet van een systeem waarin jaarlijks tientallen miljarden werden rondgepompt, zich toen al aandiende. De Nederlandse koper werd aangemoedigd zich steeds dieper in de schulden te steken en de financiële kloof tussen kopen en huren groeide alleen maar.

Aan deskundige adviezen en waarschuwingen ontbrak het niet. Ongeveer elke deskundige uit binnen- en buitenland heeft aangedrongen op een structurele hervorming van de Nederlandse woningmarkt. Daar is wel iets maar toch weinig mee gedaan door het kabinet Rutte. De maatregelen, zoals de extra punten voor schaarstegebieden en die om scheefwoning (>€ 43.000) meer huur te laten betalen, ontberen een integrale visie en richten zich expliciet op de huurder. Dan is er nog de woningbelasting voor verhuurders van zo'n 760 miljoen euro. De timing van deze heffing kon niet beroerder. De kaspositie van de laatste organisaties die in Nederland nog op enige schaal investeren in woningbouw - de corporaties - wordt erdoor ondermijnd.

De Kunduz-coalitie heeft het H-taboe doorbroken en gebroken met het inflatievolgend huurbeleid voor nog een groep huurders met een iets hoger inkomen (34.000 tot 43.000 euro): zij krijgen vanaf 2013 er 1 procent extra bij. En jawel: ook deze extra huurinkomsten worden door het kabinet 'afgeroomd' met een nieuwe heffing die volgens de eerste berekeningen een veelvoud is van de potentiële extra inkomsten.

De maatregel om de renteaftrek te schrappen van aflossingsvrije hypotheekleningen is op lange termijn verstandig, maar zal op korte termijn de koopmarkt verder doen stagneren. De maatregel verergert bovendien het insider-outsiderprobleem waar de Nederlandse poldermaatschappij op tal van terreinen mee worstelt: bestaande rechten en voordelen van insiders worden geëerbiedigd, terwijl outsiders voordelen en rechten mislopen. Het helpt de woningmarkt van de regen in de drup.

Het belangrijkste van het Kunduz-akkoord is dat er een taboe is geslecht. Om met pensionado Johan Cruijff te spreken: soms moet er eerst iets gebeuren, voordat er wat kan gebeuren.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20

Op de hoogte blijven? Het belangrijkste woonnieuws kunt u dagelijks volgen op Twitter (@nul20)!

NUL20

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks. NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, de stadsdelen en de Stadsregio.

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

U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN. ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

ABONNEER U OP DE GRATIS NUL20 NIEUWSBRIEF: WWW.NUL20.NL

ADVERTENTIES: via Bureau Recent 020-330.8998 (info op www.nul20.nl)

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Bert Pots

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Arco Leusink (Huurdersvereniging Amsterdam)

Bart Truijens (OGA)

Niek Krouwel (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)

Jacqueline van Loon (ASW)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)

Manon Tjoa (AFWC)

Muk van Ravels (Stadsregio)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Prezco bv

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd bij nul20 Online: www.nul20.nl

Laatste slag om Aireyblokken?

De Stichting Cuypersgenootschap, erfgoedvereniging Heemschut en ProWest blijven zich verzetten tegen de sloop van de Aireyblokken in Amsterdam Nieuw-West. In een brief van 3 mei roepen ze het gemeentebestuur op het sloopbesluit te heroverwegen, omdat het toenmalige stadsdeelbestuur een sloopvergunning verleend zou hebben “op basis van onjuiste informatie”. Eigen Haard houdt onverkort vast aan de sloop/nieuwbouwplannen.

Volgens de erfgoedverenigingen is er geen woontechnische noodzaak tot slopen. Volgens een studie van renovatiebureau Van Schagen Architecten zouden de woningen nog uitstekend zijn te renoveren en aan te passen aan de eisen van deze tijd. Deze conclusies zouden destijds niet of onvoldoende betrokken zijn bij de besluitvorming. Zonder technische noodzaak mag er volgens het gemeentelijk beleid in het Van Eesterenmuseum-gebied niet gesloopt worden. De erfgoedverenigingen vragen het college de toenmalige besluitvorming daarom tegen het licht te houden én het vernieuwingsplan alsnog voor te leggen aan de gemeenteraad.

Eigen Haard is er wel klaar mee. woordvoerder Wim de Waard: “Deze sloopkeuze is in 2009, na een jarenlang onderhandelingsproces, samen met stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer gemaakt. Dit was mede op basis van het Van Schagenrapport en nadat het gebied tot beschermd stadsgezicht is bestempeld. Door terug te bouwen binnen de footprint en aan te sluiten bij de kwaliteiten van de huidige strook, respecteren wij het beschermd stadsgezicht. Ook dit is in samenwerking met het stadsdeel besloten. Eind februari heeft het stadsdeel een participatieplan en startnotitie vastgesteld waarin een en ander nog eens is bevestigd.” Volgens Eigen Haard zijn onverantwoorde investeringen nodig om de “naoorlogse noodbouw” te laten voldoen aan hedendaagse eisen op gebied van energieprestatie en wooncomfort.



Stadsregio vreest voor groot woningtekort

De Metropoolregio Amsterdam stevent af op een groot woningtekort. Dat blijkt uit de Quickscan Woningbouw. Er zou tot 2040 behoefte zijn aan 270.000 extra woningen. De komende acht jaar alleen al zou een productieachterstand van bijna honderdduizend woningen ontstaan.

Uitbreiding van de woningvoorraad is volgens de onderzoekers om vier redenen noodzakelijk. Gezinsverdunding vraagt een kleine 50.000 woningen extra. De trek van het platteland naar de stad en de komst van buitenlandse kennismigranten zorgt voor een vraag van 95.000 woningen. En er wordt vanwege meer geboorten en stijgende levensverwachting gerekend op natuurlijke aanwas. Goed voor een vraag van 125.000 woningen. Tegelijkertijd is door de dienst Ruimtelijke Ordening en de dienst Economische Zaken van de gemeente Amsterdam becijferd dat een dergelijke productie schier onmogelijk is. Vanwege de huidige crisis loopt het tekort in 2020 al op tot 93.000 woningen. Een inhaalslag, waarbij de regionale woningproductie groeit naar 12.500 woningen per jaar, wordt vervolgens voor praktisch onmogelijk gehouden. Eerder is sprake van een verder oplopend tekort. Zo kunnen bij sterke groei van Schiphol 60.000 voorgenomen woningen vanwege toenemende geluidhinder niet worden gerealiseerd.

De regio vreest bij het uitblijven van voldoende woningbouw voor allerlei problemen. Jongeren moeten noodgedwongen (veel) langer bij hun ouders blijven wonen. Buitenlandse kennismigranten zullen Amsterdam vanwege het ontbreken van woonruimte mijden. En schaarste zal de prijs van de bestaande woningen zodanig opdrijven, dat starters hun woonwensen niet kunnen realiseren. Maar bovenal wordt gevreesd voor economische schade. De economie groeide de afgelopen vijftien jaar met bijna drie procent per jaar door de aanwezigheid van voldoende hoogopgeleiden. Maar de Zaanse wethouder Robert Linnekamp, voorzitter van de Stuurgroep Verstedelijking Metropoolregio Amsterdam, voorziet dat die brandstof dan opraakt. “Als hoogopgeleiden geen passende woonruimte kunnen vinden, dan kiezen zij voor vestiging elders in Europa.”

Volgens planoloog Leonie Janssen-Jansen moet de regio zich echter niet blindstaren op de woonbehoefteprognoses. Zij betoogt in dit nummer van NUL20 dat de woonbehoefte zich al lang niet meer vertaalt in een markt vraag. Deze ontwikkeling is volgens haar structureler dan vaak wordt gedacht (“Tussen groeiden en krimpfeiten”, pag.28).

Pilot flexibel huren in Amsterdam

In Amsterdam wordt een pilot met inkomensafhankelijke huren voorbereid. Volgens de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting is de pilot gericht op inkomens tussen de 29.000 en 43.000 euro en gaat het om woningen met 142 of meer punten. De huren zullen liggen tussen 550 en 900 euro. Het gaat daarbij om nieuwe verhuringen.

Huurders die tussen de circa 29.000 en 43.000 euro verdienen, gaan een meer marktconforme huur betalen en krijgen korting als hun inkomen niet toereikend is om die huur te betalen. Jaarlijks wordt het inkomen opnieuw getoetst en wordt de huur waar nodig aange-

past. De deelnemende partijen werken de details momenteel uit. De SEV gaat de pilot begeleiden.

Ook Utrecht, Den Haag en Rotterdam hebben van het ministerie de gelegenheid gekregen om met voorstellen te komen voor experimenten met huurbeleid.

Minister Spies heeft het experiment Huur op Maat per 1 april 2012 gestopt. Spies wil dit experiment met inkomensafhankelijk huren geen vervolgvraag geven. In de Tweede Kamer werd 17 april een motie van PvdA-er Jacques Monasch verworpen waarin hij voorstelde Huur op Maat te verlengen.

Drie corporaties: misschien 5 procent extra huur

De Amsterdamse corporaties Ymere, De Key en Rochdale houden de mogelijkheid open huurders met een huishoudinkomen boven 43.000 euro 5 procent extra huur in rekening te brengen. Zo blijkt uit de jaarlijkse aankondiging van de huurverhoging. Invoering is afhankelijk van besluitvorming in de Eerste Kamer.

De Key: "Als dit wetsvoorstel vóór 1 juli 2012 wordt aangenomen en de wet maakt het ons mogelijk, dan voeren wij deze extra huurverhoging door." De Key en ook Rochdale willen de huren per 1 juli met minimaal 2,3 en maximaal 7,3 procent verhogen. Ymere heeft inhoudelijk dezelfde keuze gemaakt, maar stelt de traditionele huurverhoging met een maand uit naar 1 augustus. De Tweede Kamer heeft ingestemd met de extra huurverhoging. Bij het sluiten van dit nummer was nog niet duidelijk of de Eerste Kamer het wetsvoorstel in behandeling neemt of het 'controversieel' verklaart nu het kabinet is gevallen.

Vermoedelijk is er wel een meerderheid voor de extra huurverhoging. De Kunduz-coalitie is nadrukkelijk voorstander van meer marktconforme huren. In het 'wandelgangenakkoord'

is tot een extra huurverhoging van 1 procent besloten voor huishoudens van 34.000 tot 43.000 euro. De vijf partijen hebben in de senaat een meerderheid.

De Key is er voorstander van dat huurders met een huishoudinkomen boven de 43.000 euro meer gaan betalen voor een sociale huurwoning. "Zo willen we scheefwonen aanpakken," aldus De Key. Rochdale is dezelfde mening toegedaan.

Huurverhogingen moeten minimaal twee maanden tevoren worden aangekondigd. De Belastingdienst moet de eerder verstrekte inkomensgegevens formeel opnieuw verstrekken aan de verhuurders. De verwerkingstijd is dan ook erg krap. Ymere stelt daarom in afwachting van de besluitvorming de huurverhoging daarom uit tot 1 augustus. Dit uitstel heeft wel tot gevolg dat tot in verre toekomst de jaarlijkse huurverhoging een maand later plaatsvindt. De huren mogen namelijk maar één keer in de twaalf maanden worden verhoogd.

De overige drie grote Amsterdamse corporaties verhogen de huur van hun sociale huurwoningen met 2,3 procent per 1 juli.

Corporaties verhogen inkomensgrens

Gezinnen met een inkomen tussen 34.086 en 38.533 euro komen weer in aanmerking voor een sociale huurwoning in de regio Amsterdam. Tot dusver hanteerden de corporaties strikt de Europese inkomensgrens van 34.086 euro. Na een jaar praktijk is gebleken dat er ruimte is binnen de 10-procentregeling voor een iets soepeler beleid. De corporaties hebben daarom besloten vanaf 23 april de inkomensgrens iets op te trekken voor de doelgroep die het meest in de knel zit.

Sinds 1 januari 2011 geldt als gevolg van Europese staatssteunregels een inkomensgrens van 34.085 euro voor sociale huurwoningen. Maar corporaties mogen 10 procent van hun vrijkomende woningen verhuren aan hogere inkomens. De corporaties in de regio Amsterdam pasten de inkomensgrens in 2011 strikt toe. Ze verwachtten namelijk dat die 10 procent volledig op zou gaan aan stadsvernieuwingsurgen ten en bijzondere gevallen zoals medisch urgenten. Dat blijkt niet het geval. In 2011 werd slechts 6 procent van de vrijkomende woningen verhuurd aan hogere inkomens.

De corporaties hebben nu besloten de inkomensgrens op te rekken naar 38.533 euro.

Maar, deze verhoogde inkomensgrens geldt alleen voor gezinnen (minimaal één ouder en één kind) en alleen voor sociale huurwoningen met minimaal drie kamers en een huur van 562 tot 665 euro.

Volgens AFWC-directeur Hans van Harten heeft men daarmee, binnen de beperkte mogelijkheden die er zijn, de groep te pakken die het meest in de knel is gekomen door de Europese regeling. Van Harten: "We blijven voorstander van verhoging van de Europese inkomensgrens tot 43.000 euro, maar zo kunnen we in ieder geval iets doen voor de meest schrijnende gevallen. Omdat zij wel iets meer te besteden hebben, hebben we ervoor gekozen alleen het iets duurdere sociale segment hiervoor te gebruiken."

Hij verwacht dat de meeste corporaties in de Stadsregio het soepeler regiem gaan hanteren. "Al verschilt per corporatie hoeveel ruimte ze hebben. Hierbij moet worden opgemerkt dat we deze gezinnen helpen binnen de 10 procent ruimte die we daarvoor hebben. Er wordt goed in de gaten gehouden dat we daar niet boven uitschieten. Mocht de grens in zicht komen, dan zijn we genoodzaakt de regeling weer stop te zetten."

Voorrang voor Zaanse woningzoekenden met binding

De Zaanstreek geeft woningzoekenden met binding meer kans op een sociale huurwoning in de eigen gemeente. Starters die minimaal een jaar staan ingeschreven bij de gemeenten Zaanstad of Wormerland, starters met een baan in een van beide gemeenten en Zaanse doorstromers kunnen vanaf eind april via Woningnet voorrang claimen. De woningcorporaties nemen daarvoor twee maatregelen. Jaarlijks komt 15 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar voor starters met binding met de Zaanstreek. En de woningcorporaties gaan per jaar 60 procent van nieuw gebouwde sociale huurwoningen bij de eerste verhuur met voorrang aanbieden aan doorstromers uit de Zaanstreek.

Vernieuwing Czaar Peterbuurt op de helft

Eigen Haard is op de helft met de vernieuwing van de Amsterdamse Czaar Peterbuurt. Drie van in totaal zes bouwblokken zijn gerenoveerd. In totaal renoveert Eigen Haard 470 woningen en 50 bedrijfsruimtes. Het project is in 2014 gereed. Halverwege het project benadrukte Peter Hilderling, directeur Vastgoed van Eigen Haard, dat bij de renovatie van de meer dan honderd jaar oude panden de authentieke uitstraling gebleven is. "We hebben bij de renovatie veel oude materialen gebruikt om zo de originele architectuur en de oorspronkelijke sfeer van de panden te behouden. Daarnaast zijn de woningen een stuk energiezuiniger geworden," aldus Hilderling. De Czaar Peterbuurt krijgt door woningverbetering een heel ander gezicht. Eind vorige eeuw was het geen beste buurt: vervallen huizen en dichtgetimmerde ramen. Tien jaar geleden werd samen met stadsdeel Centrum besloten de buurt aan te pakken. De buurt krijgt een gevarieerder aanbod met meer koopwoningen en grotere woningen en winkels.



Oudste Buurtree sluit deuren

Buurtree Furore aan de 1e Constantijn Huygensstraat in Amsterdam-West sluit na drie jaar haar deuren. De Buurtree functioneerde niet als een huiskamer voor de buurt. Evenmin werd ze veel door en voor de buurt gebruikt. Een dergelijke voorziening is daar dus niet noodzakelijk, zo heeft Stadgenoot vastgesteld.

De Buurtree in nieuwbouwcomplex Furore werd geopend om in de buurt een ontmoetingsplek te bieden. Daarmee loste Stadgenoot de toezegging in om na de fusie van Het Oosten met AWV de aanwezigheid in buurten te versterken. "Maar de buurtbewoners zijn goed in staat om activiteiten te organiseren los van de Buurtree," aldus de corporatie in een verklaring. De huismeester die ook in de Buurtree was gevestigd, krijgt een kantoor elders.

De Buurtree in Garage Notweg sluit vanwege de verbouwing van dat pand eveneens haar deuren. Aangezien het gebouw een ander concept krijgt, is terugkeer daar uitgesloten. De buurtactiviteiten worden voortgezet in het door stadsdeel Nieuw-West ontwikkelde Huis van de Wijk. Stadgenoot opende de afgelopen jaren in totaal negen Buurtrees. De overige zeven 'huiskamers' blijven gewoon open.

Rochdale blijft actief in Purmerend

IntermarisHoeksteen biedt onvoldoende voor de ruim tweeduizend woningen van Rochdale in Purmerend. De besprekingen over overname van het bezit zijn beëindigd, zo hebben beide corporaties laten weten. De opvattingen over de waarde lagen te veel uit elkaar.

Het afgelopen jaar voerden de twee corporaties intensieve gesprekken over de overname van woningen en het vertrek van de Amsterdamse corporatie uit Purmerend. Het woningbezit is onderzocht naar technische staat en waarde. Op basis van deze rapportage bracht IntermarisHoeksteen wel een bod uit. Maar na een zorgvuldig proces van onderzoek en afwegen concludeerden beide partijen, dat de opvattingen over de waarde te veel uit elkaar lagen om tot overeenstemming te kunnen komen. Daarop is besloten de besprekingen te beëindigen. Voor de huurders van Rochdale in Purmerend verandert er niets; Rochdale blijft gewoon de verhuurder. Voor IntermarisHoeksteen geldt dat zij per 1 januari 2013 door de fusie met Wherestad woningen toevoegt aan haar huidige bezit. De fusiecorporatie Intermaris heeft straks zo'n zeventuizend woningen in de regio Purmerend.



Kennis waterwoningen IJburg te boek gesteld

De Amsterdamse waterwijk op IJburg nadert voltooiing. De totstandkoming vergde veel van de plannenmakers, want een waterwijk bouwen blijkt ook in het waterrijke Nederland te stuiten op een wereld van praktische bezwaren. De opgedane kennis is nu te boek gesteld in 'Drijvend Amsterdam'. Het was een mooi gezicht, de sleepboten die complete huizen over het IJmeer naar Amsterdam brachten. Er liggen er inmiddels een kleine honderd bij het Steigereiland en er volgen er meer. De Amsterdamse Waterbuurt, direct achter de Enneüs Heermabrug, is een feit.

Het grootschalige experiment is een unicum voor Nederland. Deels uitgevoerd in particulier opdrachtgeverschap zonder welstandstoezicht.

De ver in het water stekende steigers achter het Kadegebouw zorgen ervoor dat in hoge dichtheid kon worden 'gebouwd'. Of liever: afgemeerd. Opvallend genoeg waren het uitgerekend de steigers die voor hoofdbreken en hoge kosten zorgden.

"Zo'n boek geeft de verworven kennis door aan andere organisaties die voor vergelijkbare uitdagingen staan", zegt Igor Roovers, directeur van het nauw betrokken Projectbureau IJburg. De "uitdagingen" waarover Roovers spreekt waren groot. Dat gold niet alleen de technische en financiële kant, ook het waterbeheer en de in Nederland goed ontwikkelde regelgeving vroegen om originele oplossingen. Meer informatie over het boek in de boekenrubriek van NULzo op www.nulzo.nl.

Amsterdam herschikt stedelijke vernieuwing

Amsterdam concentreert de resterende Agelden voor de stedelijke vernieuwing. Voortaan ligt de focus op de acht buurten die de afgelopen jaren het meest zijn achtergebleven: Slotermeer Zuidwest en Slotermeer Noordoost, De Kolenkitbuurt, IJplein/Vogelbuurt, Nieuwendam Noord, Volewijk, Bijlmer Centrum en Holendrecht/Reigersbos. Volgens verantwoordelijk wethouder Freek Ossel is er de afgelopen vijftien jaar veel bereikt in de stedelijke vernieuwing. Maar onveranderd voortgaan met stedelijke vernieuwing in 33 verschillende gebieden is financieel niet langer haalbaar. "Er komt in 2014 een einde aan de ISV-middelen van het Rijk. Nu al is sprake van overheidsbezuinigingen. Corporaties zien hun budgetten krimpen. De economische vooruitzichten zijn niet gunstig. De woningmarkt stagneert. Al die ontwikkelingen zijn heel riskant voor de meest kwetsbare gebieden. Daarom moeten we wel hervormen." Voortaan stelt Amsterdam zich twee hoofdoelen: verbetering van de buurtwaardering en van de sociaal-economische positie van de bewoners in die gebieden die de afgelopen jaren het meest zijn achtergebleven. "Samen met O+S hebben we onze stadsvernieuwingsgebieden geanalyseerd op basis van twee aspecten: leefbaarheid en de mate waarin sociaal-economisch zwakke groepen in een buurt vertegenwoordigd zijn. Dat heeft geleid tot een keuze voor acht buurten in West, Nieuw-West, Noord en Zuidoost. Daar is de nood het hoogst."

Ossel verwerpt de gedachte dat vooral een technisch/statistische keuze is gemaakt. "Wij nemen samen met de stadsdelen de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor die gebieden. De middelen worden in een portemonnee gestopt. Dat is nieuw. In het verleden waren we sterk bezig met het telkens vinden van nieuwe portemonnees. Nu gaat het ons erom met gebiedsgerichte arrangementen het verschil te maken; de komende twee jaar met de nog beschikbare middelen het grootste effect te sorteren." Onderdeel van de nieuwe aanpak is een zorgvuldige sturing. "In die acht buurten gaan we elk kwartaal bekijken wat het effect is van ons handelen. Zodat we een maximaal effect kunnen bereiken." De onderlinge verdeling van het beschikbare geld moet nog nader worden bepaald.

Dat door die keuze andere kwetsbare plekken in de stad, zoals de Diamantbuurt in Zuid of de Indische Buurt in Oost, geen extra steun meer krijgen, noemt Ossel onvermijdelijk. "Ik begrijp heel goed dat onze keuze emoties oproept. Maar we weten al twee jaar dat er minder geld beschikbaar komt. Die buurten worden echt niet aan hun lot overgelaten. We hebben armoedebeleid. We zetten ons in voor verbetering van de kwaliteit van het onderwijs. Er wordt stadsbreed gewerkt aan meer veiligheid. En soms kunnen we nog wel iets extra's doen; de stad gaat bijvoorbeeld substantieel investeren in verbetering van het Makassarplein."



Rietvelden-Zuid, Wormerveer

Parteon bouwt door in Zaanstad

Woningcorporatie Parteon heeft groen licht gegeven voor de versnelde bouw van 101 woningen en 16 zorgwoningen in Zaanstad. In Wormerveer start de bouw van 56 woningen en 16 zorgwoningen in het project Rietvelden Zuid. In de Zaanse Rosmolenwijk worden 45 woningen gebouwd.

Normaal gesproken start Parteon met de bouw van een project als 70 procent van de koopwoningen verkocht is. "Dat was voor beide projecten nog niet het geval. Maar wij geven bij hoge uitzondering de dorpsvernieuwing in Wormerveer en de vernieuwing van de Rosmo-

lenwijk prioriteit," aldus directeur Staargaard. Met het project Rietvelden levert Parteon een aanzienlijke bijdrage aan de dorpsvernieuwing van Wormerveer. Aanleiding hiervoor was de noodzaak van vervangende nieuwbouw van het verpleeghuis De Noordse Balk. Er worden in totaal 96 zorgplaatsen gerealiseerd. Ook aan de voortgang van de herstructurering in de Rosmolenwijk hecht Parteon groot belang. Er wordt al gewerkt in de Jan Bouwmeesterstraat. De eerste 32 woningen - voornamelijk sociale huur - worden tegen de zomer opgeleverd.

Vernieuwing Kolenkitbuurt gaat door

Eigen Haard kan verder met de vernieuwing van het Middengebied van de Kolenkitbuurt in de Amsterdamse wijk Bos en Lommer. De stadsdeelraad West heeft unaniem ingestemd met het uitwerkingsplan.

In de komende tien jaar ondergaat Middengebied Kolenkitbuurt een metamorfose. In het door Soeters van Eldonk ontworpen plan is sprake van rigoureuze sloop/nieuwbouw. De huidige 361 huurwoningen zijn klein en vertonen nagenoeg allemaal bouwtechnische gebreken. Onder het mom van 'stedelijkheid in de luwte' worden vijfhonderd nieuwe woningen teruggebouwd.

Het programma bestaat uit 163 sociale huurwoningen (waarvan 23 grondgebonden eengezinswoningen) en 317 marktswoningen (waarvan 110 eensgezinswoningen). Deze woningen zijn volgens Eigen Haard in het bijzonder geschikt voor stedelijke huishoudens. Daarnaast bouwt de corporatie een nieuwe school en commerciële en maatschappelijke bedrijfsruimten. Ook wordt de nu nog saaie

openbare ruimte opnieuw ingericht. Daarbij worden geen concessies gedaan aan het groene karakter van de buurt. Naar verwachting start de bouw in het najaar van 2013.



Eerste studentenwoning Spinozacampus 'ingehesen'

De bouw van zevenhonderd prefab studentenwoningen op de Amsterdamse Spinozacampus is gestart. Wethouder Emile Jaensch van Amsterdam-Zuidoost hees op 25 april de eerste studentenwoning aan het Dennenrodepad op zijn plek. Het complex wordt in recordtijd gebouwd. Nog voor de zomervakantie kunnen de eerste 213 woningen (verdeeld over drie gebouwen) worden bewoond. De overige woningen worden gefaseerd opgeleverd.

Het totale nieuwbouwcomplex gaat bestaan uit elf bouwblokken met studentstudio's met bijbehorende voorzieningen.

De woningen kunnen snel worden gebouwd dankzij een modulair bouwsysteem en blijven minimaal vijftien jaar staan. Voor de bouw zijn vastgoedbeleggingsgroep Axcellent, bouwbedrijf Plegt-Vos, de DUWO Rochdale Combinatie en stadsdeel Zuidoost een samenwerkingsverband aangegaan.

Met de nieuwbouw ontstaat in Zuidoost een campus met ruim 1.150 studentenwoningen. Vorig jaar realiseerden DUWO en haar Amsterdamse partner Rochdale al 230 studentenwoningen in de flat Daalwijk en ruim daarvoor eenzelfde aantal in het complex Echtenstein. De woningen maken deel uit van de 9000 studentenwoningen die de gemeente Amsterdam de komende jaren in de stad wil toevoegen.

Jim Schuyt verlaat de Alliantie

Jim Schuyt, voorzitter van de Directieraad van de Alliantie, legt aan het einde van 2012 zijn functie neer. Zo heeft hij in zijn weblog laten weten. Schuyt wil betrokken blijven bij de bouwwereld. "Ik wil organisaties die actief zijn op het terrein van wonen en bouwen met raad en daad bijstaan."



Schuyt schijft in zijn weblog vorig jaar zomer al besloten te hebben tot zijn vroegpensioen. Hij is sinds 2001 directeur-bestuurder van de Alliantie. Daarvoor stond hij vier jaar aan het roer van SCW uit Amersfoort, een van de rechtsvoorgangers van de Alliantie. De corporatie ontstond in 2001 uit een fusie van De Dageraad, Groene Stad Almere, Atrium en SCW. Daarvoor was hij directeur van de Stuurgroep Experimenten Volkshuivering (SEV). Schuyt speelde de afgelopen jaren - onder meer als voorzitter van De Vernieuwde Stad - een prominente rol in het debat over de toekomst van de corporatiesector.

Scheiden wonen en

Vanaf 2014 gaat een deel van de bewoners van een verzorgingshuis huur betalen. In de jaren daarna wil het kabinet de financiering van wonen en zorg ook voor bewoners met een zwaarder 'zorgzwaartepakket' gaan scheiden. Dit moet leiden tot meer variatie in aanbod, meer keuzevrijheid en - natuurlijk - tot kostenbeheersing. Voor de zorginstellingen nemen de financiële risico's toe.

Fred van der Molen

Wie vanaf 2014 - met een 'lichte zorgvraag' - in een verzorgingshuis terecht komt, gaat daar gewoon huur betalen. Voor een groot appartement meer, voor een klein kamertje minder. Dat is het gevolg van nieuw beleid waarbij - zoals dat in de sector wordt aangeduid - wonen en zorg worden gescheiden. Zorginstellingen krijgen dan te maken met de wereld van het wonen - met zijn puntenstelsel, huuradministratie, huurrecht, huurtoeslag en huurdersverenigingen. En corporaties, vaak eigenaar van zorgvastgoed, krijgen huurders met een ander ri-

sicoprofiel. Ze zullen zich dan ook terdege moeten oriënteren op de veranderingen in de zorgsector. Een wereld met normatieve huisvestingscomponenten en zorgzwaartepakketten (ZZP). Maar vooral een sector die enorm in beweging is, onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen, mondiger cliënten en - vooral - het overheidsbeleid.

Eens was het in Nederland bijna vanzelfsprekend dat ouderen die enigszins hulpbehoevend werden hun intrek namen in een bejaardenhuis. Daar was wonen en zorg in één hand. Nederland heeft daardoor nog altijd de hoogste dichtheid aan verpleeg- en verzorgingshuizen van heel Europa, aldus Ellen Olde Bijvank, senior consultant van het adviesbureau Quintis.

Maar al vroeg in de jaren zeventig startten pleidooien voor 'extramuralisering', voor het zo lang

mogelijk zelfstandig laten wonen van ouderen - maar ook gehandicapten en psychiatrische patiënten - in een normaal huis, of in kleinschalige woonvormen in een normale wijk. Die beweging maakte school. Instellingen werden gesloten; het klassieke bejaardenhuis werd uitgefaseerd. De nadruk op eigen regie en zelfredzaamheid paste in een bredere ontwikkeling waarin onder invloed van de individualisering afscheid werd genomen van de klassieke verzorgingsstaat. Tussen 1980 en 2005 nam daardoor de verzorgingshuiscapaciteit relatief fors af. In plaats daarvan kwamen er wel meer plekken in verpleeghuizen of transformeerden bejaardenhuisen (gedeeltelijk) tot verpleeghuizen. Volgens gegevens van ActiZ schommelt het totaal aantal plaatsen in verpleeg- en verzorgingshuizen tussen 1980 en 2005 rond de 170.000 in Nederland, terwijl het aantal 80-plussers in die periode fors toenam. Alleen al van 2000 tot 2005 steeg het aantal 80-plussers met 30 procent van 500.000 tot 648.000 (CBS). Veel meer hoogbejaarden wonen dus nog met ondersteuning thuis of in de nieuwe zorgappartementen en andere vormen van zelfstandig wonen met zorg dichtbij die het laatste decennium zijn toegevoegd aan het aanbod.

Geen Big Bang

Ouderen blijven dus veel langer thuis wonen. Dat wordt mede mogelijk gemaakt door vergoedingen voor huisaanpassingen (middelen die inmiddels onder druk staan), zorg aan huis en het PGB. Daarbij snijdt het mes aan twee kanten: de meeste mensen willen het zelf graag én de maatschappelijke kosten zijn veel lager dan bij intramurale zorg.



Ellen Olde Bijvank (Quintis)

"Er zijn ook kansen voor corporaties. De doelgroep groeit en er valt nog flink wat zorgvastgoed over te nemen."



Piet Keijzer (Dienst WZS)

"Of je nu een kamertje van 25 m² hebt of één van 55, nu is de eigen bijdrage hetzelfde."

zorg

Maar de meest ingrijpende stap in het scheiden van wonen en zorg moet nog worden gezet: de scheiding van financieringsstromen naar bewoners van zorginstellingen. Dit blijkt een weerbarstig dossier dat teruggaat tot 2005. Toenmalig staatssecretaris Jet Bussemaker schrok in 2009 uiteindelijk terug van de geplande Big Bang-overgang. Het was haar duidelijk geworden dat dit grote negatieve financiële gevolgen zou hebben voor zowel bewoners als zorginstellingen. Met name mensen met lagere inkomens dreigden er flink op achteruit te gaan. En voor veel zorginstellingen gold dat ze hun kapitaallasten nooit zouden kunnen afdekken met huuropbrengsten die dienden te worden gebaseerd op het puntenstelsel (WWS). Bussemaker kreeg bovendien oog voor de administratieve rompslomp waarmee - vaak kwetsbare - bewoners zouden worden opgezaald.

Haar opvolgster Marlies Veldhuijzen van Zanten pakt nu wel door, maar stapsgewijs. Ze neemt er zoals het nu zich nu laat aanzien zes jaar de tijd voor. Dit jaar is de zogeheten 'normatieve huisvestingscomponent' (nhc) - een vaste vergoeding voor kapitaallasten - ingevoerd. Daarmee is een boekhoudkundig onderscheid tussen wonen en zorg - binnen de AWBZ-vergoeding - een feit. In 2014 worden vervolgens de financieringsstromen gescheiden voor cliënten met de lichtste indicaties ZZZ 1 en ZZZ 2 (ZZZ = zorgzwaartepakket). In de jaren daarna worden volgens de uitgezette marsroute inwoners met zwaardere indicaties toegevoegd.

Het is natuurlijk nog onduidelijk of het nieuwe kabinet deze lijn onverkort voortzet. Uitein-



delijk zullen wellicht alle bewoners van zorginstellingen huur gaan betalen, maar dat debat loopt nog. Jan Coolen, directeur Zorgondersteuning van Cordaan, is daar geen voorstander van: "Wij denken dat die aanpak niet loont voor sommige doelgroepen. Mensen met een ernstige verstandelijke beperking die 24 uur nabij zorg nodig hebben, kun je beter een totaalpakket blijven bieden via de AWBZ. Er is voor hen toch nauwelijks een alternatief op de woningmarkt. Maar bij mensen met gevorderde dementie is het scheiden van wonen en zorg niet uitgesloten. Je kunt bijvoorbeeld denken aan familieleden die voor de-

traal staat en niet de kwaliteit van de geleverde diensten.

Die vrees hebben cliëntenorganisaties ook. Ja, zij willen dat eigen regie en zelfredzaamheid centraal komen te staan in de zorg. En ja, het scheiden van wonen en zorg past binnen die visie. Maar ze maken zich grote zorgen over het overgangsregime en de uiteindelijke kosten en keuzemogelijkheden.

Alle deskundigen noemen twee redenen waarom de verdergaande scheiding van wonen en zorg in principe een goede zaak

In essentie gaat het om het bieden van meer keuze aan burgers

mente ouders een soort hotel of groepshuis huren en daar de zorg laten binnenkomen, eventueel in een mix van AWBZ-betaalde en privaat betaalde extra diensten. Maar vergeet niet dat een groot deel van deze doelgroep tot weinig zelfregie in staat is en een zwak sociaal netwerk heeft."

Waarom willen we dit?

Gezien de grote variëteit aan bewoners, de complexiteit, onzekerheden en risico's, rees bij de voorbereiding van dit artikel regelmatig de vraag naar de zinvolheid van deze hele operatie. Bovendien leert de ervaring dat bij stelselwijzigingen lange tijd vooral het uitvoeringsproces cen-

is: meer keuzevrijheid en betere mogelijkheden tot kostenbeheersing.

"In essentie gaat het om het bieden van meer keuze aan burgers", zegt Piet Keijzer, oud-wethouder van Zaandam en sinds begin dit jaar werkzaam bij de dienst Wonen, Zorg en Welzijn van de gemeente Amsterdam als manager Ontwikkeling & Programma's. "Uiteindelijk leidt dat tot meer kwaliteit zowel op het gebied van de zorg als het wonen."

In de huidige situatie is het zo dat de huisvestingskosten in een verzorgingshuis worden betaald door de AWBZ. De bewoner betaalt een inkomensgebonden bijdrage, maar die is onafhankelijk

van de kwaliteit van de woning. Keijzer: "Of je nu een kamertje van 25 m2 in een oud huis hebt of één van 55 m2 in een nieuwe zorginstelling, de eigen bijdrage is hetzelfde."

Hij verwacht dat als bewoners straks zelf de huur moeten gaan betalen, zij veel bewuster gaan kiezen. Deze maatregel stimuleert zorginstellingen volgens Keijzer om rekening te houden met de wensen van bewoners. Ze zullen meer marktgericht moeten gaan denken en hun zorgvastgoed tegen het licht moeten houden. Welke appartementtypen, diensten, locaties en prijsniveaus zullen goed in de markt blijven liggen?

Olde Bijvank verwacht ook meer diversificatie in het aanbod. "Toen ik nog manager in een zorginstelling was, wilde ik graag een gemengd complex met appartementen van 45 en 75 m2 bouwen. Maar daarvoor mocht je geen verschil in prijs vragen. Straks kun je de klant zijn eigen kwaliteitsniveau laten bepalen. Maar hoe dat in de praktijk uitpakt? Er is het vermoeden dat oude verzorgingshuizen met kleine kamers uit de gratie raken. Maar wellicht kiezen genoeg ouderen juist voor goedkoop, om nog wat geld over te houden voor andere zaken. Niemand die daar echt het antwoord op weet. Volgens Olde

Bijvank moet de sector meer aan marktonderzoek gaan doen. Keijzer vermoedt dat althans één effect van het scheiden van wonen en zorg zal zijn dat meer bewoners van sociale huurwoningen langer in hun woning blijven. “Nu geldt dat in veel sterkere mate voor mensen met een hoger inkomen.”

Financiële risico's

Het scheiden van wonen en zorg moet leiden tot bezuinigingen. Olde Bijvank: “Door de huurcomponent uit de AWBZ te halen, dalen de kosten daarvan substantieel. In stappen gaan steeds meer bewoners straks zelf de huur betalen, waarbij een deel huurtoeslag kan krijgen.” Daar zit de eerste winst. De tweede winst is dat de instroom in zorginstellingen naar verwachting verder zal teruglopen.

Zorgpartijen gaan meer risico lopen en zullen marktgericht moeten gaan opereren. Olde Bijvank: “In het verleden waren ze doorgeefluik voor de overheid. Nu gaan zorgpartijen risico lopen, wat betreft de huurinning én wat betreft leegstand.”

Maar er is meer. In de nieuwe bekostigingssystematiek zit een kleine financiële tijdbom verstopt. Olde Bijvank: “Zorgpartijen krijgen straks - vooral voor kleine appartementen - veel minder aan huur binnen dan wat ze nu via de AWBZ krijgen. Daar zit een redelijk groot verschil tussen van 150-200 euro per verhuureenheid per maand. Dat kan dus flink oplopen.”

Olde Bijvank waarschuwt ervoor dat dit niet alleen een probleem is voor de zorgpartijen zelf, maar op termijn ook voor andere eigenaren van zorgvastgoed, de corporaties. “Het grootste risico voor corporaties zit in het af-

waarderen van vastgoed. Maar ten tweede in het stopzetten van contracten, waardoor corporaties met incurant vastgoed blijven zitten. Zodra zorginstellingen de huidige huurcontracten kunnen beëindigen, worden ook corporaties geconfronteerd met deze

Als jij zegt wat je nodig hebt, dan bestel ik het wel bij de corporaties

nieuwe financiële werkelijkheid. En moreel misschien al eerder.” Ze verwacht dat sommige zorgpartijen voortijdig hun contracten zullen willen openbreken. Jan Coolen ziet voor Cordaan geen urgente problemen: “De trend was toch al dat de instroom in intramurale 24-uurszorg heel sterk is gericht op mensen met hoge zorgbehoefte, ZZZ 3, 4, 5, en soms hoger. Daar speelt die scheiding niet of nog niet. Voor ouderen met lagere zorgzwaarte, ZZZ 1 en 2, kunnen we overwegen - ook en vooral omdat ze dat zelf willen - nog betere oplossingen te vinden in de thuissituatie, door passende zorg thuis, 24-uursalarmering, etc.”

Duidelijk is dat het voor zorginstellingen financieel onaantrekkelijk kan worden om zzz 1- en zzz 2- geïndiceerden met een

smalle beurs te huisvesten, tenzij het rijk alsnog over de brug komt met een extra huisvestingsbijdrage. Keijzer: “Voorheen werden de kapitaalslasten vergoed op basis van wat het gekost had, straks hebben zorginstellingen een dubbel exploitatierisico. Dat

risico is in 2014 nog klein, maar zal in de jaren daarop snel groter worden. Zij zullen gaan zoeken naar een optimale invulling.” Het is dan ook de vraag of de keuzevrijheid voor de ouderen die onder het nieuwe regime gaan vallen, werkelijk toeneemt.

Corporatiesector

De nieuwbouw van zorgvastgoed is momenteel volgens directeur René Middelkoop van BOB-advies verlamd, omdat er nog grote onzekerheid bestaat hoe de scheiding van zorg en wonen straks gaat uitpakken bij zwaardere zzz's: “Mensen kiezen er niet voor om in een verpleeghuis te moeten wonen. Dat is en blijft voor een beperkte groep (zo'n 160.000) bittere noodzaak. (...) Grote spelbreker blijft dus de aankondiging van VWS om

ook de verblijfscomponent voor zwaardere zorg volledig te extramuraliseren en daarmee blijft de onzekerheid bestaan. Met als gevolg geen keuzemogelijkheden en marktwerking in de zorg” (In: Zorgvisie, 02-2012).

Verpleeghuizen zijn meestal in eigendom van zorginstellingen. Bij verzorgingshuizen ligt dat anders. Olde Bijvank geeft aan dat zo'n 40 procent daarvan in eigendom is van corporaties. Zij ziet dat corporaties bij nieuwbouw veel kritischer gaan kijken naar de business case van de hurende zorgpartijen.

Piet Keijzer zag die omslag al eerder: “Als jij zegt wat je nodig hebt, dan bestel ik het wel bij de corporaties. Dit was, gechargeerd, de wijze waarop ik als wethouder Wonen in Zaansstad (2006 – 2010, red) over wonen, zorg en welzijn sprak met mijn gewaardeerde collega wethouder Welzijn en Zorg. Die tijd is wel voorbij. Wat we nu moeten voorkomen is dat het doorslaat naar de andere kant. Dat corporaties zich verder terugtrekken. Te meer daar het grootste deel van de oplossing zit de bestaande woningvoorraad. Alle partijen moeten investeren om mensen zo lang mogelijk thuis te kunnen laten wonen.”

Uit recent onderzoek van Quintis blijkt overigens niet dat de corporaties zich afwenden van het zorgvastgoed. Olde Bijvank: “We zien wel dat corporaties zich terugtrekken uit de scholenbouw, maar niet uit zorgvastgoed. Het exploiteren van maatschappelijk vastgoed is natuurlijk wel een taak van corporaties. Een woonvoorziening voor ouderen sluit aan bij hun kerntaken.”

Er liggen volgens haar ook kansen voor corporaties. “De doelgroep groeit en er valt, als het past

ZZZ = ZORGZWAARTEPAKKETTEN

In de wereld van de verpleging en verzorging staat ZZZ voor zorgzwaartepakket. Van elke cliënt wordt het ZZZ geïndiceerd. Er zijn acht pakketten voor langdurende zorg in oplopende zwaarte en twee pakketten voor kortdurende zorg aan specifieke doelgroepen (ZZZ 9a,b en 10). De reeks loopt van ZZZ 1 voor personen die zich niet meer zelf kunnen redden thuis tot ZZZ 8 voor personen met zware ziekten die volledig afhankelijk van zorg zijn en daarom intensieve verzorging en verpleging nodig hebben.

Bewoners van zorginstelling met ZZZ 1 en 2 moeten vanaf 2014 apart huur gaan betalen; de verwachting is dat ZZZ 3 en 4 spoedig zullen volgen. Met ZZZ 3 hebben we het al over een cliëntgroep met “omvangrijke somatische problematiek die behoefte heeft aan begeleiding en vooral ook intensieve verzorging, in een beschutte woonomgeving”.



binnen de visie van de betreffende corporatie, nog flink wat zorgvastgoed over te nemen. Die trend zie je het laatste jaar al op gang komen, ondanks de crisis. Maar ze kunnen ook het beheer of de huuradministratie gaan verzorgen voor zorginstellingen. Die hebben daar geen ervaring mee.” Ze pleit ervoor dat de partijen oog houden voor elkaars belangen en niet alleen vanuit de contracten reageren: “Anders kan het voor beide partijen ongunstig uitpakken. Ze moeten elkaars belangen leren begrijpen. Dat geldt natuurlijk ook voor de zorgpartijen. Die denken nog vaak dat ze een probleem zo naar de corporaties kunnen doorschuiven.” ■

HUUR BETALEN VANAF 2014

Tot op heden worden alle zorg- en woonkosten van bewoners van zorginstellingen vergoed via de AWBZ. Ze betalen zelf een inkomensafhankelijke bijdrage. Vanaf 2014 gaan bewoners met ZZZP 1- en 2-indicatie zelf huur betalen en gaat de eigen bijdrage fors omlaag. Zij kunnen dan ook huurtoeslag aanvragen via de reguliere regeling. De meeste mensen met deze zorgzwaartepakketten wonen overigens op dit moment al buiten de muren van een instelling. In 2009 woonden in Nederland ongeveer 40.000 mensen wel intramuraal met een ZZZP 1- en 2-indicatie in de sector verpleging en verzorging (en nog 7.000 in de geestelijke gezondheidszorg en ongeveer 11.000 in de diverse (sub) sectoren van de gehandicaptenzorg). De basis voor de huurprijs wordt het woningwaarderingssysteem. Die prijs mag worden verhoogd met een serviceflattoeslag van maximaal 35 procent voor noodzakelijke of wettelijke extra voorzieningen zoals domotica,

brandveiligheidsinstallaties en liften. Maar daarmee komen veel huren te laag uit om het huidige zorgvastgoed kostendekkend te financieren. Er wordt dan ook nog gestudeerd op aanvullende steun van het rijk. Dit voorjaar moet meer informatie volgen. De staatssecretaris heeft de Tweede Kamer in maart 2011 toegezegd bij het doorvoeren van het scheiden van wonen en zorg rekening te houden met redelijke invoeringstermijnen voor zowel bestaande cliënten als voor bestaande zorgaanbieders. Bij veel huurders valt niet veel meer te halen. Daar is hun eigen inkomen niet naar. De kosten verleggen naar een ander ministerie lukt evenmin omdat de maximale huurtoeslag is begrensd door de maximale huurgrens voor sociale huurwoningen. Voor extra kosten daarboven is geen toeslag mogelijk. Volgens berekeningen van Rigo uit 2009 lopen de individuele financiële gevolgen van bewoners zeer uiteen. Sommigen springen er positief uit, andere negatief.



Het Dr. Sarphatihuys in Amsterdam is gevestigd in een eeuwenoud monumentaal pand dat vanaf de bouw in 1782 vele bestemmingen heeft gehad. In 1952 werd het verbouwd tot bejaardenhuis. Vele klassieke bejaardenhuizen zijn gesloten. Andere, zoals het Sarphatihuys, zijn getransformeerd tot verpleeghuis. Ramses Shaffy was zonder twijfel de beroemdste bewoner.

“Te veel corporaties schiet

Wat staat corporaties na het Vestia-debacle te doen? NUL20 sprak met drie ingewijden. Deskundige Jan van der Schaar, corporatiebestuurder Marien de Langen en toezichthouder Tjeerd Herrema. De conclusie? Het toezicht moet op drie fronten verbeterd: intern zorgen voor checks and balances; wederzijdse controle van corporaties onderling en onafhankelijk extern toezicht als het onmisbare sluitstuk.

Bert Pots

Bij te veel corporaties schiet het toezicht ernstig tekort. Zo zegt Jan van der Schaar, oud-hoogleraar Volkshuisvesting aan de Universiteit van Amsterdam en partner van RIGO Research en Advies. “Bij 95 procent van de corporaties gaat het goed. Zij presteren redelijk. En zij doen hun werk op basis van zorgvuldige besluiten. Maar er hebben zich de laatste jaren te veel ernstige incidenten

voorgedaan. Die corporaties maakten verkeerde taxaties. Of bouwden een ontwikkelportefeuille op die het draagvlak ver te boven ging. Dat kon gebeuren zonder dat iemand hen corrigeerde.”

Marien de Langen is bestuurder van Stadgenoot en sinds kort voorzitter van De Vernieuwde Stad, het platform van de grote stedelijke corporaties. Hij verklaart de problemen bij Vestia, en eerder bij SGBB, De Key, Rochdale en andere corporaties, uit gebrek aan evenwicht in de eigen organisatie. En uit de hand gelopen ambities. “Ambitie is een lastig fenomeen. Zonder ambitie ben je een suffe vent, maar als de ambities onophoudelijk groeien, de organisatie in een soort tunnelvisie belandt en er niemand is die de grenzeloze ambities ter discussie stelt, dan komt een corporatie al gauw in de gevarezone.” Tjeerd Herrema, voormalig stadsdeelvoorzitter in Zeeburg, oud-wethouder Wonen en voorzitter van de raad van commissarissen van woningstichting Rochdale, deelt die analyse. Veel van wat er gebeurt, heeft te maken met ont-

in de Indische Buurt; voor Ymere indertijd geen gering risico. Gelukkig is het goed afgelopen.”

Beter evenwicht

Hoe valt een beter evenwicht vervolgens te bereiken? Van der Schaar – in een ver verleden zelf voorzitter van de raad van commissarissen van de toenmalige woningbouwvereniging Het Oosten – wijst op de noodzaak om te komen tot herstel van de moraliteit. “Voor mij is moraliteit het belangrijkste. Verhuur van woningen is geen heroïsche, maar een dienende taak. Een corporatie is op aard om voldoende betaalbare huisvesting van goede kwaliteit te bieden. Zonder risicoselectie. Meer omvat de kern-taak niet. Men is er niet om een bijdrage te leveren aan het terugdringen van de werkloosheid of het op gang houden van de bouwproductie. En directeurs moeten beseffen dat zij een tamelijk eenvoudig bedrijf leiden.”

Is er na de verzelfstandiging van de corporaties dus iets misgegaan? “Misschien wel. Ik ben in de tijd van de verzelfstandiging betrokken geweest bij discussies met het

“Een corporatie is op aard om voldoende betaalbare huisvesting van goede kwaliteit te bieden”

sprongen uit het verleden. Hij maakt wel een aantekening. “Een corporatie kan niet zonder passie, anders valt er niets te besturen. Maar probeer te voorkomen dat een bepaalde opvatting binnen de organisatie te dominant wordt. Voorkom almacht, zorg voor tegenkracht.” Hij wijst er verder op dat de corporatieambities sterk werden gevoed door de buitenwereld. “Ook ik heb als bestuurder corporaties verleid om bepaalde risico’s te nemen. Neem de herontwikkeling van het Timorplein

departement over de risico’s die eraan verbonden waren. Toen hebben we ons wel afgevraagd of toekomstige managers zouden kiezen voor hun sociale taak. Of dat het de kant zou opgaan van de ondoorzichtige, commerciële vastgoedwereld. Een sterke oriëntatie op het bedrijfsleven is overigens niet alleen bij corporaties aan de orde. Dat zien we ook in de zorgsector gebeuren. Soms gebeurt het in de loop van de tijd; een corporatie verandert dan heel geleidelijk van een sociale



eten nog tekort”



Jan van der Schaar: “Moraliteit is het belangrijkste. Verhuur van woningen is geen heroïsche, maar een dienende taak.”



Marien de Langen: “Een krachtige raad van toezicht is het beste wat een corporatie kan overkomen.”



Tjeerd Herrema: “Een corporatie kan niet zonder passie, anders valt er niets te besturen. Maar voorkom almacht, zorg voor tegenkracht.”

instelling in een commerciële ontwikkelaar.”

De Langen hield in de tijd dat hij werkzaam was bij de gemeente Rotterdam toezicht bij woonstichting De Key. Hij benadrukt het belang van het tijdig herkennen van veranderingen in de samenleving. “Iedereen zegt: gratis geld bestaat niet. Maar de corporatiewereld heeft twee van die periodes gekend. Ik heb zelf nog de tijd meegemaakt dat de bouw van een sociale huurwoning voor 80 procent door de overheid werd gesubsidieerd. Na de verzelfstandiging kwamen corporaties in een tijd van voortdurende waardever-

meerdering terecht. Een investering mocht hoog en riskant zijn, dat werd later wel goedge maakt. Beide periodes zijn voorbij. Bestuurders en toezichthouders moeten zich dat realiseren.”

Heldere keuzes

Herrema: “De tijd van overvloed is voorbij. Er moeten heldere keuzes worden gemaakt. We moeten nadenken over de vraag waar we onze schaarse middelen aan besteden. In de omslag van nieuwbouw naar beheer van de bestaande voorraad gaat het om de vraag in welke wijk we actie ondernemen. Welke complexen komen het eerst aan de

beurt?” Hij meent dat Rochdale anno 2012 dat betere evenwicht heeft gevonden. “Bij ons bleek heel veel niet op orde. De afgelopen twee jaar hebben we in hoog tempo veranderingen doorgevoerd. De organisatie is ingrijpend gewijzigd. We hebben van heel veel projecten afscheid genomen. Maar Rochdale kan weer corporatie zijn. Met een heldere strategische visie. En een nieuw bestuur.”

Wat betekent dat voor het werk van de toezichthouder? “Het is belangrijk het perspectief op de lange termijn goed in de gaten te houden,” zo omschrijft Herrema zijn taak. “Een corporatie leeft

niet alleen bij de waan van de dag, maar houdt ook de continuïteit op de lange termijn in de gaten. Daarvoor is voldoende inzicht in de organisatie nodig. Alleen dan valt te voorkomen dat een instelling inhoudelijk of financieel uit de bocht vliegt.” Een goed bestuur is daarbij van cruciale betekenis. “Zorg dat de goede mensen aan het roer staan. En zorg ervoor dat zij de goede dingen doen. Wij hadden het voordeel dat we een geheel nieuw bestuur mochten kiezen. Zij moeten de juiste normen en waarden uitstralen. In woord. En daad.”

Tweehoofdige leiding

Evenwicht in het bestuur kan ook worden versterkt door de keuze voor tweehoofdige leiding, meent De Langen. Hij deelt bij Stadgenoot het bestuur met Gerard Anderiesen. Van hem had de minister bij de jongste behandeling van de Herzieningswet bij grotere corporaties de aanwezigheid van twee bestuurders dwingend mogen voorschrij-

PARLEMENTAIR ONDERZOEK

Minister Spies van Binnenlandse Zaken heeft dit voorjaar – voor de val van het kabinet – bij de behandeling van de Herzieningswet aangegeven dat meer greep nodig is op het financieel beheer van corporaties en vooral de mate waarin financiële risico's worden gelopen. De nieuwe regels voor financieel beheer en de grenzen aan de risico's, worden voor de gehele sector verplicht gesteld. Ook heeft de minister naar aanleiding van de problemen

bij Vestia het voornemen uitgesproken een commissie van wijze mannen advies te vragen over de toekomst van het toezicht op woningcorporaties. De Tweede Kamer vindt dat niet voldoende. Op initiatief van CDA-kamerlid Bas-Jan van Bochove heeft de Kamer zich unaniem uitgesproken voor een parlementair onderzoek naar het functioneren van de corporatiesector. De voorbereiding daarvan begint pas na de verkiezingen.

“Een externe toezichthouder
komt altijd te laat”

ven. “Natuurlijk. Ik ken corporaties met een eenhoofdige leiding, waar wel degelijk sprake is van evenwicht. En corporaties met driehoofdige leiding waar juist geen sprake is van evenwichtige leiding. Maar persoonlijk ben ik een fan van bestuurders die ook elkaar bij de les kunnen houden.”

De Langen wijst verder op het belang van de juiste moraal. “Mijn persoonlijke stelregel luidt: als er ergens gedoe is, dan moet mijn raad van toezicht dat eerder van mij horen, dan in de krant lezen. Ook al is de precieze toedracht nog niet duidelijk. Dat is een wezenlijk bestuurlijk principe.” Een krachtige raad van toezicht is het beste wateen corporatie kan overkomen, aldus de bestuurder van Stadgenoot. “Een toezichthouder die verbonden is met de omgeving, die wil dat de corporatie een serieuze rol speelt maar die ook kritische vragen stelt, is een toezichthouder die de organisatie kan opstuwten.”

Naast orde in eigen huis, benadrukt branchevereniging Aedes in haar jongste advies ‘Toezicht met bite’ het grote belang van kijken in elkaars keuken. Het gaat om welbegrepen eigenbelang, zegt De Langen. “Via het WSW zijn we zakelijk met elkaar verbonden. Als één van de collega’s gaat klooiën, dan ondervinden de andere corporaties daarvan de nadelige gevolgen. In het geval van Vestia gaat het om enorme bedragen. Dat is aanleiding om de omgangsvormen fundamenteel te wijzigen. Maar dat vraagt wel om een andere cultuur. We moeten leren elkaar aan te spreken.”

Professionele normen

Dat lukt volgens Van der Schaar alleen als de professionele normen worden aangescherpt. “Er zijn normen over berekening van bedrijfswaarde en rendement

bij investeringen. Maar over de toepassing van bijvoorbeeld derivaten hebben we geen argumentatieleer. Aedes moet echt werk maken van dat soort normen.” Hij is in dat verband voorstander van de komst van een betere benchmark. “Het is onvoorstelbaar dat op dat terrein - na pogingen in de jaren negentig om een betere meting van de corporatieprestaties te krijgen - nog totaal geen vooruitgang is geboekt. Er zijn wel diverse pogingen ondernomen, maar de sector is bang. Maar juist die informatie zou de huidige visitatiepraktijk - ik heb zelf onderzoek gedaan bij Ymere en Woonbron - veel harder kunnen maken.”

De Vernieuwde Stad zal op dat gebied een handreiking doen, zo belooft De Langen. Een werkgroep met onder meer Rene Grotendorst, bestuursvoorzitter van Rochdale en Rob Haans, algemeen directeur van De Key, bekijkt hoe dergelijke gesprekken meer handen en voeten kunnen krijgen. Betere normering en hardere visitatie zijn voor Herrema echter onvoldoende. Hij pleit op zijn beurt voor stevig tuchtrecht. “Gluren bij de burens

mooi, maar met alleen een mooi rapport schieten we niks op. Het systeem moet zodanig worden ingericht dat falende corporaties van de sector een aanwijzing kunnen krijgen. En dat bestuurders kunnen worden geschorst als zij structureel tekortschieten.”

Extern toezicht

De derde trap in het toezicht op corporaties betreft de versterking van het onafhankelijk toezicht. Herrema wijst op de betrekkelijkheid daarvan. Professioneel intern toezicht en stevige horizontale toetsing zijn volgens hem belangrijker. “Een externe toezichthouder komt altijd te laat. We hebben dat bij Rochdale gezien: de toenmalige directeur was al geschorst, toen kwamen nog lovende brieven binnen van het departement. Of de toezichthouder moet heel diep in de sector kijken, maar dat is buitengewoon ingewikkeld. Dat moeten wij niet willen.”

In het jongste voorstel van Aedes is sprake van een fundamentele scheiding. Het volkshuisvestelijk toezicht blijft bij de minister. Het financiële toezicht moet in handen worden gelegd van

een onafhankelijke autoriteit, dan wel De Nederlandsche Bank. Van der Schaar ziet niks in een dergelijke scheiding. “Corporaties beheren geen geld van derden. De investeringen die zij doen komen voort uit hun taakopvatting. Het één hangt dus samen met het ander. Dat vraagt om zowel samenhangend sectoraal toezicht, als om toezicht door het Rijk. De overheid is immers verantwoordelijk voor de toelating.”

Van der Schaar denkt daarbij aan een onafhankelijke Woonautoriteit met voldoende bewegingsvrijheid. Daarbij kan het nog steeds zo zijn dat bepaalde zware ingrepen, zoals de schorsing van een bestuurder, een zaak van de minister blijven. Gaat het om het volkshuisvestelijk toezicht, dan zou De Langen liever een andere draai maken. “Het debat over de volkshuisvestelijke prestaties is naar mijn mening veel meer een lokale discussie. De prestaties van corporaties zijn veel te verschillend om nationaal te beoordelen. Leg een koppeling met de uitvoering van de gemeentelijke of regionale woonvisie. Alleen bij excessen zie ik nog een rol voor de minister weggelegd.” ■

‘TOEZICHT MET BITE’

Branchevereniging Aedes doet in het rapport ‘Toezicht met bite’ tal van aanbevelingen voor verbetering van het toezicht. Corporaties blijven verantwoordelijk voor de eigen bedrijfsvoering, maar zijn wel verantwoording schuldig aan elkaar. En aan de onafhankelijke, financiële toezichthouder.

Volgens de opstellers van het rapport, onder wie Roel Steenbeek, bestuursvoorzitter van Ymere, moeten corporaties zorgen voor betere checks en balances binnen de organisatie, betere afspraken tussen corporaties en een beter extern toezicht. Dat leidt onder meer tot de aanbeveling inhoudelijke eisen te stellen aan de deskundigheid en integriteit van bestuurders en commissarissen. Ook moeten inhoudelijke eisen worden gesteld aan bedrijfsvoering, risicomanagement en

beleggingsvoorschriften.

De onderlinge borging via het WSW moet blijven bestaan. Maar bij solidariteit hoort discipline. Borging kan alleen goed en gezond gebeuren als corporaties bij elkaar in de keuken kunnen kijken. Daarvoor zijn verplichtende afspraken nodig, gekoppeld aan interventiemogelijkheden.

Verder wordt onderscheid gemaakt tussen het financieel en het volkshuisvestelijk toezicht. Het financiële toezicht moet losstaan van de sector, de politiek en de minister. Het zou bij DNB kunnen worden ondergebracht of daarmee kunnen samenwerken. Het volkshuisvestelijk toezicht blijft een zaak van de minister. Aedes neemt in het verenigingscongres van mei een besluit over versterking van het toezicht.

Corporatiebezit in de etalage

Vorig jaar wisten de corporaties de verkoop van bestaande woningen op een redelijk niveau te houden, ondanks de malaise op de huizenmarkt. Maar nu moeten nieuwe marketingmethodes worden aangeboord om dezelfde aantallen te bereiken. En de verkoopvijver moet uitgebreid, want uitponden is nodig om te kunnen investeren.

Johan van der Tol

Het Jaarboek van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties dat op 12 juli verschijnt heeft de woningverkoop als hoofdthema.

“Ik zal eerlijk zeggen dat het geld nu bij ons voorop staat”, zegt Jeroen Frissen, manager Advies en Innovatie bij Ymere. Eerder heeft hij een schets gegeven van de belangenafweging die zijn corporatie maakt bij het besluit om complexen met sociale huurwoningen aan de ‘verkoopvijver’ toe te voegen. “We kijken naar wat we willen met ons vastgoed, de afspraken met de gemeente, onze maatschappelijke taak om een gevarieerd woningaan-

bod te bieden en te zorgen voor gemengde wijken. Maar ook naar de inkomsten die nodig zijn voor onze investeringen”, aldus Frissen. “Het is het mooist als het mes aan twee kanten snijdt, zoals in Amsterdam-Noord. Daar is het mengen van kopen en huren hard nodig en kunnen we tegelijk opbrengsten uit de woningverkoop halen.” Dat Ymere woningen op het voormalige GWL-terrein in Westerpark te koop aanbiedt, heeft ook vooral met de verdienmogelijkheden te maken, beaamt Frissen. Er is geen noodzaak om koopwoningen toe te voegen in deze nieuwbouwwijk uit de jaren negentig: de helft bestaat immers al uit koopwoningen. Wel zijn deze woningblokken betrekkelijk makkelijk juridisch te split-



sen in appartementsrechten. Plat gezegd: er zou snel geld kunnen worden verdiend met uitponding van deze woningen.

Zittende huurders kopen niet Maar snel is hier relatief. Zo worden er steeds minder woningen aan zittende huurders verkocht, ondanks de wettelijk toegestane korting van maximaal 10 procent. In 2009 ging nog zo'n 15 procent van de verkochte corporatiewoningen in Amsterdam naar zittende huurders. Afgelopen jaar was dat bij een corporatie als Eigen Haard nog slechts 8 procent (23 van de 300) en bij Ymere maar zo'n 3 procent (ongeveer 20 van 600). Dat komt natuurlijk door die enorme woonlastensprong voor huurders als ze hun woning kopen. “Het verschil is gewoon te groot. Wij kwamen op bijna drie keer zoveel uit”, zegt Rutger Burgers, bewoner van het GWL-terrein die een koopaanbod kreeg van Ymere (zie ook kader).

Verder is de mutatiegraad laag, waardoor er maar weinig woningen voor verkoop vrijkomen. En dan zit de markt ook nog tegen. Volgens cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars was het eerste kwartaal van dit jaar ook in Amsterdam niet best: weer minder transacties en een daling van de m2-prijs naar 3109 euro, 2,5 procent minder dan in het eerdere kwartaal. Honderden moedeloze verkopers trokken hun woning zelfs terug, vertelde Eefje Voogd, voorzitter van de

DE ZITTENDE HUURDER: KOPEN? MISSCHIEEN LATER

Het is geen doorsnee Amsterdams appartement dat Ron Mesland en Mark Schalken bewonen in Amsterdam-West. Waar velen het moeten doen met een bescheiden balkonnetje, hebben zij achter hun keuken een dakterras dat bijna even groot is als het huis zelf en dat eventueel mogelijkheden biedt voor een uitbouw. Geen wonder dat ze belangstelling toonden toen Ymere meldde dat ze de woning met 10 procent korting konden kopen. Ze wonnen advies in bij familie, vrienden en De Hypotheker. De laatste vertelde dat ze de benodigde

lening van 175.000 euro konden krijgen. Maar ze kopen niet. “Onze woonlasten zouden 2,5 keer zo hoog worden, terwijl onzeker is of de woning de komende jaren evenveel waard blijft”, zegt Mesland. “Mijn vader zei dat we dan net zo goed kunnen gaan sparen om wat bezit op te bouwen.” Schalken: “We weten dat Ymere het graag wil verkopen. En straks staan corporaties misschien meer onder druk van Den Haag om te verkopen. Dan zouden we het alsnog kunnen doen, misschien wel voor minder geld.”



Verkoop corporatiewoningen aan particulieren

	98-'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	totaal
Centrum	97	2	6	47	114	119	68	94	55	53	84	77	816
West	42	66	35	140	320	405	596	531	362	232	256	382	3.367
Nieuw-West	171	78	44	65	231	417	257	205	141	145	142	132	2.028
Zuid	8	52	55	70	180	171	146	203	148	116	99	229	1.477
Oost	60	52	52	141	211	375	437	342	264	208	199	214	2.555
Noord	121	164	105	322	448	558	490	470	428	277	189	364	3.936
Zuidoost	479	88	137	283	398	357	302	326	306	183	175	186	3.22
totaal	978	502	434	1.068	1.902	2.402	2.296	2.171	1.704	1.214	1.144	1.584	17.399

Bron: 1998-2010: OGA (op datum levering); 2011: AFWC

Verkopen zijn toegestaan sinds 1998 (start 1e convenant)

Makelaarsvereniging Amsterdam, aan Het Parool.

Trukendoos

Vorig jaar wisten de corporaties hun woningverkoop met 1600 stuks op peil te houden. Maar het is de vraag of dat aantal dit jaar gehaald gaat worden. "Mensen zijn terughoudend. Dat lijkt nu vooral te komen door onzekerheid over wat er gaat gebeuren met de hypotheekrenteaf trek," zegt directeur Chrétien Mommers van Eigen Haard als het Catshuisberaad nog loopt. "Het effect van de strengere hypotheeknorm hebben we vorig jaar verwerkt." Verkoopmedewerkster Sandra Reetraa van Eigen Haard bevestigt dat: "Vorig jaar moesten opeens aardig wat koopcontracten worden ontbonden, omdat de financiering niet rondkwam. Maar dat gebeurt nu nauwelijks meer; ko-

pers stellen zich in op de nieuwe situatie."

Ondertussen zijn de woningverkoop wel een belangrijke inkomstenbron geworden voor corporaties, zegt Frissen. "Zeker gezien de huurtoeslagheffing die we straks moeten betalen. Voor Ymere bedraagt die zeker 24 miljoen. Die moeten we echt bij elkaar schrapen."

De corporaties hebben daartoe een hele marketingtrukendoos opengetrokken. Ze buiten de voordelen uit die ze hebben als grote woningbezitters tegenover particuliere verkopers. Zoals startersleningen, aanbiedingen vrij op naam en - bij nieuwbouwprojecten - volledig ingerichte modelwoningen. Potentiële kopers kunnen zo zien hoe de woning zou kunnen worden. Daarnaast verkoopt Eigen Haard ook volledig afgewerkte woningen,

compleet met laminaat. Of ze biedt, net als Ymere, aan de woningen tegen een scherpe prijs helemaal af te werken.

Ymere introduceert straks de Koopgarant-regeling ook in Amsterdam, nu dat eindelijk mag van de Belastingdienst. Daarbij blijft de corporatie voor maximaal 25 procent eigenaar van de woning. De koper heeft daardoor lagere hypotheeklasten en de garantie dat de corporatie de woning zonodig terugkoopt. Ymere wil Koopgarant vooral inzetten om zittende huurders over de streep te trekken. "Het is een duur instrument en je moet het met beleid inzetten, anders heeft het gevolgen voor de prijsontwikkeling", zegt verkoopmanager Wilma Wisse van Ymere. "In Almere hebben we er goede resultaten mee."

Eigen Haard verkoopt niet met Koopgarant. Sowieso zit er aardig

wat verscheidenheid in de stimuleringsmiddelen van corporaties. Zo doet Rochdale niet aan aanbiedingen vrij op naam, zoals andere corporaties. Wel kent ze net als Eigen Haard de Starters Renteregeling. Ymere wil haar kennis van de markt beter gebruiken voor een meer gericht marketing. Jeroen Frissen noemt als voorbeeld het Woonticket, de bemiddelingsdienst voor middeninkomens van Ymere: "Als wij zien dat een woningzoeker zich vele malen tevergeefs meldt voor een bepaald type huurwoning, dan benaderen we zo iemand om te vertellen dat zo'n woning ook te koop is".

ikwil020wonen.nl

Inmiddels hebben de Amsterdamse corporaties de handen ineengeslagen om gezamenlijk reclame te maken. Onder de noemer 'ikwil-

DE WONINGZOEKER: MET STARTERS RENTEREGELING MOET HET LUKKEN

Stijn Buiten is zojuist verliefd geworden – op een benedenwoning aan de Jozef Israëlskade in Zuid. Ze heeft de woning van Rochdale samen met haar vriend Laurens van Mulukom bezichtigd op de eerste gezamenlijke open-huizendag van de vijf grote corporaties. Direct is ze om de hoek, bij de andere te koop staande woningen van Rochdale, gaan zoeken naar de makelaar. En naar de man van de Vereniging Eigen Huis die uitleg kan geven over de Starters Renteregeling. "Van de bank weet ik dat ik 180.000 euro kan lenen", vertelt de 28-jarige medewerkster van Microsoft. "Het huis kost 205.000 euro, maar met de Starters Renteregeling zou het kunnen."

Ze heeft bewust gekozen voor een corporatiewoning. "Overal waar we nu hebben gekeken heb je gewoon een goede cv-ketel, goede staat van de fundering en dat soort basisingen. Dat vind ik wel een veilig idee. En je hoeft niet nog eens een half jaar te klussen."

"Dit huis van tegen de 60 m2 is helemaal af", vult Mulukom aan.

"Houten vloer erin en een mooie betegelde badkamer en keuken."



o2owonen.nl' wordt het corporatieaanbod gezamenlijk op internet gepresenteerd. En half april werd de eerste gezamenlijke open-huizendag gehouden (zie ook kader). "We willen huizenzoekers wijzen op de voordelen van het kopen van een corporatiewoning", zegt Minke Kolstein van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties: "Scherp geprijsd, een bovenwettelijke basiskwaliteit, verschillende kortingsacties en goede financieringsregelingen als de Starters Renteregeling."

Overigens worden bij gesplitste complexen niet altijd alle woningen in de verkoop gedaan. "Schaarse woningen voor bijvoorbeeld grote gezinnen houden we soms in de verhuur", zegt Mommers. "Ook brengen we woningen terug in de verhuur als de mutaties sneller gaan dan de verkoop." Bij Eigen Haard is het met name in Zuidoost voorgekomen dat woningen weer uit de verkoop werden gehaald of niet te koop werden aangeboden, omdat er te veel makelaarsbordjes aan de gevel hingen. "Het komt de leefbaarheid en de verkoop niet ten goede als er veel lege woningen zijn", vult verkoopmedewerker Sandra Reetraa aan.

Een afspraak met de gemeente stelt dat woningen terug de verhuur in moeten als ze een jaar te koop hebben gestaan. Maar volgens Ymere en Eigen Haard komt zo'n lange doorlooptijd vrijwel niet voor. Reetraa: "Bij ons is die nu gemiddeld zes maanden. Maar dat kan volgende maand weer anders zijn."

Verkoopvijver

Onder de ruim 6700 woningen die vorig jaar in Amsterdam werden verkocht, waren 1600 bestaande corporatiewoningen, bijna een kwart van het totaal dus. "Wij waren,

ook verrast door het hoge aantal", aldus Minke Kolstein van de AFWC, die overigens sinds 1 mei bij Ymere in dienst is. Vooral in najaar 2011 hebben corporaties met acties en aanbiedingen een eindsprint ingezet om hun doelstellingen te halen.

Corporatiewoningen doen het relatief goed. Kolstein: "Het zijn vooral de duurdere woningen die langer te koop staan. En Amsterdam is nog steeds in trek bij jonge mensen die hier willen studeren of werken. En die zijn aangewezen op het goedkopere segment. Onder de kopers zijn ook veel ouders die voor hun kinderen kopen."

Op dit moment staan in de stad zelf naar schatting 600 corporatiewoningen te koop, op ruim 8000 in de hele NVM-regio Amsterdam. Kolstein noemt enkele gemiddelde omloopsnelheden in gewilde gebie-

den in het eerste kwartaal van 2012. Ze lijken haast onwaarschijnlijk in deze tijd: Westerpark 16 dagen, de Pijp 43 en Centrum 50. Hoewel de mediane prijs van corporatiewoningen afgelopen jaar met 1200 euro is gedaald naar 176.852 euro, waren er ook nog stadsdelen met prijsstijgingen, zoals Oost en Zuid.

Toch ondervinden ook de corporaties de gevolgen van de crisis. Een ruime splitsingsvijver – er zitten nu bijna 60.000 woningen in - is nodig om de verkopen op peil te houden. Tot voor kort hadden een aantal corporaties de interne eis dat ze binnen de verenigingen van eigenaren minimaal 50 procent in bezit wilden hebben. Maar die stelregel hebben ze losgelaten, om meer armslag te hebben.

Afgelopen jaren is het aantal jaarlijkse splitsingen opgelopen van 2000 à 3000 tot 11.000 in 2011.

"Dat kwam door een versoepeling van de regels en een verhoging van de ambities in afspraken met de gemeente", aldus Kolstein. Verschillende corporaties hebben plannen om hun verkoopvoorraad uit te breiden, Ymere in ieder geval van 17.000 naar 20.000. Kolstein denkt dat de verkoopvijver voor heel Amsterdam uiteindelijk zou kunnen worden vergroot naar 75.000 tot 100.000. "Maar dan moeten de erfpachtkosten wel omlaag. Daar zijn we al over in de slag met de gemeente."

Jeroen Frissen van Ymere heeft tegelijkertijd bedenkingen bij het in de etalage zetten van zulke grote stukken bezit. Het kan ertoe leiden dat de invloed van corporaties in sommige gebieden veel sterker afneemt dan beoogd, zegt Frissen: "We moeten ons afvragen of we dit wel willen met onze voorraad." ■

DE KOPER: GEWOON DE BESTE OPTIE

Veel kopers van corporatiewoningen zijn (betrekkelijke) nieuwkomers op de Amsterdamse woningmarkt die onvoldoende inschrijfduur voor een sociale huurwoning hebben. Of ze komen er door hun inkomen niet voor in aanmerking. Sven Nooi (29) en zijn vriendin vallen onder beide categorieën. "Dan kun je in de vrije sector gaan huren, maar dan ben je evenveel kwijt als wanneer je koopt. En met kopen bouw je langzaam iets op." Dat het huis van een corporatie is geweest, in dit geval Eigen Haard, geeft hem extra zekerheid: "Je weet dat

het voldoet aan wettelijke normen." De keuze voor Amsterdam-Noord is bewust, legt Nooi uit. Vind ergens anders maar eens een appartement van 80 m2 voor 167.500 euro en ook het parkeren is er nog gratis. Daarbij kan Nooi, die zelf uit Assen komt, de rust van Noord erg waarderen.

Het stel toonde belangstelling voor de woning op een open-huizendag. Naast de vrij-op-naamprijs leverde dat in een speciale actie ook nog eens een wooncheque van 2500 euro op. "Dat is toch mooi meegenomen."



Van alle uitgegeven individuele kavels zijn erfpachtcontracten getekend

Zelfbouw zet door

Het was even stil rond de zelfbouwcampagne van de gemeente. Maar inmiddels zijn voor alle uitgegeven individuele kavels erfpachtcontracten getekend. Op de Zuidas heeft de eerste bewonersgroep een optie op een bouwperceel genomen. En in de Houthavens stromen de aanmeldingen voor de groepskavels binnen. Nog voor de zomer komt er bovendien een tweede Zelfbouwmarkt met meer kavels dan vorig jaar.

Jaco Boer

Angelique Bor van het Team Zelfbouw van de gemeente Amsterdam is tevreden over de manier waarop de zelfbouwcampagne van de stad zich de laatste maanden heeft ontwikkeld. “Het was natuurlijk mooi dat er vorig jaar tijdens de Zelfbouwmarkt veel opties op kavels werden genomen. Maar die stap was voor burgers tamelijk vrijblijvend. Inmiddels zijn er voor alle individuele percelen in de Buiksloterham en op het Zeeburgereiland erfpachtovereenkomsten getekend. Ook in Zuidoost loopt de kaveluitgifte voorspoedig. Van de vijftien percelen zijn er al negen afgenomen. De rest kunnen we in een later stadium wel kwijt.”

De tamelijk vlotte kaveluitgifte is verrassend als je bedenkt dat het voor woningkopers én zelfbouwers in de afgelopen

tijd moeilijker is geworden om een hypotheek af te sluiten. Voor bouwgroepen is het extra lastig. Zij hebben te maken met hogere voorinvesteringen. Toch heeft het gemeentelijk zelfbouwteam nog geen concrete signalen gekregen dat dit een onoverkomelijke drempel is. “Veel bouwcollectieven lijken er zelfs in te slagen om op eigen kracht die hogere voorinvesteringen te financieren.”

In de ontwikkeling van die bouwgroepen begint ook schot te komen. Op de Zuidas heeft het eerste bewonerscollectief een optie genomen op één van de twee kavels. Ze onderzoekt nog of ze ook het tweede perceel af kan nemen. In Buiksloterham is voor de zes collectieve kavels ook voldoende belangstelling. Vóór eind mei wordt duidelijk wie een optie op welke bouwgrond kan nemen. Vervolgens hebben de groepen nog een klein jaar om hun plannen uit te werken voordat de handtekeningen onder de erfpachtovereenkomst worden gezet.

In de Houthavens worden de kavels voor bouwgroepen pas in



de zomermaanden toegewezen. Er hebben meer collectieven (28) ingeschreven dan er kavels zijn. Naast groepen van particulieren hebben ook veel architectenbureaus en kleine ontwikkelaars hun oog op de locatie laten vallen. Dat heeft waarschijnlijk te maken met de forse kavelafmetingen waardoor de bouwprojecten omvangrijk en ingewikkeld kunnen worden. Om particulieren en professionals even grote kansen op een bouwperceel

Zelfbouwlocatie op Zeeburgereiland: voor de eerste 36 individuele kavels zijn de erfpachtcontracten getekend.



te geven, gelden bij de toewijzing vaste prijzen. De veiling is van de baan. Als er meer gegadigden overblijven dan er kavels zijn, wordt er geloot.

Tweede Zelfbouwmarkt

Voor bestaande bouwgroepen en geïnteresseerde burgers organiseert het gemeentelijk zelfbouwteam op 2 juni nog een bouwgroepenbeurs. Adviseurs en andere professionals zullen er uitleggen wat er mogelijk is met bouwcollectieven en op welke manier deze begeleid kunnen worden. Bovendien werkt het zelfbouwteam aan een nieuwe

Zelfbouwmarkt, die nog voor de zomer wordt gehouden. Angélique Bor kijkt op dit moment met woningcorporaties en gemeentelijke projectmanagers welke locaties geschikt kunnen worden gemaakt voor de uitgifte van individuele en collectieve kavels. “We willen dit jaar niet alleen meer kavels maar ook een diverser aanbod presenteren. Denk aan kluswoningen in de bestaande voorraad en bouwgrond in verschillende prijsklassen. De precieze aantallen zijn nog niet bekend, maar we rekenen op minstens evenveel percelen als in 2011.”

BOUW GROEP KOP VAN ZUIDAS

Met gelijkgezinden je eigen appartementencomplex bouwen: dat leek Frank Oosterbeek wel wat nadat hij in de krant over de gemeentelijke zelfbouwcampagne had gelezen. Met een bevriende ontwikkelaar nam hij het initiatief om een bouwcollectief op te zetten voor een van de kavels op de kop van de Zuidas. De groep bestaat inmiddels uit dertien personen, maar er worden nog nieuwe leden gezocht. “We willen uiteindelijk met zo’n twintig mensen starten.” De meeste leden zijn hoger opgeleid en hebben voldoende vermogen om een van de 35 ruime appartementen van rond de vier ton te kunnen kopen. De groep heeft ook oog voor duurzaamheid. Bij het ontwerp van het gebouw wordt gedacht aan een installatie voor warmte-koudeopslag, zonnepanelen, driedubbelglas en aansluitingen voor elektrische auto’s in de parkeergarage. De maatregelen zijn niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de eigen portemonnee. “Als je van plan bent hier langer dan enkele jaren te wonen, zijn zulke investeringen niet meer dan een logische stap”, aldus Oosterbeek.

Meer informatie: www.amsterdam.nl/zelfbouw

BOTTOM-UP STADSONTWIKKELING: HYPE OF PARADIGMAWISSELING?

De gebiedsontwikkeling door projectontwikkelaars en corporaties zit in het slop. Stadsbestuurders kijken daarom welwillend naar initiatieven van bewoners en particulieren. Kunnen zij het gat opvullen dat professionele bouwers achterlaten? ARCAM ging in twee bijeenkomsten op zoek naar het antwoord, maar kwam er niet echt uit. Stedenbouw van onderop is ‘hot’. Dat bleek duidelijk uit de overvolle zaal die het Amsterdams architectuurcentrum tot twee keer toe trok. Op de eerste avond mochten zes initiatiefnemers hun project toelichten. Het ging daarbij niet alleen om zelfbouw, maar ook om de aanleg van een buurtplein of een kunstzinnig initiatief dat werknemers op een kantorenpark stimuleert om zich meer met hun omgeving te bemoeien. Vooral het gekraakte dierenasiel in het Polderweggebied,

dat volgens de krakers een buurtcentrum moet worden, kwam aan bod.

Die grote verscheidenheid aan initiatieven maakte meteen duidelijk dat bottom-up stadsontwikkeling alle kanten uit kan gaan. Projecten zijn rijp en groen en variëren van gebouwen tot tuinen en hoven. Ze zijn meestal goedbedoeld maar zelden met eigen geld gefinancierd, zoals stedenbouwkundige Ton Schaap op de tweede avond snedig opmerkte. “Ik heb bewondering voor mensen die hun nek in de strop steken, maar veel van dit soort initiatieven worden met gemeenschapsgeld betaald. Dat staat haaks op het idee van zelfredzaamheid.”

De meeste initiatiefnemers zaten daar niet mee. Zij klaagden - met de zaal - vooral over de tegenwerking van ambtenaren en ontwikkelaars.

Die wachten te veel af, willen niet meebetalen of proberen de ideeën voor eigen gewin te gebruiken, luidde de klacht. Een architect die samen met een theatermaker een concept had bedacht voor mobiele broedplaatsen opgebouwd uit containers, vertelde dat het hem nog steeds niet is gelukt om voor vijf jaar een braakliggend stuk grond in de stad te huren. “Veel partijen geloven nog altijd dat de crisis wel weer overwaait. Ze willen geen afspraken met ons maken.” Van buurtbewoners krijgen bottom-up-initiatieven meestal wél veel steun. Dat kan ertoe leiden dat een project ineens door politici wordt omarmd en tegenwerkende ambtenaren gepasseerd worden. Het overkwam de krakers in het Polderweggebied. Zij strijden nu ook tegen de ontwikkelaar van het gebied die liever een grand café in het dierenasiel ziet.



Het gekraakte dierenasiel op Oostpoort. Een toekomstig grand café of buurtcentrum?

Kunstenaars ingezet als culturele motor van buurtontwikkeling

Let op: kunst in de buurt!

Woningcorporaties investeren steeds vaker in 'community art' met als argument dat 'kunstenaars en creatieve ondernemers dynamiek brengen in buurten met een slecht imago'. Diverse onderzoeken hebben aangetoond dat de inbreng van cultuur 'een significant positief effect heeft op de ontwikkeling van achterstandswijken'. Steeds meer woningen waarvan de sloop is uitgesteld, worden door corporaties dan ook beschikbaar gesteld aan kunstenaars. Ook worden kunstenaars samen met buurtbewoners ingezet om buurten waar verloedering dreigt, op te pimpen.

Janna van Veen

Volgens het onderzoek Cultuurimpuls Stedelijke Vernieuwing uit 2007 van bureau ABF Cultuur vormt culturele input in achterstandswijken een 'waardemaker langs vier lijnen': talentontwikkeling, participatie van bewoners, identiteitsver-

schaffer en het verlenen van betekenis aan veranderingen in wijken. Kortom de kunstenaar als culturele motor achter buurtontwikkeling.

Woningcorporatie Rochdale heeft door de hele stad kunstprojecten opgezet waar bewoners aan mee werken. Zoals de kunstvitruines in de Transvaalbuurt. Hester van Bu-

gevraagd hier iets op te bedenken. Er zijn verlichte vitrines gemaakt waarachter van alles te zien is. Zo hebben bewoners kleedjes gehaakt en heeft een striptekenaar een strip over de buurt gemaakt. De straat heeft hierdoor een veel positievere uitstraling gekregen." Van Buren benadrukt dat landelijke onderzoeken hebben aange-

Het duurt jaren voordat zo'n broedplaats echt werkt

ren, lid van de Raad van Bestuur: "Het betrof hier dichtgemetselde ramen van bergingen onder woningen. Het was een naargeestig geheel. We hebben kunstenaars

toond dat dit soort projecten een positieve invloed hebben, mits de bewoners erbij betrokken worden. "Het gaat om het versterken van het thuisgevoel. En wan-

Wandeling met Stichting Bellamy Etalage Project, op 12 april 2012, samen met 8 Fotoacademie studenten van wie het werk in 15 etalages in de omgeving van het Bellamyplein hangt met als thema Streetview.





neer mensen zich thuis voelen in een buurt hebben ze er ook meer aandacht voor.” De projecten worden gefinancierd uit het leefbaarheidsbudget. “Het gaat niet om lukraak sponsoren van kunstuitingen. Voorstellen worden heel grondig getoetst. Het is geen hobby; de activiteiten moeten echt effect hebben op de buurt en zijn bewoners.”

Stadgenoot heeft in de Kolenkitbuurt het Bookstore Project opgezet. Gebiedsbeheerder Henk Dokter: “Om de leefbaarheid te garanderen in de Kolenkitbuurt, waar de sloop van woningen is uitgesteld, hebben we twee kunstenaars opdracht gegeven collega’s te zoeken die met huurkorting leefbaarheidsprojecten wilden opzetten. We hebben hiervoor zestien leegstaande woningen beschikbaar gesteld aan kunstenaars uit binnen- en buitenland en drie winkelruimtes die al dichtgetimmerd waren. Daar worden nu onder meer filmavonden, exposities en koffieochtenden gehouden. Wij hadden als voorwaarde gesteld dat er in elk geval een keer per maand een activiteit zou plaatsvinden maar inmiddels gebeurt er iedere week wel iets. Het project is dus meer dan geslaagd.” De investering van 35.000 euro om de bedrijfsruimtes weer bruikbaar te maken en de 50.000 euro die

de corporatie ‘misloopt’ door de huurkortingen zijn het meer dan waard vindt Dokter. “Dit project gaat om regulier beheer met een extra impuls. Er vindt interactie plaats tussen de kunstenaars en de bewoners en de bewoners onderling. De openbare ruimte ziet er ook weer prima uit, omdat iedereen de handen uit de

Corporaties zetten kunst in als middel in de wijkaanpak

mouwen wil steken. Deze buurt, die in snel tempo verloederde, wordt nu opeens hip. Hiermee maak je de buurt ook voor de toekomst aantrekkelijker.”

Beter imago waarborgen

Een van de grootste projecten in de stad waar kunstenaars bij betrokken zijn, betreft Proeftuin Heesterveld in de Bijlmermeer (zie kader). Woningcorporatie Ymere zet daar kunst in als middel in de wijkaanpak. De achterliggende idee is dat kunstenaars en studenten energie en initiatief brengen naar de wijk, waar de plannen voor sloop/nieuwbouw stil zijn komen te liggen. Heidi Borm, programmamanager Wijkaanpak: “We hadden al veel studenten in tijdelijke verhuur maar wilden nog iets extra’s toevoegen. Kunstenaars en

creatieve ondernemers brengen op hun manier dynamiek in de buurt. Zij stimuleren onder meer talentontwikkeling bij kinderen en betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving. We vinden het dan ook meer dan waard om hierin te investeren. De locatie die eerder een slecht imago had, krijgt nu weer potentie. Het is dus

een investering voor de toekomst. Bovendien genereren we gewoon huur en al met al is dit niet onrendabel.”

De toekomst van dit deel van de H-buurt is ongewis. Borm: “Tot 2017 kunnen de kunstenaars en creatieve ondernemers hun plannen uitbouwen. Tegen die tijd moeten we kijken hoe de buurt verder wordt ontwikkeld. Als alles positief uitpakt kan een deel van de kunstenaars misschien ook iets met de toekomstige nieuwbouw doen.”

Project Broedstraten (zie kader) is een initiatief van de Noorderparkkamer, een culturele organisatie in Amsterdam-Noord. Bijna alle woningcorporaties, stadsdeel Noord en verschillende andere organisaties participeren in Broedstraten. Een van de projecten is de Muziekstraat in

de Vogelbuurt. Stadgenoot heeft hier zes woningen beschikbaar gesteld voor muzikanten.

Jan-Willem Kluit van Stadgenoot: “Dit idee was een eye-opener voor ons. We hadden al veel studenten in tijdelijke verhuur en wilden nu wat variatie. De muzikanten zijn door de Noorderparkkamer geselecteerd op hun culturele en sociale vaardigheden. Tien van hen hebben anderhalf jaar geleden via de maatwerkregeling voorrang gekregen op een sociale huurwoning in de Vogelbuurt. Die woningen waren net gerenoveerd en stonden leeg. Voorwaarde is dat zij een inspanning leveren voor de buurt. En wie weet settelen zij zich daar uiteindelijk met hun eigen kinderen en krijg je automatisch meer differentiatie.” Inmiddels zijn er twee buurtorkesten opgericht en is een voormalige fietsenstalling met een investering van 60.000 euro omgebouwd tot twee oefenruimtes. Hierin oefenen niet alleen de muzikanten; er wordt muziekles gegeven aan kinderen uit de buurt en er kunnen bandjes uit de buurt terecht, alles tegen een schappelijke prijs. “Nu denken we ook nog aan een groter podium in de buurt voor optredens. Het is al met al een groot succes.” ■

Broedstraten

Stichting Broedstraten werd opgericht vanuit de Noorderparkkamer. Deze culturele organisatie zet zich al jaren in om creativiteit naar de mensen toe te brengen. Er zijn inmiddels vijf 'straten': de Modestraat, Muziekstraat, Theaterstraat, Kleurstraat en Markstraat. Floor Ziegler is artistiek leider van de Noorderparkkamer en de grote motor achter Broedstraten. Zij legt uit: "De Noorderparkkamer is ontstaan om creatieven uit Noord met elkaar te verbinden en zoveel mogelijk publiek te bereiken dat normaal niet of nauwelijks met cultuur in aanraking komt. Daar zijn we heel goed in geslaagd en inmiddels zijn we experts geworden in het spotten van cultuurmakers en in het geven van ondersteuning."

Bij Broedstraten zijn volgens Ziegler drie ingrediënten onmisbaar: creatieven die participeren moeten wonen of werken in de buurt, er moet een herkenbaar thema zijn en iedere 'straat' heeft zijn eigen kwartiermaker: het aanspreekpunt voor de deelnemende cultuurmakers en de bewoners. "Het duurt even voor het zich ontwikkelt maar na een tijdje zie je dat er in een bepaalde buurt een plek ontstaat waar iedereen zich welkom voelt. Creatieven hebben in dat opzicht een groot voordeel: ze hebben weinig grenzen en zijn goed in staat ervoor te zorgen dat er geen gesloten bolwerken ontstaan." Goed voorbeeld hiervan is de Modestraat waar in een grote ruimte een naaiatelier is gevestigd waar kunstenaars in de mode work-

shops geven. Een van de projecten was het meehaken aan een enorm wandkleed. Ook kan iedereen met een goed plan zelf iets in de ruimte organiseren.

Op de vraag aan Ziegler of de buurten waar Broedstraten actief is al wezenlijk zijn veranderd antwoordt zij: "Dit soort dingen heeft tijd nodig en vertrouwen van de partners waar je mee werkt. Na vier jaar Noorderparkkamer kan ik nu zeggen dat het heel succesvol is. Er komen bijvoorbeeld veel jonge gezinnen met kinderen langs die van plan zijn in de Bloemenbuurt een woning te kopen en die willen weten wat er zoal te doen is. Ik kan me voorstellen dat de aanwezigheid van de Noorderparkkamer ze over de streep kan trekken."

Kunstwerk 'De Kleur van het Thuisgevoel' op het Parlevinkerplein, van Marieke van Diepen



30 April 2012, optreden door het kinderorkest van de Muziekstraat



Exit Art Amsterdam: tegen leegstand, voor kunst

Er zijn ook succesvolle particuliere initiatieven van kunstenaars. In de ateliers die kunstenaar Hetty Huisman jarenlang huurde als antikraker gaf ze voor iedere verhuizing een exit-tentoonstelling van haar werk voor buurtbewoners. Toen er twee tentoonstellingen van haar door een galeriehouder werden afgezegd besloot ze zelf een expositieruimte te zoeken. Huisman: "In de Van Baerlestraat stond een vijftal winkelpanden leeg door de crisis. Via een bevriende makelaar heb ik een ruimte kunnen huren en is Exit Art Amsterdam, 'tegen leegstand, voor kunst', ontstaan."

Het idee achter Exit Art is onder meer om kunst toegankelijker te maken, ook in buurten waar dat minder vanzelfsprekend is. Er zijn wisselende tentoonstellingen van verschillen-

de kunstenaars en disciplines. "Belangrijkste doelstellingen zijn kunst tonen, het werk verkopen tegen schappelijke prijzen en leegstand bevechten."

Inmiddels is Exit-Art in een nieuw winkelpand getrokken in de wat minder chique De Clercqstraat. Op die plek betalen de gebruikers slechts een kleine vergoeding aan een particuliere eigenaar en gas- en licht. Huisman: "Het leuke in deze buurt is dat er mensen binnenlopen die zelden met kunst te maken hebben en dat er altijd kunstenaars aanwezig zijn waar vragen aan gesteld kunnen worden. De buurtbewoners zijn heel positief en vinden het prettig dat het pand niet langer leeg staat."

Exit Art organiseert iedere maand een gasttentoonstelling. Bekendheid krijgt de orga-

nisatie vooral via social media. Voorwaarde aan exposeren is dat de kunstenaars zelf hun tentoonstelling in kunnen inrichten en mee willen betalen aan de vaste lasten. Ook is er doorlopend werk te zien van de vaste club van acht mensen die aangesloten zijn bij de organisatie.

Hoe lang Exit Art in het winkelpand blijft is onzeker. "In zekere zin profiteren we natuurlijk van de crisis. Bovendien is dit ook een manier om 'onze eigen broek op te houden' zoals dit kabinet graag wil. We nodigen nu al weer makelaars uit om te laten zien wat we doen in de hoop dat we, op het moment dat we hier moeten vertrekken, een alternatieve locatie hebben. In elk geval zijn we al tot augustus volgeboekt met exposities."



Hetty Huisman



Exit Art, kunstwinkel, ontmoetingspunt en podium voor kunstenaars



foto's Ramona Dales



Ramona Dales

Paulus Kamp

Heesterveld wordt 'hot en happening'

Eva de Klerk legde de basis voor de kunststad op de NDSM-werf. Woningcorporatie Ymere benaderde haar daarom met de vraag of ze een kunstenaarsproject wilde opzetten in een woonblok op Heesterveld (in totaal 5000 m²) waarvan de sloop tot nader order is uitgesteld. Inmiddels wonen en werken ongeveer tachtig kunstenaars en studenten van de Rietveld Academie in Proeftuin Heesterveld: de H-society. Zij betalen 80 procent van de oorspronkelijk sociale huur.

De Klerk: "Een selectieteam heeft gesprekken gevoerd met de kunstenaars en kunststudenten die belangstelling hadden. Iedereen wil een goedkope woon- en werkplek, maar hier wordt van je verwacht dat je ook echt meedenkt over de toekomstige herontwikkeling van de buurt."

Twee woningen zijn ingericht voor artists in residence: het Heesterveld Temporary Tenants Hotel. Iedere twee maanden strijken daar (internationale) kunstenaars neer. Ook van hen wordt verwacht dat ze actief meedenken over de (toekomst van de) buurt en de handen uit de mouwen steken. Een goed voorbeeld daarvan is een enorme wandschildering op het wijkgebouw van Ymere, gemaakt door een Braziliaanse kunstenaar die tijdelijk in Heesterveld verbleef. Andere gasten geven bijvoorbeeld workshops.

Iedere maand vindt er een ontmoeting plaats tussen bewoners, beleidsmakers en experts uit de culturele sector in Zuidoost: H-Talk. Op die avonden wordt gedebatteerd over de toekomst van Zuidoost en de inbreng van cultuurmakers. Op Heesterveld wordt nu hard

gewerkt aan de ontwikkeling van grootstedelijke horeca en bijvoorbeeld een buurtwinkel. Hiervoor worden acht woningen op de benedenverdieping samengevoegd. Op de begane grond worden bovendien bergingen opengemaakt om grotere werkplaatsen te creëren. Ymere investeert 1,5 miljoen euro in de fysieke aanpak.

De Klerk: "Het duurt jaren voordat zo'n broedplaats echt werkt. Je wilt de wijk natuurlijk het liefst zo snel mogelijk 'hot en happening' hebben maar het is een heel proces. En tegen de tijd dat het succesvol is wordt het misschien afgebroken. Maar dat is van later zorg. Er wordt nu heel hard gewerkt en er zit heel veel talent. Uiteindelijk moet Heesterveld internationaal op de kaart komen te staan als culturele hot-spot waar niemand meer omheen kan."

H-Talk in Heesterveld, Zuidoost



Alliantie biedt kluswoningen te koop aan in Nieuw-West

Klussen op de Klarenstraat

25

Met nieuwe formules proberen corporaties het aanbod aan koopwoningen te verbreden. Ymere startte eerder met de verkoop van gerenoveerde casco-woningen. De Alliantie biedt nu in een veel goedkoper segment kluswoningen aan.

Fred van der Molen

Meer informatie: www.klarenstraat.nl

"WE ZOEKEN EEN
ANDER SOORT KOPERS"



De Alliantie wil in de Klarenstraat een groep kopers bij elkaar brengen die samen dit project wil vormgeven. De woningen worden alleen aan eigenaar/bewoners verkocht. "We zoeken echt een ander soort kopers dan normaal", zegt Lisette Langerwerf. Dat is wellicht pech voor Mattijs Walstra uit Uitgeest. Hij overweegt een appartement te kopen voor één van de kinderen als die in Amsterdam gaat studeren. Maar misschien kunnen zij het kind formeel laten kopen, terwijl de ouders garant staan. Walstra twijfelt overigens nog over het aanbod. Niet dat de verbouwing en het collectieve bouwproces hem afschrikken. Dat lijkt hem juist wel leuk en hij heeft redelijk wat ervaring met het opknappen van huizen. Maar hij twijfelt nog over de investering: "Je eindigt volgens mij minimaal op 150.000 euro, ook als je veel zelf doet. Dat ligt niet veel onder prijzen van appartementen in de omgeving. En dan heb je er zelf wel heel veel energie in gestopt." Daar staat tegenover dat je een zo goed als nieuwe woning hebt.

De flat in de Klarenstraat is een typisch product van de jaren vijftig, gebouwd van onverwoestbaar beton in combinatie met baksteen. De kwaliteit is beter dan die van veel andere portiekflats in Nieuw-West en de appartementen zijn met 75 m2 relatief groot. Toch sloopt de Alliantie deze flats van architect Ernest Groosman in de Staalmanpleinbuurt. Maar niet alle. Ingegeven door de crisis en veranderende inzichten, heeft de Alliantie in samenspraak met de buurt besloten de veertig appartementen van het blok in de Klarenstraat te verkopen als kluswoningen, nog voor enige renovatie heeft plaatsgevonden.

De koopprijzen zijn aantrekkelijk - van 850 tot 900 euro per m2 -, dus voor zo'n 65.000 euro ben je eigenaar van een ruim appartement. Maar, kopers verplichten zich wel tot een en ander. Zo moeten ze de flat renoveren volgens een eisenprogramma dat onder andere voorziet in een sprong naar energielabel C. Bovendien mogen afbouw en afwerking niet

langer duren dan negen maanden en moet het casco gezamenlijk worden ontwikkeld en aanbesteed aan één aannemer. Ten slotte heeft de Alliantie Van Schagen Architecten al aangewezen om de casco-renovatie te tekenen. Adviesbureau Urbannerdam begeleidt de kopers, zoals het dat eerder in andere plaatsen heeft gedaan. Met deze eisen en regels wil de Alliantie kopers een duidelijke en veilige keus bieden. Volgens Lisette Langerwerf van de Alliantie is voor deze aanpak gekozen op basis van Rotterdamse ervaringen met kluswoningprojecten: "Je brengt toch allerlei mensen bij elkaar die elkaar niet kennen en die vaak geen ervaring hebben met bouwprojecten. Het hangt dan sterk af van de ervaring van de toevallige deelnemers of zo'n traject goed verloopt. De risico's zijn zo voor de deelnemers een stuk kleiner."

Maar verder ligt volgens Langerwerf nog alles open. Kopers hebben bovendien de mogelijkheid twee of zelfs drie appartementen naast of boven elkaar samen, of een dakterras of balkon toe te voegen.

Kosten

Vanwege de ingrijpende verbouwing heeft de Alliantie realisti-

sche financieringseisen gekoppeld aan de koop. Zo weet de koper vooraf waaraan hij begint en heeft de vereniging van kopers de zekerheid dat elke deelnemer de verbouwing kan betalen. Voor een appartement van 66.600 euro is de minimale financieringseis bijvoorbeeld 156.000 euro. Langerwerf: "Dat is een inschatting van de kosten voor aankoop en sobere renovatie door een aannemer. We zijn er daarbij van uitgegaan dat de koper door zelfwerkzaamheid zo'n 10 procent bespaart op de afbouw en afwerking. Ga er dus maar van uit dat je dat bedrag ten minste nodig hebt."

Projectbegeleider Urbannerdam heeft eerder ervaring opgedaan met klushuizen in Rotterdam. Voor Amsterdam is deze aanpak op deze schaal iets nieuws. Langerwerf is dan ook zeer benieuwd naar de belangstelling. De eerste kijkdag was met zestig geïnteresseerden in ieder geval hoopgevend. Volgens de planning gaat eind dit jaar de bouwvergunningaanvraag richting Stadsdeelkantoor. Maar eerst moeten zich voldoende kopers melden. De Alliantie wacht met spanning af. Langerwerf: "Als het aanslaat gaan we zeker op meer plekken uitrollen." ■



Kijkdag in de Klarenstraat

Wikipedia

Begin april presenteerde minister Spies van Binnenlandse Zaken de digitale wijkengids, ook wel Wikipedia genoemd omdat het een groeidocument voor professionals en bewoners moet worden. Bij de presentatie daarvan lieten tal van deskundigen nog eens hun licht schijnen op de wijkaanpak. De term 'eigen kracht' viel veel, niet tot ieders genoegen.

Joost Zonneveld

Het is eigenlijk vreemd dat het niet eerder bedacht is: een online wijkengids, waar iedereen die met het verbeteren van wijken bezig is, ideeën kan opdoen. Maar, zo waarschuwde minister Spies bij de presentatie in Den Haag: "Iedere wijk kent zijn eigen problemen en oplossingen. Succesvolle interventies vragen altijd om afstemming op de specifieke situatie in een andere wijk."

Het delen van kennis is volgens Spies in tijden van crisis en beperkte financiële middelen van groot belang en dat is ook een van de manieren waarop het Rijk de wijkaanpak blijft stimuleren. "De wijkaanpak is vijf jaar geleden begonnen en toen is gezegd dat we minimaal tien jaar nodig hebben om resultaat te bereiken. Er is nu minder geld, maar dat betekent niet dat niets meer kan. Geld is

bovendien niet altijd de oplossing, vooral samenwerking is belangrijk."

Spies geeft aan dat het Rijk zich vooral zal richten op kennisdelen en het geven van trainingen om lokale professionals te helpen voortvarender aan de slag te gaan in hun wijk. "Ik wil de energie die bij mensen zit, stimuleren." Ze wil meer verantwoordelijkheid bij de mensen in de wijken zelf leggen.

geeft financiële steun aan goede doelen en sociale projecten. Spies wil proberen om eenzelfde initiatief in Nederland van de grond te krijgen.

Leefbarometer

Volgens de minister is gebleken dat de wijkaanpak werkt, wat onder meer af te leiden valt uit de leefbarometer die in bijna alle wijken gestegen is, sinds dat instru-

Gezondheid lijkt een integraal onderdeel van de wijkaanpak te worden

Daarnaast belooft Spies hoogstpersoonlijk op bezoek te gaan in wijken in het land, onder andere om knelpunten waar verschillende ministeries bij betrokken zijn, zo snel mogelijk op te lossen. Bovendien kan het Rijk een rol spelen bij het ondersteunen van sociale ondernemingen, zoals met renteloze leningen. Als voorbeeld dient daarbij het Engelse initiatief van Big Society Capital, een beleggingsfonds dat bestaat uit geld van rekeningen waar al meer dan vijftien jaar niets mee is gedaan. Big Society Capital in Engeland

ment is bedacht. Maar wat zijn nu succesfactoren gebleken en wat is er nog te verbeteren? Daarvoor kwamen wetenschappers, lokale bestuurders en topambtenaren aan het woord. Zo liet Rits de Boer, directeur Reintegratie en Participatie van het ministerie van SZW, weten dat het voor iedereen wel duidelijk is geworden dat integraal werken onontbeerlijk is voor een succesvolle wijkaanpak. Bovendien hebben de mensen in het veld directe steun van bestuurders nodig om snel te kunnen handelen. Bureaucratie is de dood in de pot.

'De gezonde wijk' is een relatief nieuw accent binnen de wijkaanpak, dat steeds belangrijker lijkt te worden. Dan gaat het om onderwerpen als overgewicht bij kinderen tot fijnstof en alcohol- en drugsgebruik. Die krijgen volgens Karien Stronks, hoogleraar sociale geneeskunde aan de UvA, eindelijk de aandacht die ze verdienen: "Een belangrijke les is dat gezondheid een integraal onderdeel van de wijkaanpak is geworden. Als wijken worden vernieuwd, wordt de laatste tijd meer rekening gehouden met gezondheidseffecten. Daar moeten we vooral mee doorgaan."

Wijkvernieuwing in Purmerend



Volgens Evelien Tonkens, bijzonder hoogleraar actief burgerschap, is het goed om te weten dat mensen best bereid zijn om iets te doen voor hun buurt. Tonkens noemt dat het 'altruïstisch overschot'. Daarom is het van belang dat professionals de kunst van de 'liefdevolle verwaarlozing' verstaan. Zij bedoelt daarmee dat professionals beschikbaar moeten zijn, maar zich vooral niet al te veel moeten opdringen. Bewoners krijgen anders snel het gevoel dat hun inzet wordt overgenomen door professionals. Bestuurskundige Pieter Tops ziet een positieve ontwikkeling in het directe contact dat professionals weten te maken met zorgwekkende zorgmijders, maar hekelt de projectencarroussel waarbij vele voorlichtingsbijeenkomsten tot een overkill bij bewoners leiden. Iets vergelijkbaars benoemde minister Spies al tijdens haar toespraak toen ze Gabriël van den

Brink citeerde: "Een probleemwijk is een wijk met veel problemen en veel instellingen." Pieter Tordoir vindt dat op het gebied van economie nog een wereld te winnen valt. "We hebben nieuwe arrangementen van scholing en werk nodig. Onderwijs is vaak een aanjager voor ondernemerschap." Hij vindt het jammer dat Economische Zaken en de Kamer van Koophandel nog weinig betrokken zijn in de wijken zelf. Het idee van 'eigen kracht' waarbij bewoners van een wijk als het ware worden uitgenodigd om vooral zelf hun wijk te verbeteren, valt niet bij alle experts in goede aard. Stronks: "Vooral in aandachtswijken zitten veel mensen gevangen in zichzelf. Psychische klachten en gezondheidsproblemen komen daar veel meer voor dan elders. Eigen kracht is volstrekt onvoldoende voor die mensen. Zij hebben meer ondersteuning nodig." ■



DIGITALE WIJKENGIDS

De digitale wijkengids, ofwel wikipedia, die door Nicis Institute en het ministerie van Binnenlandse Zaken is ontwikkeld, bundelt ervaringen die in verschillende wijken in Nederland zijn opgedaan. Niet alleen wordt uitgelegd wat gebiedsgericht werken inhoudt, ook komt in een notendop de geschiedenis van de wijkaanpak voorbij en wordt aangegeven wat van belang is voor een succesvolle aanpak. In de gids staan succesvolle experimenten, praktische tips en valkuilen beschreven. De wijkengids biedt een handvat voor professionals en bewoners die hun wijk willen verbeteren.

Want hoe kan het beste een project achter de voordeur aangepakt worden, hoe kunnen burgers en professionals het beste samenwerken en op welke manier dragen bestuurders op effectieve wijze bij aan een voortvarende aanpak van de wijk? Wijkprofessionals kunnen informatie uit de gids halen, maar zelf ook succesvolle projecten of valkuilen toevoegen. Vandaar de bijnaam wikipedia.

In de wijkengids komt een aantal inspirerende projecten aan bod. Een greep:

- De *Haagse Pandbrigade* richt zich op het verminderen van overlast en gevaarlijke situaties in panden in aandachtswijken zoals de Schilderswijk en Transvaal. De Pandbrigade controleert onder meer op onrechtmatige bewoning, onderhoudsgebreken van panden en uitkeringsfraude en kan bijvoorbeeld overgaan tot het opleggen van een dwangsom of sluiting.
- *Wijkcoaches in Enschede* helpen multi-probleemgezinnen achter de voordeur. De wijkcoaches verenigen twaalf functies in één persoon en hebben vergaande bevoegdheden om problemen meteen op te pakken. De aanpak blijkt niet alleen effectief, maar bespaart ook veel geld.
- *Home-Start* is een programma voor opvoedingsondersteuning, dat al in meer dan honderd gemeenten loopt. Getrainde vrijwilligers bieden ondersteuning, praktische hulp en vriendschap aan ouders met jongere kinderen. De ondersteuningwensen van de gezinnen zijn

daarbij het uitgangspunt. Bijzonder aan Home-Start is dat het de vrijwilligers goed lukt om migrantengroepen te bereiken.

- In Maastricht zijn sinds vier jaar de *Veilige Buurten Teams* actief. De politie, woningcorporatie, gemeente en buurtbewoners werken daarbij samen. In het project is gekozen voor een persoonlijke benadering die effect lijkt te hebben. Zo bezoeken de teams bewoners huis aan huis en gaan met hen het gesprek aan over hun buurt, leefbaarheid en veiligheid en bespreken mogelijke oplossingen. Dat heeft erin geresulteerd dat buurtproblemen bespreekbaar zijn geworden.
- In *Overvecht Gezond* werken professionals in de eerstelijns gezondheidszorg samen om bewoners in de Utrechtse wijk Overvecht goede en toegankelijke zorg te bieden. De inzet is om mensen te helpen zoveel mogelijk zelf invloed te hebben op hun gezondheidssituatie. Overvecht Gezond is een voorbeeld van een integrale gezondheidsaanpak op wijkniveau.

Meer informatie: www.wijkengids.nl

Tussen groeidenken

Op basis van de woonbehoefteprognoses is er de komende jaren nog een enorme bouwopgave in de Amsterdamse metropool. Tegelijkertijd komen nieuwbouwprojecten moeilijk van de grond. De woonbehoefte vertaalt zich allang niet meer in een marktvaag. Volgens planoloog Leonie Janssen-Jansen is deze ontwikkeling meer structureel van aard dan vaak wordt gedacht. Blindstaren op de behoefteonderzoeken is in ieder geval niet verstandig.

Leonie Janssen-Jansen
UHD Planologie UvA

Een blik werpen op het wonen in de Metropoolregio Amsterdam in 2022 is voor een planoloog een leuke uitdaging. Tegelijkertijd is dit, door discontinuïteiten in economische groei, demografie, financieringsmogelijkheden en waardeontwikkeling van vastgoed, ook een lastige opgave. Wat de blijvende gevolgen hiervan zijn voor het gedrag van mensen en bedrijven is moeilijk te voorspellen. Nu prijzen onder druk staan, lijken mensen terughoudend om een langetermijninvestering in een woning te doen, ook als ze die kunnen financieren. De in onderzoeken gemeten woonbehoefte vertaalt zich allang niet meer in marktvaag.

Dit wordt nog eens versterkt door grote economische onzekerheden en de mogelijke verandering in regelgeving rondom woningaankoop en eigenwoningbezit. Tegelijkertijd is helder dat eventuele beperking van de hypotheekrenteaftrek niet gaat leiden tot een grotere leencapaciteit voor huishoudens. Duidelijk is dat al onze kennis gebaseerd op gedrag in het verleden snel aan waarde verliest. Intussen is ook duidelijk geworden dat traditionele financieringsmodellen voor stedelijke gebiedsontwikkeling niet meer werken. Dat heeft consequenties voor zowel de bouwopgave als de kwaliteit van de leefomgeving in de komende jaren. Kortom: het valt niet mee om te voorspellen hoe er in 2022 gewoond zal worden in de regio. De glazen bol is troebel.

Bouwopgave

Aan de ambities in het woonbeleid ligt het niet. Volgens haar woonvisie uit 2010 wil Noord-Holland bijvoorbeeld dat haar inwoners in 2020 beschikken “over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu”. Maar wat zijn voldoende woningen met een passende kwaliteit en welke woonmilieus worden als aantrekkelijk ervaren? Wat voor een woningen moeten waar komen/blijven?

Volgens huidige behoefteprognoses is er voor de regio een bouwopgave van zo'n 140.000-170.000 woningen tot 2030. Een aanzienlijk deel daarvan zal komende tien jaar gebouwd moeten worden. Maar hoe reëel zijn deze prognoses nog? Wie door de stad fietst, ziet op dit moment vooral projecten stilliggen. Dit wordt vooral geweten aan

plannen maken zit geen rem; lokale overheden kunnen behoorlijk autonoom beslissen wat er binnen hun gemeentegrenzen wordt gepland en gebouwd. In concurrentie met buurgemeenten hebben zij massaal ingezet op een ‘ontwikkel zoveel als je kan’-strategie. De realisatie van dure woningen en kantoren was daarbij voor alle partijen, overheid en markt, het meest lucratief. De daarbij gegenereerde grondinkomsten werden door gemeenten ingezet voor impulsen elders in de stad, bijvoorbeeld in een herstructureringsgebied. Zo is lange tijd geprofiteerd van de hausse aan (gebieds)ontwikkelingen, door ontwikkelaars, aannemers, gemeenten en ook door burgers. Zij hebben immers baat bij herinvestering van opbrengsten uit deze projecten in maatschappelijke doelen; zoals een brede school,

De grote hoeveelheid plannen bemoeilijkt de omslag naar een tijdperk van transformatie, zonder groei en zonder geld.

de economische crisis en gebrek aan financieringsmogelijkheden voor aanschaf en bouw van woningen. Het is nog niet te zeggen hoezeer de huidige terughoudendheid van kopers op langere termijn leidt tot echte vraaguitval. Maar ook zonder crisis was verzadiging van bepaalde vastgoedmarkten opgetreden. Het vraagstuk is structureel van aard dan vaak wordt gedacht. De grote hoeveelheid plannen die er nog altijd zijn bemoeilijkt de omslag naar een woontijdperk van transformatie, zonder groei en zonder geld.

Ontwikkelingsluchtbellen

Net als in de rest van Nederland zijn in de Metropoolregio in de economische hoogtijdagen enorm veel bouwplannen gemaakt. Op

een mooie openbare ruimte of een sportvoorziening. Niet zelden werden aan dure herstructureringsplannen extra kantoorruimtes toegevoegd om plannen alsnog kostendekkend te maken. Dat werkte lange tijd. Door het overschot aan goedkoop investeringsgeld nam beleggen in commercieel vastgoed tussen 2000 en 2008 een steeds hogere vlucht. Mede daardoor konden vele grootchalige projecten - nieuwbouw en herstructurering - tegelijkertijd worden gestart. Het kon niet op. Torenhoge ambities konden worden verwezenlijkt dankzij een breed vertrouwen in doorgaande groei. Dit optimisme heeft tot een enorme overschatting van de vraag geleid - gepaard gaande met enorme



NUL20 bestaat in 2012 tien jaar. De redactie wil dit jubileum niet benutten om tevreden terug te blikken, maar vooral om vooruit te kijken. Hoe staat de regio Amsterdam er over tien jaar voor? Welke trends tekenen zich af en op welke wijze kunnen die eventueel worden beïnvloed? We vragen in elk van de zes nummers van 2012 naar de visie van een deskundige buitenstaander op ‘De Amsterdamse metropool, tien jaar later’. Eerdere bijdragen kwamen van Hugo Priemus en Pieter Tordoir. In het volgende nummer hoogleraar Andy van den Dobbelsteen (TU Delft): de stad als energieproducent.

en krimpfeiten

prijsstijgingen - en leidde uiteindelijk tot de huidige systeemcrisis in de bouwsector. Het is dus meer de eerdere overvloed aan goedkoop krediet dan het huidige tekort aan middelen dat het systeem heeft doen ontsporen.

Dat geldt primair voor de kantoorsector. Maar door de vele interdependenties in ruimtelijk en financieel perspectief is het lastig het vraagstuk van wonen te scheiden van andere (vastgoed)ontwikkelingen. Dat bemoeilijkt het vinden van een oplossing.

Aanbod- versus vraaggericht

Veel plannen zijn vanuit het aanbod geredeneerd gestart, niet vanuit de vraag. Hoewel aan elk plan marktanalyses ten grondslag lagen, werd meestal uitgegaan van te gunstige aannames van de vraag. Lange tijd was afzet ook geen enkel probleem en leek juist het aanbod vraag te creëren: als je huizen bouwt, komen er mensen; als je kantoren bouwt, komen er bedrij-

ven. Voor de goede plekken werkte dat zo (en soms nog steeds), maar op heel veel andere plaatsen werkt het niet.

De eerste structurele problemen op de kantorenmarkt manifesteerden zich al rond 2001, met oplopende leegstand op minder aantrekkelijke plekken. Dat leidde niet tot heroverweging van plannen. Iedereen had baat bij doorgaan op dezelfde weg. Scenario's met de hoogste groeicijfers werden gretig geadopteerd en gebruikt om de bouwopgave te onderbouwen. Dit werd ook gestimuleerd door het Rijk dat in het rapport Randstad 2040 uit 2008 bijvoorbeeld stelde dat "het gebruik van relatief hoge scenario's paste bij de ambitie van het kabinet om de Randstad te laten uitgroeien tot een topregio in Europa".

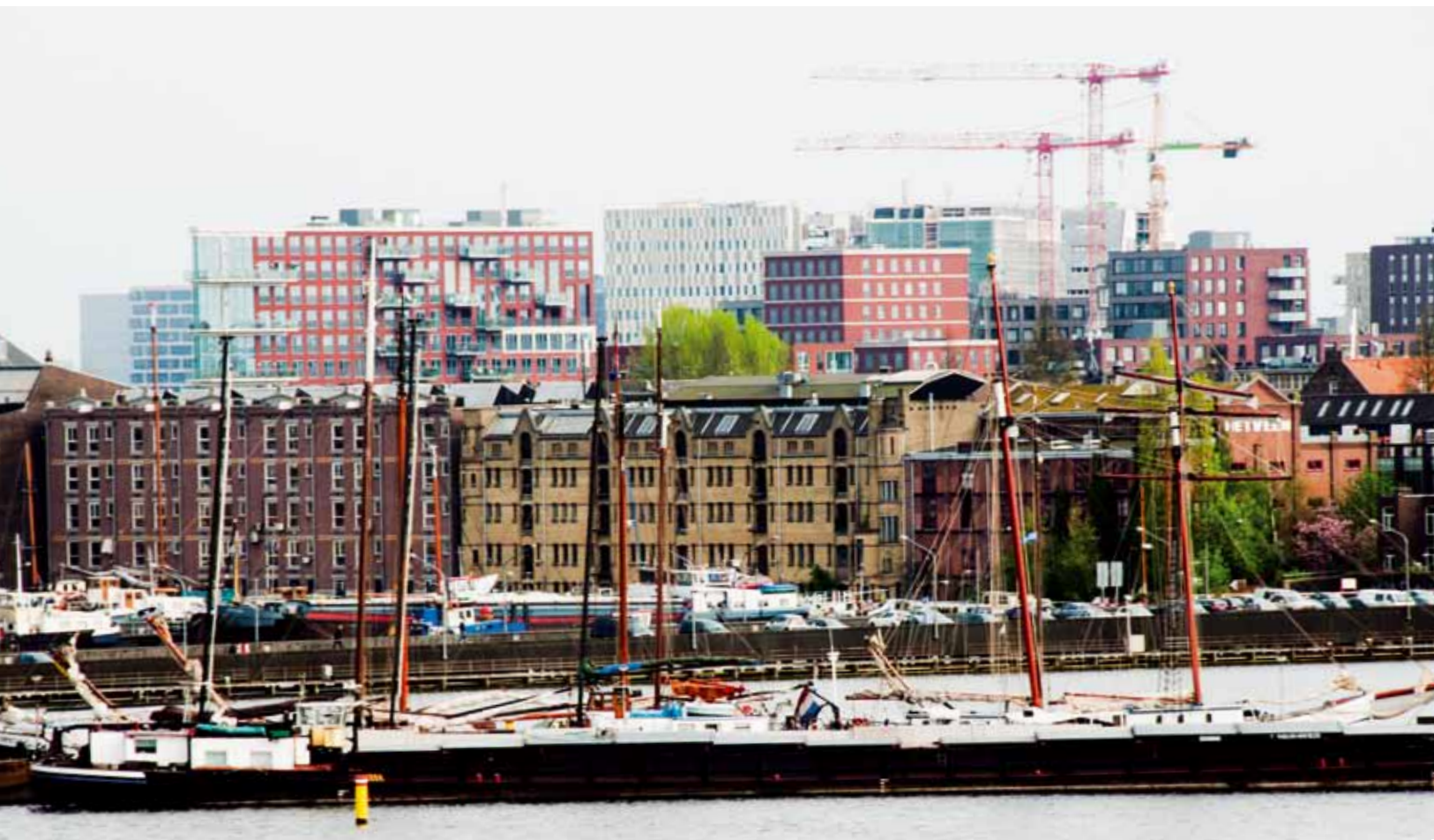
Groeiagenda's

Wonen en werken werden direct gekoppeld aan een bouwopgave. Die vervolgens weer als input meege-

nomen wordt in bevolkingsprognoses, daarmee de groeiagenda's versterkend via meer woningen en meer kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel. Kwantitatieve ambities, die ook nog eens allemaal hetzelfde zijn, domineerden. Allemaal onderbouwd met vraaganalyses waarvan de uitgangspunten niet ter discussie werden gesteld. Om een kortetermijnontwikkeling op gang te krijgen is de verwachte regionale huishoudengroei over tien jaar echter niet zo relevant. Het gebrek aan marktvaart naar woningen in Almere laat dat zien. Over het algemeen is er nog steeds weinig zicht op de mensen (en bedrijven) achter de vraag, ondanks mooie woorden dat 'kwalitatief' wordt aangesloten bij de 'daadwerkelijke vraag' en er alleen nog 'vraaggericht gebouwd' gaat worden. Bij de interpretatie van prognoses en de vertaling daarvan naar bouwopgaven ontbreekt reflectie nogal eens. Bijvoorbeeld: er wordt een groei in eenpersoonshuis-

houdens verwacht, maar vergeten wordt dat een aanzienlijk deel daarvan alleenstaande vrouwen ouder dan 75 jaar betreft. De verhuisgevoeligheid van deze groep huishoudens is gering.

Voorbeeld 2: in Amsterdam is men trots op de grotere toestroom van 25-35-jarigen sinds 2004. Dit is immers een interessante doelgroep voor zowel werkgelegenheidsperspectief als de woningmarkt. Maar wie het netto migratiesaldo van die ongeveer 8.000 mensen probeert terug te vinden in de totale bevolking ziet al snel dat het totale aantal 25-35-jarigen in Amsterdam deze periode nauwelijks is veranderd, en relatief zelfs afgenomen. Prognoses voor 2022 laten zien dat deze groep verder zal krimpen. Hoewel de beroepsbevolking in Amsterdam als geheel nog wel iets, maar niet veel, zal toenemen tot 2022, neemt ook die relatief gezien af. Zowel het aantal mensen jonger dan 20 als het aantal ouder dan 65 zal toenemen. Voor de wo-



ningmarkt en bouwopgave heeft dit gevolgen. Juist tussen de 20 en 40 jaar zijn mensen – in elk geval tot nu toe – het meest verhuisgeneigd. Als juist die groep kleiner wordt, zal bij een gelijkblijvende verhuiscapaciteit, minder worden verhuurd. Hoe dit in de prognoses is meegenomen, en in de vertaling van woonbehoefte naar markt-vraag, blijft vaag.

Systeemfalen

Intussen is duidelijk is dat het systeem is vastgelopen. Er is veel lucht in de vastgoedmarkten geblazen door aanbodmaximalisatie-strategieën van overheid en markt. Het systeem waar iedereen zo trots op was, en dat heeft geleid tot een enorme verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving op veel plekken in Nederland, heeft er ook toe geleid dat er grote hypotheek op de toekomst zijn genomen. De huidige realiteit dwingt ertoe op een andere manier naar de vraag te kijken. Maar om vanuit een situatie van overaanbod naar vraagsturing te gaan is lastig. Dit leidt tot lastige dilemma's waarbij financiële haalbaarheid op de korte termijn meestal doorslaggevend is dan inhoudelijke afweging en afstemming in ruimer verband.

Hoop op starters

Woningmarktpartijen hebben hun hoop momenteel vooral gevestigd op de zogenaamde 'starters'. Die hoeven niet eerst hun eigen huis te verkopen. Als starters gaan kopen - nieuwbouw of bestaande voorraad - leidt dit tot de doorstroming die het vliegwieltje weer op gang kan brengen. Maar ook de starters komen tot dusver niet erg in beweging. Is dat omdat zij geen financiering kunnen krijgen voor de woning die zij willen? Of omdat zij nog flexi-

bel willen blijven en geen langetermijninvestering willen doen en zich binden aan een woning en buurt? Omdat zij grotere prijsdalingen verwachten? Of is deze groep als geheel te klein om het verschil te maken? Hier ligt een aantal interessante onderzoeksvragen. De bestaande huurmarkt kampt eveneens met problemen. In de sociale huursector, hoe omvangrijk ook - is in de Stadsregio sprake

van lange wachtlijsten. Voor een deel komt dit doordat 'scheefhuurders' niet doorstromen. Liberalisering van huren en het kooprecht zouden dat kunnen veranderen, maar het zal niet op korte termijn leiden tot grote verhuisbewegingen.

Veel meer markthuurloningen?

Het middensegment markthuurloningen is zeer klein, terwijl daar juist grote vraag naar is. Wie 'vraaggericht' wil bouwen, moet in dit segment aan de slag. Maar het blijkt nauwelijks mogelijk nieuwe huurwoningen te bouwen en vervolgens rendabel te exploiteren in de huurprijsklasse 650-800 euro. Ditzelfde geldt voor het omzetten van de bestaande koopvoorraad in huurwoningen, zoals Pieter Tordoir in de vorige aflevering bepleitte. De kosten voor bouw en eigendom van deze woningen zijn domweg te hoog in verhouding tot de opbrengst.

Klein lichtpuntje voor de hoogstedelijke gebieden in de Amsterdamse regio zijn langzame initiatieven om goedkoper maar dan kleiner te bouwen (ongeveer 60 m²). In delen van Amsterdam is

daar ongetwijfeld belangstelling voor, maar in andere delen van de Metropoolregio en Nederland niet of veel minder.

Wonen wordt duurder

De Amsterdamse regio heeft qua economische vooruitzichten en verwachte bevolkingsgroei betere papieren dan veel andere gebieden. Er is nog steeds groei te verwachten. Maar er is ook veel

nieuwbouw ingepland op plekken waar ook de komende tijd weinig vraag te verwachten is. Tegelijkertijd is het prijsniveau van zowel de koop- als de markthuursector hoog in de regio. Naast alle onzekerheden die er zijn, is in elk geval een ding zeker: wonen wordt duurder, voor iedereen. En daarin zal Amsterdam ook de lijst aanvoeren.

Juist in de Amsterdamse regio zal door huurliberalisatie en het eventuele kooprecht een deel van de sociale voorraad duurder wor-

den. Dat kan gezien de tekorten in het middensegment een kans zijn, maar maakt de spoeling dunner voor de financieel zwakkeren. Niet vergeten moet worden dat de concurrentie met regio's rondom de metropool, die door investeringen in infrastructuur weer beter bereikbaar worden, zal toenemen. Niet in de laatste plaats doordat ook daar overprogrammering bestaat en een financiële druk om te ontwikkelen. De prijs/kwaliteit van de woningen is daar veel gunstiger, en veel mensen vinden deze woonmilieus aantrekkelijk.

Blinkstaren op de grote - kwantitatieve - aantallen die uit de behoefteonderzoeken komen, is in ieder geval niet verstandig. Die mensen en bedrijven komen niet vanzelf. Juist nu is het belangrijk te blijven investeren in de kwaliteit van de leefomgeving in de bestaande stad, inclusief het voorzieningenniveau voor burgers en bedrijven. Dit dwingt ertoe het grotere geheel achter alle nog geplande projecten projecten, en de kwaliteit daarvan, in de gaten te blijven houden en niet alleen de financiële haalbaarheid op de korte termijn. ■

De overvloed aan goedkoop krediet heeft het systeem meer doen ontsporen dan het tekort aan middelen nu

LEONIE JANSSEN-JANSEN

Leonie Janssen-Jansen werkt als universitair hoofddocent planologie bij de afdeling Geografie, Planologie en Internationale Ontwikkelingsstudies van de Universiteit van Amsterdam. Zij is tevens gastonderzoeker bij de Amsterdam School of Real Estate en visiting professor aan de School of the Built Environment van de University of Ulster, Belfast, Verenigd Koninkrijk.



Levend landschap

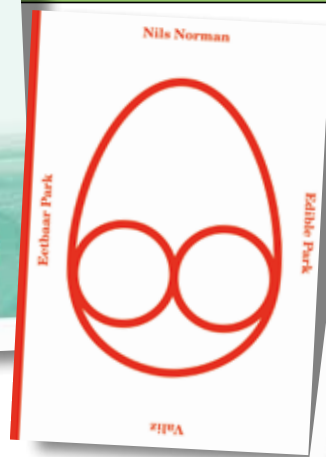
Zeker in een overvol land als het onze is de druk op de ruimte zo groot geworden dat tegenstrijdige belangen nog maar nauwelijks kunnen worden verzoend. Teerds en Van der Zwart (beiden architect, TU Delft) komen in dit 'manifest voor stad en land' met een originele invalshoek: beschouw het landschap als cultuur, net als de stad! Daarmee zijn tegenstellingen als verdroging versus vernatting (Hedwigepolder!), groei en krimp van steden of infrastructuur versus natuurgebied weliswaar niet opgelost, maar door landschap als cultuur én als publiek domein te beschouwen kan het ruimtelijk debat volgens de auteurs wellicht aan effectiviteit winnen.

Volgens Teerds en Van der Zwart heeft de stad het landschap de facto al ingelijfd. Daarom kun je het groene ommeland beter als onderdeel van het stedelijk weefsel benaderen. Een voorbeeld: iedere dag houden vijf Hollandse boeren het voor gezien. Het is verleidelijk voor ontwikkelaars (en overheden) om de bestemming dan van een agrarische naar wonen te wijzigen omdat dit tot forse waardevermeerdering leidt. Maar het landschap mag volgens dit manifest niet zomaar worden weggegeven aan de hoogste bidder. We slopen ook niet zomaar monumenten. Ook in het landschap zit onze geschiedenis.

Maar wat dan? Door een zorgvuldig 'zoekontwerp' voor een specifieke locatie te maken, worden de ruimtelijke gevolgen van ingrepen zichtbaar en daarmee toegankelijk voor debat. De auteurs illustreren dit met uitgebreid beeldmateriaal, maar ook met een aantal casestudies, die overigens uit het buitenland komen.

'Levend landschap' besluit met een tiental stellingen die duidelijk maken dat aan de TU Delft niet alleen wordt getekend, maar ook nagedacht.

Levend landschap, manifest voor stad en land, Hans Teerds en Johan van der Zwart, Uitgeverij SUN, Amsterdam, paperback, 168 pagina's, ISBN 9789461051806, €24,50



De kleur van de stad

Kleur is een onderbelicht aspect van de stedelijke vormgeving. Dat is althans de boodschap van Rob van Maanen. Deze oprichter van het Kleurbureau adviseert onder meer stedenbouwkundigen en architecten over beeldkwaliteitsplannen. In de serie SUN statement publiceert hij nu een inleiding in de omgang met kleur. Het boek bestaat uit drie delen, waarin achtereenvolgens kleur als verschijnsel, de kleur van de stad en kleur als ontwerpinstrument worden besproken. Het is even doorbijten - vooral als Van Maanen lange citaten van verwante omgevingsfilosofen aanhaalt - maar vooral in het derde, meest praktische, deel staat veel behartigenswaardigs.

Van Maanen heeft een gekleurd verleden. Eerder publiceerde hij al provinciale kleurkaarten en een kleurenatlas van Nederland. Hij heeft voor stedenbouwkundigen een model ontwikkeld met drie onderling verbonden 'kleurbeelden', met voor- en achtergrondkleuren en specifieke kleurelementen om de structuur van gebouwen te onderstrepen. Door de heldere illustraties krijgen deze theoretische uitgangspunten handen en voeten.

Daarnaast denkt Van Maanen na over kleurbeleid. Bijvoorbeeld als onderdeel van de Omgevingswet, of via de Welstand. Conclusie: een origineel boek voor ontwerpers en beleidsmakers op het gebied van ruimtelijke ordening.

De kleur van de stad, kleur als instrument van ruimtelijke ordening, stedenbouw en architectuur, Rob van Maanen, SUN Amsterdam, paperback, 158 pagina's, ISBN 9789461054524, €19,50 (tijdelijk €15)

Eetbaar park

Dertig jaar geleden zaaide de Amerikaanse kunstenaar Agnes Denes een stuk grond midden in New York in met graan. Haar statement: een stad kan geen dag zonder voedsel. Maar het wordt steeds verder weg geproduceerd en komt, industrieel verwerkt en in hapklare brokken ingepakt, per vrachtwagen naar de schappen van de supermarkt.

Volgens de Londense kunstenaar Nils Norman (1966) moet de stedeling het contact met zijn voedsel herstellen. In 'Eetbaar park', een document dat hoort bij het gelijknamige meerjarige gemeenschapskunstproject in Den Haag, schetst hij de weg uit de moderne steenwoestijn naar een groen-sociaal utopia.

Het project Eetbaar Park leverde in Den Haag twee op permacultuur geïnspireerde parken op, een educatief paviljoen en een doorgaand leerproject. Waar dit alles toe moet leiden? Niets minder dan voedselbossen, stadslandbouw, verticale tuinen, bioregionalisme en zo verder.

Nils Norman heeft een missie. Hij wil met dit project en het boek 'een driedimensionaal debat' voeren. Het boek is vol verrassingen en zeker het hoofdstuk gewijd aan doe-het-zelf permacultuur zal de stadsbewoner vrolijk stemmen. Wie wil er geen tips over een kruidenspiraal, een compostbak waarin wormen het organische opruimwerk doen, en een composttoilet?

Eetbaar park, Nils Norman c.s., Valiz Amsterdam, paperback, 160 pagina's, ISBN 9789078088615, €19,50

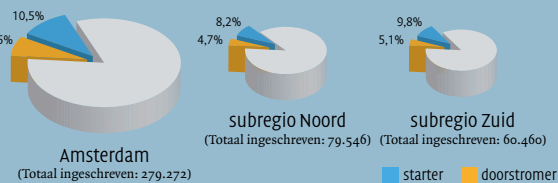
Zoektijd: nieuwe maat voor wachten

De Stadsregio Amsterdam en de woningcorporaties in dit gebied presenteerden kort geleden de jaarlijkse Rapportage Woonruimteverdeling. Dat is de laatste jaren geen vrolijk stemmend document: het aantal vrijkomende sociale huurwoningen zakt en de wachttijden lopen op.

We berichtten in het vorige nummer al dat in 2011 het aantal nieuwe verhuringen wederom flink is teruggelopen (daling van 10% naar 12.617).

Dat gelijktijdig het aantal 'actief woningzoekenden' is teruggelopen, komt mede doordat een deel van de potentiële huurders is weggedefinieerd door de ingevoerde inkomensgrens van 33.614 euro. Dit verklaart gedeeltelijk ook dat het gemiddelde aantal reacties op een vrijkomende huurwoning is teruggelopen (van 150 naar 123). Maar ook procentueel loopt het aantal actief woningzoekenden wat terug. De verhuisgeneigdheid neemt in deze onzekere tijden in de hele woonsector af.

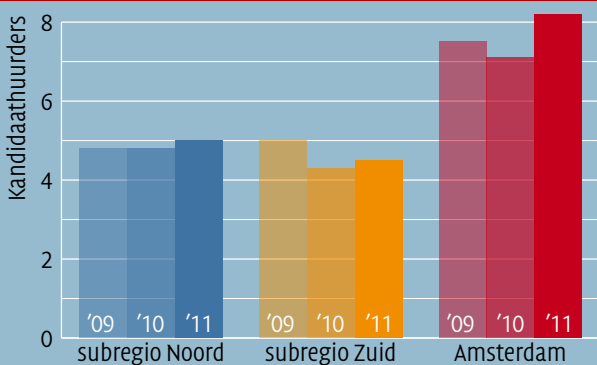
ACTIEF WONINGZOEKENDEN IN STADSREGIO



Tussen de 13 en 18% van degenen die bij WoningNet zijn ingeschreven zoekt actief naar een woning.

De woningzoekenden in Amsterdam zijn met 18 procent het meest actief. De meest actieve groep is die tussen de 23 en 34 jaar. Amstelveen (157), Amsterdam (143) en Diemen (138) hebben het hoogste gemiddelde aantal reacties per woning. Vrijkomende huurwoningen worden bijna evenredig betrokken door doorstromers (40%) en starters (51%). In Amstelveen en Uitgevoorn komen starters minder aan de bak.

KIJKEN MAAR NIET NEMEN



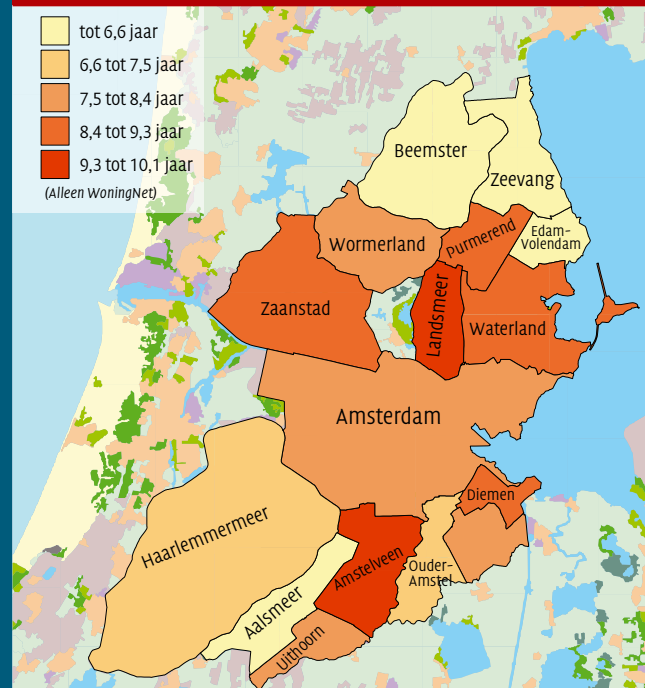
Het aanbiedingsresultaat. In Amsterdam worden woningen steeds vaker afgewezen door kandidaathuurders. Pas na gemiddeld 8,2 kandidaten vindt de corporatie een nieuwe huurder.

In 2011 zijn veel minder woningen verhuurd aan voorrangskandidaten: 3913 woningen, inclusief aan stadsvernieuwingsurgente, dit is 14 procent minder dan in 2010. Dertig procent van het totale aantal verhuringen ging naar huurders met een voorrangregeling.

Zoektijd

De inschrijfduur van starters is wederom gestegen. Het duurt nu gemiddeld 8,3 jaar voordat zij hun eerste reguliere sociale huurwoning betrekken. Dat hoeft overigens niet per se zo lang te duren: in 2011 kwam 8 procent van de starters aan een woning met minder dan twee jaar inschrijfduur! De spreiding is kortom enorm.

GEMIDDELDE INSCHRIJFDUUR STARTERS



De woon- en inschrijfduur geven dus maar een beperkt beeld van de periode die een ingeschrevene daadwerkelijk op zoek is naar een andere woning. De corporaties hebben daarom in 2011 een nieuwe maat geïntroduceerd: de zoektijd. Dan gaat het om de periode tussen de eerste reactie op WoningNet en de datum waarop een woning wordt geaccepteerd. Dat zou een wat reëler beeld geven van de wachttijden. Daar is wel iets op af te dingen - elke Amsterdammer weet dat het de eerste jaren geen zin heeft te reageren. Maar vooral als alternatief voor de woonduur lijkt zoektijd een betere maat voor de ervaren wachttijden. De zoektijden zijn substantieel korter dan de inschrijfduur (15% korter = 4,3 jaar zoektijd) en vooral dan de woonduur (52% korter = 2,7 jaar zoektijd). ■