

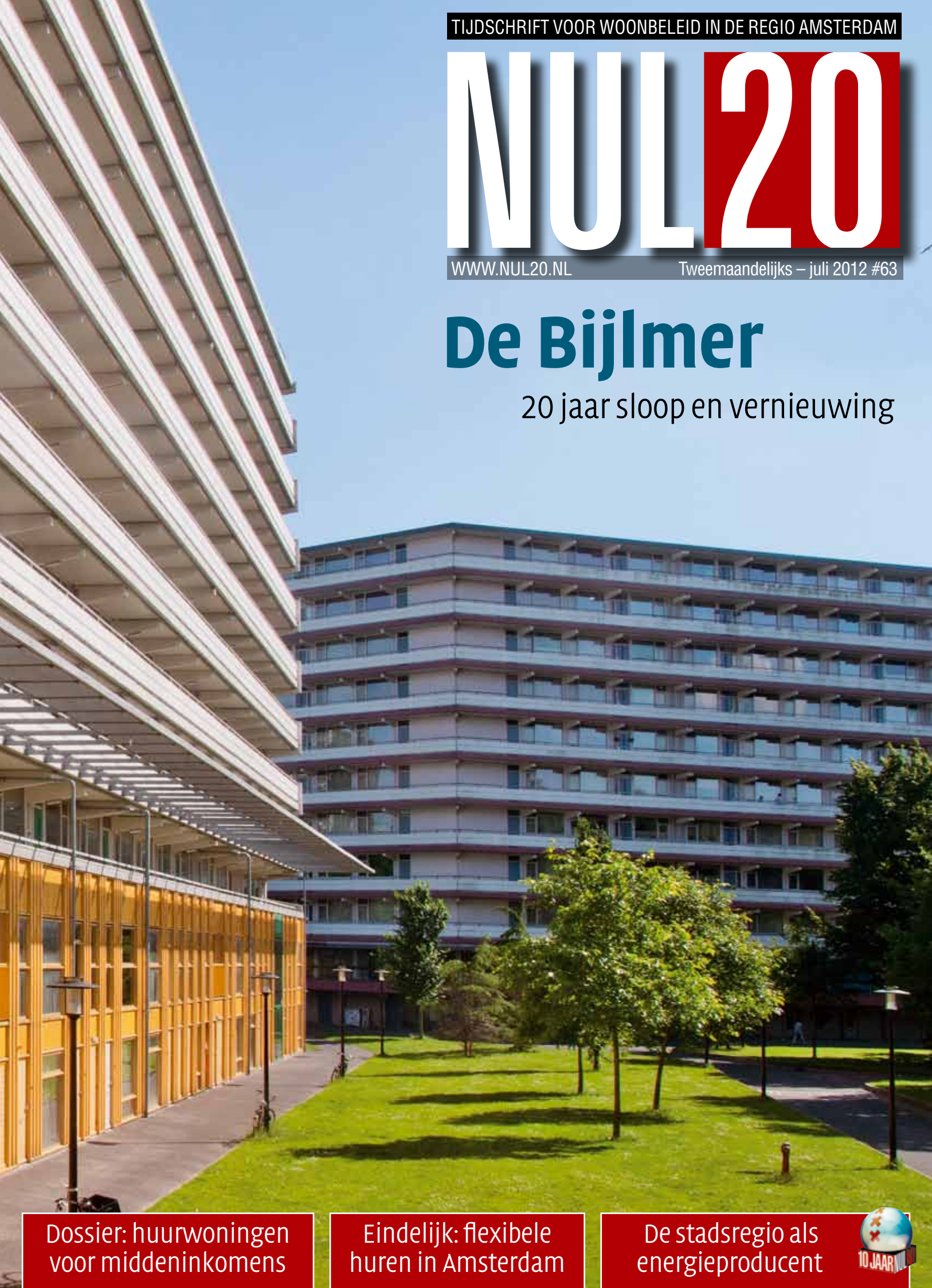
# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2012 #63

## De Bijlmer

20 jaar sloop en vernieuwing



Dossier: huurwoningen  
voor middeninkomens

Eindelijk: flexibele  
huren in Amsterdam

De stadsregio als  
energieproducent







Terug naar de Bijlmer: 20 jaar slopen en vernieuwen

8



Focusgebieden Deel I: de zorgenkindjes van Zuidoost

11



Wonen na het campuscontract

18



Huurwoningen voor middeninkomens. Gat in de markt?

21



Zoektocht naar geld. Corporaties begeven zich op kapitaalmarkt

26



- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Terug naar de Bijlmer**
- 8 **Twintig jaar sloop en vernieuwing**
- 11 **De zorgenkindjes van Zuidoost: Holendrecht-West en Venserpolder**
- 16 **Stedelijk of suburbaan?**
- 18 Tweede Verdieping **Huurwoningen voor middeninkomens**
- 18 **Afgestudeerd. En dan?**
- 20 **Investeerders zien brood in huurstudio's**
- 21 **Aanbod middensegment huur in de regio**
- 22 **Eindelijk: flexibele huren**
- 23 Kort Bestek **Exit Parkstaddeal**
- 25 Forum **Over groeicomplotten en krimpdenken**
- 26 Derde Verdieping **Corporaties begeven zich op kapitaalmarkt**
- 28 Kort Bestek **Zelfbeheer schoonmaak bespaart corporatie en bewoners geld**
- 30 Kort Bestek **Administratieve leegstand onveranderd hoog in Amsterdam**
- 32 10 Jaar Later **Andy van den Dobbelsteen: De Stadsregio als energieleverancier**
- 35 Leeskamer
- 36 Barometer **Samenvoegen en energielabels**

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:

Naar een duurzaam energiesysteem.  
Door Andy van den Dobbelsteen.



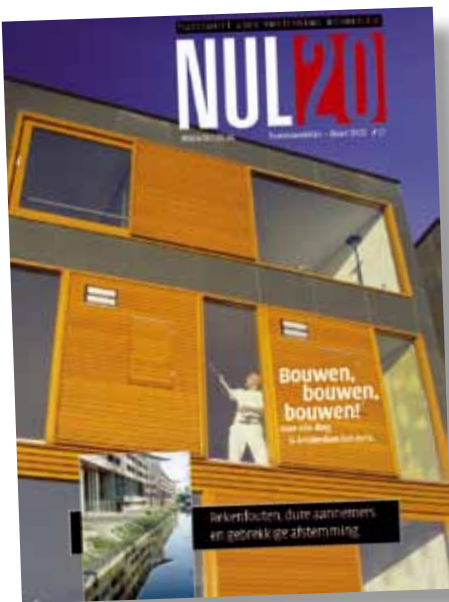
## Pakhuis NUL20 en nieuwe site

**N**aast deze tekst staat de foto van de allereerste NUL20 uit 2002. Dat we dit jaar tien jaar bestaan, leek ons voldoende reden om onze website weer eens drastisch onder handen te nemen. De site is op tientallen punten verbeterd en uitgebreid, maar bovenal dynamischer geworden en meer gericht op de actualiteit. Naast het blad en de site houden we u - desgewenst - aanvullend op de hoogte van het belangrijkste woonnieuws over de Amsterdamse metropool via onze maandelijkse nieuwsbrief en - nog sneller - Twitter (@nul20).

De site van NUL20 bevat inmiddels een uitgebreid archief van tien jaar woonbeleid, stedelijke vernieuwing, woningproductie en woningmarkt in Amsterdam en omstreken. In de komende maanden gaan we de site ook steviger als platform van meningsvorming en discussie neerzetten. Aan uitbreiding met een blogsectie wordt gewerkt.

Over meningsvorming en discussie gesproken. We gaan iets nieuws doen. Er komt een nieuwe loot aan de NUL20-stam. Samen met Pakhuis de Zwijger organiseert NUL20 vanaf september zo'n vier keer per jaar een talkshow over woonbeleid en stedelijke vernieuwing: PAKHUIS NUL20. De thema's en onderwerpen kunnen dezelfde zijn als in het blad, de uitwerking anders. In deze crisistijd willen we in dit programma in ieder geval ruim baan geven aan nieuwe initiatieven, aan wat wel kan ... op het gebied van verduurzaming, zelfbouw, woningproductie, verbetering van de leefbaarheid, enzovoort. Het eerste avondprogramma is maandag 24 september. Het programma wordt bekendgemaakt via de nieuwsbrief en de - nieuwe - site. Goede vakantie.

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](http://WWW.NUL20.NL) EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN. ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl) of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)  
ANDERS: Prezco, o.v.v. Nul20, postbus 31, 1112 AS Diemen, 020 - 3989190

**ABONNEER U OP DE GRATIS NUL20 NIEUWSBRIEF: [WWW.NUL20.NL](http://WWW.NUL20.NL)**

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

HOOFDREDACTEUR:  
Fred van der Molen ([fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl))  
TEL: 020-693.7004  
MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)  
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD:  
André Buys (Rigo)  
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](http://www.nul20.nl)

## Stadsdeel West zit eigenaren achter de broek

4 Stadsdeel West gaat eigenaren van in slechte staat verkerende woningen aanspreken. Zo is vastgelegd in het Actieprogramma Duurzaam Wonen. Dwang, ook als het gaat om energiebesparende maatregelen, wordt niet uitgesloten.

Het stadsdeelbestuur schat dat een half procent van alle woningen niet aan de eisen van het Bouwbesluit voldoet. Het gaat om twee- tot driehonderd verwaarloosde panden met ernstige gebreken. Scheuren in het casco, slechte fundering of een dak dat niet in goede staat is. De komende tijd gaat de afdeling bouw- en woningtoezicht van stadsdeel West alle panden bezoeken. En worden alle gebreken geïnventariseerd. "De eigenaren krijgen de gelegenheid zelf een herstelplan te maken. Het Bouwbesluit is er niet voor niks. Doen ze dat niet, dan treden we op. En volgt een aanschrijving," aldus wethouder Godfried Lambriex.

West wil eigenaren er tegelijkertijd toe verleiden hun panden te verduurzamen. Voor eigenaren die vrijwillig hun woningen energiezuiniger maken, is er een bijdrage in de kosten. Lambriex wil, ook als het gaat om energiebesparing, dwang kunnen uitoefenen. Dat voornemen zorgde voor commotie in de stadsdeelraad. VVD en D66 vrezen dat woningeigenaren massaal voor extreem hoge kosten komen te staan. Van eisen die verder gaan dan het Bouwbesluit voor nieuwe woningen, zal volgens de wethouder echter geen sprake zijn. En dwang wil hij alleen gebruiken, als het echt niet anders kan.<sup>[BP]</sup>

## Eigen Haard staat er goed voor

Het is de tijd van de jaarverslagen. Eigen Haard beperkt zich tot een digitale versie om kosten en papier te sparen. De woningcorporaties trekken daarin zelf de conclusie een "financieel gezonde organisatie" te zijn. Het jaarresultaat valt met 4,7 miljoen euro in ieder geval een stuk hoger uit dan vorig jaar, toen het onder nul bleef steken. De corporatie investeerde in 2011 bijna 172 miljoen euro in nieuwbouw (huur en koop) en renovaties. Dat is 22 miljoen minder dan in 2010. Deze investeringen zijn exclusief de reguliere kosten van beheer en onderhoud. Vooral de investeringen in nieuwbouw van sociale huurwoningen liepen terug. De corporatie verwacht op basis van de resultaten de A-status bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting te behouden.

## Koopgarant start eindelijk

Koopgarant gaat na de vakantie eindelijk van start in Amsterdam. De spits wordt afgebeten door Ymere en de Alliantie, twee corporaties die buiten Amsterdam al ervaring hebben met deze vorm van koop-voor-voorwaarden. De Alliantie start met een complex in de Indische buurt en heeft nog twee andere complexen op de rol staan. Ymere gaat ruim honderd eengezinswoningen in een wijk in Noord via Koopgarant te koop aanbieden aan zijn huurders. Koopgarant is een constructie waarin mensen met korting kunnen kopen van de woningcor-



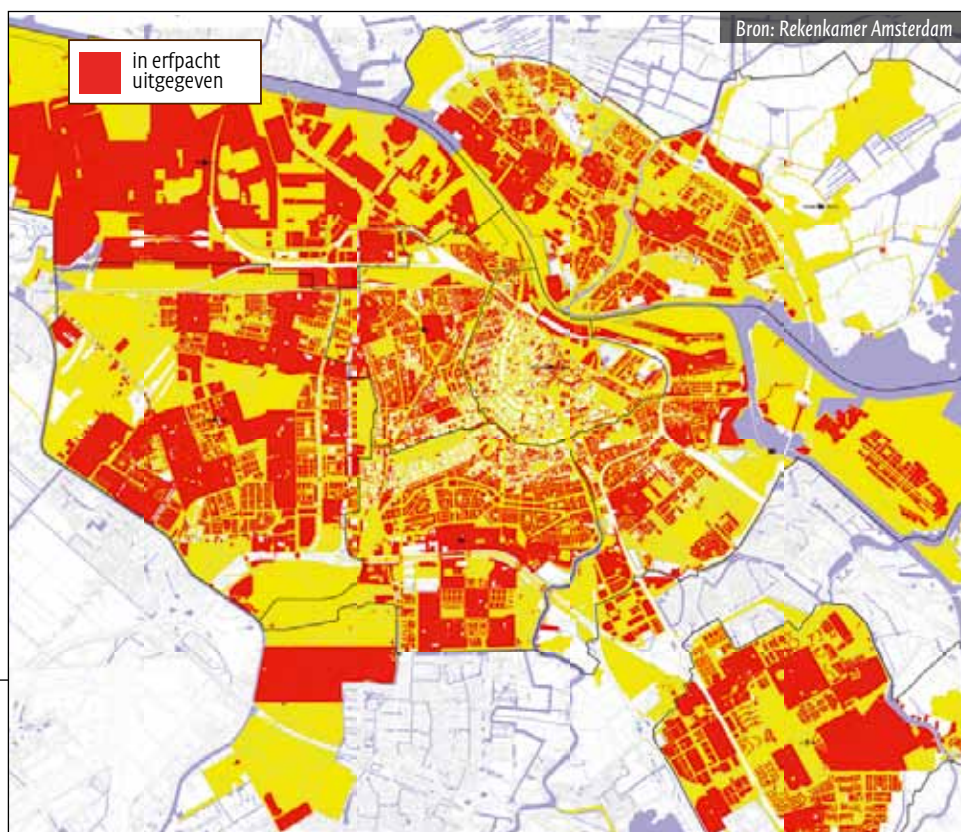
poratie. De corporatie blijft daarbij gedeeltelijk eigenaar en heeft een terugkoopplicht. Koopgarant maakt het kopen van een woning daardoor bereikbaar voor meer mensen. Ymere werkt met een vast kortingspercentage van 25 procent; de Alliantie biedt kortingspercentages van 15 tot 25 procent.

De afgelopen jaren struikelde invoering van Koopgarant in Amsterdam op fiscale en juridische bezwaren van de Belastingdienst. Dat had te maken met de Amsterdamse erfpacht. Inmiddels zijn deze problemen opgelost.

## Erfpacht vaak te hoog

Erfpachtaanbiedingen van de gemeente Amsterdam zijn onvoldoende voorspelbaar, begrijpelijk en controleerbaar. Zo concludeert de Rekenkamer Amsterdam in een onderzoek naar nieuwe aanbiedingen. Meer dan de helft van de erfpachters maakt bezwaar. Vervolgens gaat bij acht op de tien erfpachters de vergoeding voor het gebruik van de grond met gemiddeld 600 euro per jaar omlaag. Om de 50 of 75 jaar moeten erfpachters met grootgrondbezitter Amsterdam nieuwe afspraken maken over de voorwaarden en de prijs voor het gebruik van de grond. Na bezwaar wordt de prijs door een commissie van deskundigen vastgesteld. Vervolgens gaat in de meeste gevallen de zogeheten canon omlaag.

Volgens de Rekenkamer doet de gemeente er verstandig aan meer transparantie te bieden. Ook moeten er spelregels komen over de methode van waardebeoordeling tussen gemeente en deskundigen. Het afgelopen jaar werden slechts tweehonderd contracten vernieuwd. Maar de komende twintig jaar stijgt het aantal te vernieuwen erfpachtcontracten sterk naar duizenden per jaar. Als de gemeente zo blijft doen als ze nu doet, dan zullen volgens de Rekenkamer nog meer erfpachters bezwaar maken. De kosten daarvan zijn voor beide partijen hoog. Het college van burgemeester en wethouders heeft toegezegd de aanbevelingen van de Rekenkamer te betrekken bij de actualisatie van het erfpachtstelsel.





## Fiat voor samenvoegen particuliere huur

Tot maximaal 250 particuliere sociale huurwoningen mogen worden samengevoegd voor het middensegment. Wethouder Ossel heeft ingestemd met deze aanpassing van de stedelijke beleidsregels. Het gaat om een experiment. De uitvoering kan nog dit najaar beginnen. Volgens de gemeente is het nadelige effect op de voorraad goedkope huurwoningen minimaal. Dat aantal daalt met slechts 0,2 procent.

Het experiment met de omzetting van particuliere huurwoningen volgt op de toestemming aan corporaties eveneens 250 sociale huurwoningen samen te voegen. De verhuurders hoeven daarvoor geen 'woningontrekkingsbijdrage' te betalen, mits de huur beneden de 930 euro in de maand blijft. In 2011 creëerden de corporaties 44 samengevoegde woningen volgens deze regeling (zie Barometer op achterpagina).

## Bestuurlijke boete voor illegale short stay

De gemeente en stadsdeel Centrum gaan illegale short-stayverhuur aanpakken met bestuurlijke boetes van 18.500 euro per overtreding. Dat zegt Willy-Anne van der Heijden, manager Vergunning en Handhaving van de Dienst WZS.

De meeste short-stayverhuur vindt plaats in het centrum, waaronder veel illegale verhuur. Volgens het stadsdeel veroorzaken de vele short-stayappartementen onveiligheid voor gasten en overlast voor omwonenden. Daarbij ervaren hotels oneerlijke concurrentie omdat zij wel aan allerlei veiligheidseisen moeten voldoen. Short stay zorgt volgens het stadsdeel bovendien voor verstoring van de woningmarkt: "Steeds meer appartementen vallen in handen van dubieuze huiseigenaren, die zo snel mogelijk en voor een hoge prijs appartementen willen verhuren aan toeristen."

Het stadsdeel heeft zo'n 550 vergunningen verleend, maar wil het aantal gaan terugdringen. Daarbij zijn er vele illegale verhuurders actief; volgens onderzoeksbureau Regioplan wel zo'n 2000 in heel Amsterdam. Volgens Van der Heijden is handhaving in eerste instantie een

zaak van de stadsdelen. "Maar in 2013 gaan we samen met de stadsdelen twee projecten op dat vlak doen. Vooruitlopend daarop doen we binnenkort met stadsdeel Centrum een project waar we voor het eerst ook bestuurlijke boetes op woningontrekkingszullen uitdelen. Dan gaat het om 18.500 euro per overtreding. Daar zal echt wel een signaal van uitgaan."

De gemeenteraad besloot deze weken net tot versoepeling van het short-staybeleid. Daarbij verdwijnen de quota per stadsdeel. Tot dusver mocht maximaal 5 procent van de geliberaliseerde huurwoningen per stadsdeel worden onttrokken ten behoeve van short stay; voor stadsdeel Centrum gold een afwijkend percentage van 15. Deze beperking verdwijnt, maar de gemeente stelt wel dat "het verblijf van short-stayers in de stad niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en van het aanbod van goedkope huurwoningen." Stadsdeel Centrum heeft dus een handvat om in bepaalde gebieden vergunningen te weigeren. En waarom zou zo'n gebied niet het hele stadsdeel kunnen zijn, vraagt persvoorlichter Jan Jaap Eikelboom zich af.

## Portaal en Ymere ruilen vastgoed

Woningcorporaties Portaal en Ymere verkopen vastgoed aan elkaar in de regio Leiden. Portaal koopt van Ymere bouwgrond in Oegstgeest en drie nieuwbouwcomplexen van in totaal 240 woningen in Oegstgeest en Alphen aan den Rijn. Ymere koopt van Portaal bestaande huurwoningen en een nieuwbouwcomplex in Leiden met in totaal 406 wooneenheden.

Portaal wil zijn werkterrein verbreden. Door buiten Leiden nieuw woningbezit te verwerven, meent de corporatie een betere bijdrage te kunnen leveren aan de doorstroming in de regionale woningmarkt.

In Alphen aan den Rijn neemt Portaal 100 huurwoningen over in het complex Stadswijzer en 74 nog te bouwen woningen in het project De Baronie. Daarnaast draagt Ymere 66 nog te bouwen woningen over in project De Batavia en een stuk bouwgrond, beide in Oegstgeest. Ymere besloot zich in 2010 te concentreren in zes kerngebieden (Amsterdam, Almere, Haarlem, Haarlemmermeer, Leiden en Alkmaar). Met deze ruil verstevigt Ymere haar beperkte positie in Leiden. Ymere ziet Leiden als een belangrijke verbinding met de Metropoolregio Amsterdam en verwacht een toename van verhuisbewegingen van en naar Leiden. Ymere koopt van Portaal 94 huurwoningen in Roomburg, 136 huurwoningen in de Rivierenbuurt, 114 huurwoningen aan de Ververstraat en 60 onverkochte koopwoningen binnen het nieuwbouwproject Trisor aan de Diamantlaan in Leiden. Eerder dit jaar kocht Ymere al 98 appartementen in monumentale panden in Leiden. Daarnaast bouwt Ymere aan de nieuwe stadswijk Groenord op het voormalige terrein van de Groenordhallen.

## Jubileum vernieuwing Bijlmer

Terwijl stadsdeel Zuidoost in de ban is van een bestuurscrisis, wordt een jubileum gehouden: twintig jaar sloop en vernieuwing in de Bijlmermeer. Ter gelegenheid van het jubileum plaatst het projectbureau Zuidoost in de zomermaanden billboards met grote foto's van de situatie toen en nu. NUL20 wijdt in dit nummer een thema aan Zuidoost. Daarin komen ook de bestuurders Marcel La Rose en Emile Jaensch aan het woord. Op donderdag 28 juni boden zij - en medebestuurder Urwin Vyent - hun ontslag aan in een conflict met de stadsdeelraad.



## Ruime voldoende voor De Key

De Key presteert ruim voldoende, zo blijkt uit een rapport van de stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. De prestaties zijn gewaardeerd met een 6,8. De woonstichting is blij met de positieve score, zeker gezien de problemen de afgelopen jaren.

De visitatiecommissie oordeelt dat de maatschappelijke prestaties van De Key - ondanks de vele veranderingen in de organisatie - met een ruime 7 op niveau zijn gebleven. Op de onderdelen governance en vermogen ziet de commissie een duidelijke verbetering in de afgelopen twee jaar. Aandachtspunten blijven de vermogenspositie, het sturen op kasstromen en verbetering van de doelmatigheid. Ook met betrekking tot governance wordt nog niet overal een 7 gehaald, al is er veel waardering voor de verbetering van het functioneren van de raad van commissarissen. De Key ziet de visitatie niet alleen als een belangrijk verantwoordingsinstrument, maar ook als een verbeterinstrument. Directeur/bestuurder Rob Haans: "Uit de resultaten blijkt dat we op de goede weg zitten. Maar we zien ook dat er nog verbetering mogelijk is. Met de aandachtspunten uit het rapport gaan we aan de slag".

## Makelaars willen criminele huurders weren

"De Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) wil geen zaken doen met criminelen," stelt directeur Didi van den Elsaker. Het nieuwe Stoplichtconvenant moet daarbij helpen. De MVA, de recherche en de Dienst Basisadministratie tekenden dit convenant op 2 juli. Op grond daarvan kunnen MVA-makelaars laten controleren of een (potentiële) klant wel deugt. Binnen drie dagen geeft de recherche dan een rood of groen sein. Rood betekent foute boel, geen woning aan verhuren. Er komt één aanspreekpunt voor makelaars bij de gemeente. Van den Elsaker: "Voorheen kon een makelaar nergens naartoe als het buikgevoel zei dat het niet in de haak was. Nu kunnen zij contact opnemen met het informatieknooppunt van de politie. Natuurlijk binnen de grenzen van het College Bescherming Persoonsgegevens." Diana Duttenhofer, directeur van de Dienst Basisinformatie, hoopt dat deze samenwerking ook helpt bij opschonen van de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Volgens Düttenhöfer hebben makelaars een belangrijke 'poortwachtersrol'. "Zij controleren de identiteit van de (toekomstige) huurder aan de hand van een origineel en geldig identiteitsbewijs. Wij gaan ze instrueren hoe ze vervalste documenten kunnen herkennen."

## Plannen zat voor Toren Overhoeks

Dertig partijen dienden een plan in voor een nieuwe bestemming van Toren Overhoeks. De gemeente Amsterdam selecteerde daaruit vijf partijen om hun plannen verder te ontwikkelen.

Dat zijn RE:PUBLYC, ChipSoft CS, Team NvAP/The Student Hotel, Twenty4Amsterdam en Mixed use building by Aedes & Marcel Wanders. Deze vijf hebben tot eind augustus om hun definitieve plan in te dienen.

De gemeente vraagt minimaal 10 miljoen euro voor het 13.000 m<sup>2</sup> metende gebouw. Alle inzendingen voldoen aan de randvoorwaarde dat op de begane grond en in de top van de toren een publiekstoegankelijke functie komt. De beoogde bestemmingen variëren van restaurant, café, club, bar, tot hotel (short- en longstay), appartementen, kantoor, museum en uitkijkpunt.

De vijf plannen worden beoordeeld door een zeskoppige jury onder voorzitterschap van prof. ir. Karin Laglas (TU Delft). Begin oktober moet de nieuwe eigenaar en bestemming(en) van de toren bekend zijn.



## Stadgenoot versterkt financiële basis

Stadgenoot heeft over vorig jaar een totaal positief resultaat van 182 miljoen euro behaald. Zo blijkt uit het Jaarverslag 2011. Een jaar eerder bedroeg het netto financieel resultaat 21 miljoen euro. Het eigen vermogen groeide van 700 miljoen naar 873 miljoen euro. "De financiële basis van de woningstichting is een stuk steviger dan twee jaar geleden," aldus het bestuur.

Het positief resultaat wordt goeddeels veroorzaakt door waardeverandering. Het feest lijkt van korte duur. Stadgenoot houdt voor komend jaar rekening met een forse waardevermindering, tenzij de heffing voor de huurtoeslag geen doorgang vindt. Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening is afgesloten op ruim 11 miljoen euro positief.

Stadgenoot werd geconfronteerd met een negatieve waardeverandering van 31 miljoen euro op

de derivatenportefeuille. Dat is volgens de corporatie niet het gevolg van actief beleid. Sinds 2010 heeft Stadgenoot geen nieuwe derivatencontracten afgesloten. Strikte interpretatie van de regelgeving door de accountant maakt dat een aantal derivaten anders is beoordeeld.

Stadgenoot stelt vast dat het oude verdienmodel geënt op verkoop van bestaande huurwoningen en toekomstige waardeontwikkeling niet meer werkt. Daarom zal de corporatie terughoudend zijn met sloop/nieuwbouw. Koopwoningen zullen slechts in kleine aantallen op de markt worden gezet.

Bestuurders Gerard Anderiesen en Marien de Langen tonen zich bezorgd over de toekomst. "De crisis op de woningmarkt en de incidenten bij individuele corporaties maken het steeds urgenter dat er duidelijkheid komt over werkbied en toezicht." [BP]



# Aanleg IJburg 2 start toch

Na lang beraad gaat Amsterdam toch verder met IJburg 2. Het relatief kleine Centrum-eiland wordt aangelegd. Mogelijk investeert stadsdeel Oost vervolgens in het bouwrijp maken van het nieuwe eiland dat plek moet bieden aan een kleine achthonderd betaalbare huur- en koopwoningen. Het karakter van de nieuwe woonbuurt wordt bepaald door de vraag van zelfbouwers, kleine aannemers, corporaties en ontwikkelaars. "We wachten af wat er gaat gebeuren," aldus wethouder Van Poelgeest.



Aanvankelijk zou de uitleg van IJburg 2 starten met het grote Midden-eiland. Maar de gemeente kan zich de vereiste voorinvestering van 40 tot 60 miljoen euro niet permitteren. Het Centrum-eiland krijgt mede daardoor een ander karakter dan eerder voorgenomen.

Geen hoogstedelijk eiland met een groot winkelcentrum en appartementen, maar een ontspannen woonwijk met betaalbare eengezinswoningen, mogelijkheden voor zelfbouw en recreatie. Er is ruimte voor twee stranden en een grote sportaccommodatie. Het geplande winkelcentrum is geschrapt. Volgens Van Poelgeest ontbreekt daarvoor het draagvlak. De huidige winkelvoorzieningen - IJburglaan en Maxis Muiden - zijn volgens hem voldoende.

Over IJburg 2 is lang geaarzeld. Door toch een start te maken voorkomt de gemeente dat op termijn allerlei kostbare juridische procedures opnieuw moeten worden doorlopen. De aanleg van het Centrum-eiland (22,4 hectare) vraagt een investering van bijna 9 miljoen euro.

Volgens wethouder Van Poelgeest is IJburg 2 noodzakelijk voor de groei van de stad. "Amsterdam groeit, en zal blijven groeien. Mensen trekken van het platteland naar de stad. Werkgelegenheid concentreert zich in aantrekkelijke steden. Om aan al deze nieuwe Amsterdammers een woning te kunnen bieden, zal de stad moeten bouwen."

IJburg is een stedelijk project, maar stadsdeel Oost investeert mogelijk in het bouwrijp maken van het Centrum-eiland. Maar dan moet het nieuwe eiland wel in de behoeften van de huidige bewoners van IJburg voorzien. Zij vragen volgens het stadsdeel vooral om meer ruimte voor jongeren, nautische activiteiten en sportfaciliteiten. Aan een financiële bijdrage worden nog meer voorwaarden verbonden. Het dagelijks bestuur wil invloed op het programma en de fasering van de aanleg. De start van de aanleg is voorzien in 2013. [BP]



## Alle nieuwbouwaanbod op één site

Sinds 28 juni kunnen huizenzoekers alle te koop en te huur aangeboden nieuwbouwwoningen en zelfbouwkavels in de hoofdstad vinden op één site: [www.amsterdamwoont.nl](http://www.amsterdamwoont.nl). De site is een gezamenlijk initiatief van de gemeente en woningaanbieders in Amsterdam. Den Haag en Rotterdam gingen Amsterdam voor. Naast de website, verzorgt Platform Woonpromotie Amsterdam van nu af aan ook een maandelijkse nieuwsbrief plus een maandelijkse woondag.

## Gros verhuist binnen eigen gemeente

Wemogen dan wel in een metropool leven; ruim driekwart (78%) van de huishoudens in de stadsregio verhuist binnen de eigen gemeente, of die nu Amsterdam, Hoofddorp of Purmerend heet. En er verhuizen steeds minder mensen, althans in de sociale huursector. In dat segment daalde het aantal nieuwe verhueringen in de Stadsregio in 2011 met maar liefst 10 procent. De mutatiegraad zakte vooral in Amsterdam (4,1%). In de regio boven Amsterdam steeg het aantal verhueringen zelfs iets (mutatiegraad 6,7%), terwijl de gemiddelde inschrijfduur van starters er toch verder opliep. Ondertussen neemt het aantal huurders met schulden toe.

Deze en vele andere cijfers staan in het jaarboek 2012 van de Samenwerkende Woningcorporaties Zaanstreek Waterland (SWZW). We lezen daarin ook dat Zaanse woningzoekenden - of het nu starters of doorstromers betreft - inmiddels in de eigen gemeente voorrang krijgen en dat de corporaties in de Zaanstreek slechts tweehonderd woningen hebben opgeleverd in 2011. Maar dat zou een incident zijn: de komende jaren belooft het weer het dubbele te worden. Saendelft, het grootste nieuwbouwproject ten noorden van Amsterdam, is overigens grotendeels af. In totaal beheren de corporaties in de Zaanstreek/Waterland bijna 47.000 woningen. De gemiddelde kale huur daarvan ligt iets onder de 450 euro.

## Tweede zelfbouwmarkt

Amsterdam heeft zijn tweede zelfbouwmarkt gehouden op 7 en 8 juli. Dat was na het ter perse gaan van dit nummer. Voorafgaand zijn er een maand lang bezichtigingen georganiseerd op alle terreinen waar kavels, kluswoningen dan wel te herontwikkelen panden worden aangeboden. Eind juni kon er zelfs

gekampeerd worden op twee zelfbouwlocaties om vast de plek te verkennen. De foto geeft een sfeerbeeld van de bijeenkomst voor bouwgroepen op 2 juni op het Oostenburgereiland. Eigenaar Stadgenoot gaat dit gebied het komende decennium stapje voor stapje transformeren, met "veel ruimte voor initiatieven van derden".



Joost Verbunt (links), werkt aan ecologische waterwoningen in Buiksloterham

# De Bijlmer is nog niet af

Precies twintig jaar geleden viel in de gemeenteraad het besluit om de eerste flat in de Bijlmermeer te slopen. In de jaren erna werden duizenden woningen afgebroken, opgeknapt en bijgebouwd. Een prestatie van formaat, vinden projectdirecteuren, bewoners en bestuurders. De wijk is er in sociaal-economisch op vooruitgegaan en veiliger geworden, maar er blijft een kloof met Amsterdam.

Jaco Boer



Het is moeilijk voor te stellen voor mensen die de 'wittebroods jaren' van de Bijlmer niet hebben gekend. Maar ooit werkte de nieuwbouwwijk met zijn honingraatflats als een magneet op de blanke avantgarde en kosmopolieten van de hoofdstad. Kunstenaars, homoseksuelen, studenten en Hare Krishna-volgelingen: allemaal kwamen ze af op de grote en betaalbare woningen waarvoor geen wachtlijsten bestonden. Slimme plattegronden maakten het gemakkelijk de ruimte (en huur) met anderen te delen, met behoud van privacy. In de collectieve ruimten van de flats werd de ene expositie na het andere concert gehouden. Bewoners runden er cafés, wasserettes en fotoclubs. Hier moest je heen als je mee wilde tellen en niet paste in de burgerlijke samenleving van eind jaren zestig. Voor zijn ontwerpers én bewoners was de wijk één groot experiment.

## Surinaamse invloeden

Over het moment dat de Bijlmer zijn aantrekkingskracht begon te verliezen, verschillen de menin-

gen. Grafisch vormgever en bewoner van het eerste uur Henk van de Belt ziet de onafhankelijkheid van Suriname in 1975 als keerpunt. "Ineens kreeg de Bijlmer veel mensen met een heel andere woon- en leefcultuur. Dat zorgde voor de nodige levendigheid, maar je had de nieuwkomers veel beter moeten begeleiden tijdens hun eerste jaren in zo'n hoogbouwflat." De strikte scheiding van functies heeft de wijk in zijn ogen ook geen goed gedaan. "Je kon hier nergens een bedrijfje beginnen. Winkels en buurtvoorzieningen werden bovendien veel te laat opgeleverd. De Bijlmer heeft zich daardoor nooit kunnen ontwikkelen tot een volwaardige en gevarieerde stad." Volgens René Grotendorst, voormalig directeur van woningcorpo-

## Onbeheersbaar

Het duurde nog tot 1992 voordat de ledenraad van Nieuw Amsterdam en in zijn kielzog het stadsdeel en de gemeenteraad akkoord gingen met de sloop van de eerste flats. De tussenliggende jaren waren de problemen onbeheersbaar geworden. Eén op de vier woningen van Nieuw Amsterdam stond leeg. De schuld van de corporatie was opgelopen tot meer dan 90 miljoen gulden. De gemeente, de belangrijkste schuldeiser, dreigde in de financiële afgrond te worden meegezogen. De parkeergarages en bergingen onder flats waren schimmige plekken geworden waar junks en louche figuren leefden en hun zaakjes regelden. Berovingen en steekpartijen waren aan de orde van de dag. Eén op de drie bewoners had

Ooit werkte de nieuwbouwwijk als een magneet op de kosmopolieten van de hoofdstad

ratie Nieuw Amsterdam en huidig bestuurder van Rochdale, zit het probleem dieper. "De Bijlmer was een stedenbouwkundig bedenkensel dat niet aansloot bij de woonvoorkeuren van veel Amsterdamers. Die wilden liever een huis met een tuin en weken uit naar Hoofddorp of Purmerend. Vanaf de oplevering van de eerste flat is er daardoor leegstand geweest. Voor een stad met zoveel woningnood is dat onvoorstelbaar. Het helpt natuurlijk ook niet dat er op het stedenbouwkundig concept werd bezuinigd. Er kwam één lift op iedere honderd woningen in plaats van de beloofde vijftig. Toch heeft die nieuwbouwmachine twaalf jaar lang door kunnen denderen. De komst van de Surinamers vanaf 1975 is eigenlijk de redding geweest van de Bijlmer. Zonder hen was de sloop al veel eerder begonnen."

geen baan en was afhankelijk van een bijstandsuitkering. Sommigen verdienden bij als snorder of maaltijdverkoper in illegale restaurants. Wie het zich kon veroorloven, liep met een grote boog om de nieuwbouwwijk heen. Toch waren veel bewoners boos over de sloopplannen. Volgens de eind juni teruggetreden stadsdeelvoorzitter Marcel La Rose - destijds directeur van jongerenorganisatie Kwakoe - kon je de tegenstanders grofweg in drie stromingen indelen. "Er was een groep merendeels autochtone idealisten die het nut van sloop betwistten en beter sociaal en technisch beheer van de flats eisten. Daarnaast was er een groep Surinamers en Antillianen die de sloop als een verkapt vorm van deportatie zag. Anderen waren bang waren voor het verdwijnen van allerlei informele netwerken waarmee mensen zich staan-



Marcel La Rose: "Er is sociaal-economisch en in leefbaarheid veel vooruitgang geboekt, maar de kloof met de rest van Amsterdam blijft groot."

## WONINGVOORRAAD BIJLMERMEER

	1992	nu
aantal hoogbouwflats/appartementen	12.500	5.500*
aantal laagbouwwoningen	0	2.500*
aandeel soc.huur/kernvoorraad-plus	100%	70%
aandeel koopwoningen	0%	20%

\*) medio 2012, percentages komen uit 2009. Bronnen: Finale Plan van Aanpak, 2001; Bijlmermonitor 2010, Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer





## VAN KRAAIENEST TOT KAMELEON

Wie op het vernieuwde metrostation Kraaiennest aankomt en al een tijdje niet in de Bijlmer is geweest, staat met zijn ogen te knippen. Aan de ene kant van het spoor staat het verloederde winkelcentrum met dezelfde naam op sloop te wachten. Aan de andere kant is voor 80 miljoen euro Kameleon verrezen, een stijlvol complex verrezen met 220 drie- en vierkamerappartementen, verdeeld over een woontoren en een lager deel. De woningen liggen boven een gemeenschappelijke binnentuin en een uit de kluiten gewassen winkelcentrum en hebben maandhuren tussen de 740 en 830 euro. Woordvoerder Daan Janssen van woningcorporatie en ontwikkelaar De Key is dik tevreden over de belangstelling tot nu toe. “Van de woningen in de laagbouw is binnen een halfjaar bijna tweederde verhuurd.”

In het winkelcentrum zijn inmiddels naast multiculturele middenstanders, zoals een afrobeautyshop en een islamitische slager, ook winkelketens als Wibra, Zeeman en Bart Smit neergestreken. Voor de dagelijkse boodschappen kunnen bewoners in de Albert Heijn en Aldi terecht. Vooral aan de achterkant staat nog een aantal winkelunits leeg. Toch heeft De Key voor bijna driekwart van de winkelruimten een huurder gevonden. “Voor de tien overige units zijn we nog in onderhandeling.” De corporatie merkt weinig van eventuele terughoudendheid bij ondernemers, doordat verschillende woningbouwprojecten in de buurt zijn uitgesteld. Zuidoost heeft er een bijzonder project bij.

Het winkelcentrum Kraaiennest wordt na de zomer gesloopt. De planvorming over herbebouwing is nog niet definitief. Het stadsdeel is met diverse partijen in gesprek.

de hielden. Dat laatste argument klopt ook wel. De sloop van complete buurten haalt veel overhoop.“

### Geen deportatie

Desondanks zetten de bestuurders door: in 1995 werd Geinwijk als eerste flat van het vernieuwingsprogramma gesloopt. Gerenstein en het verloederde winkelcentrum Ganzenhoef met zijn beruchte

die op het aanbod ingingen. Driekwart van hen kwam uit Zuidoost. Hoe verder de sloop-/niewbouwoperatie vorderde, hoe meer de protesten van buurtbewoners verstomden. “Bewoners zagen dat ze erop vooruitgingen. Iedereen die dat wilde, kon in de buurt blijven. De angst voor deportatie bleek ongegrond”, vertelt voormalig directeur van het projectbureau

### Vanaf de oplevering van de eerste flat was er leegstand

parkeergarage volgden een jaar later. Het waren overigens niet de eerste gebouwen die in de Bijlmer tegen de vlakte gingen. Door het ongeluk met het El Al-vliegtuig in oktober 1992 moesten ook delen van Kruitberg en Groeneveen worden afgebroken. Tegelijk met de sloop van Geinwijk startte Nieuw Amsterdam ook met de renovatie van Hoogoord en de laagbouwbuurt Kantershof. In deze laatste wijk konden bewoners na de renovatie hun huurwoning kopen voor bedragen tussen 100.000 en 250.000 gulden. Daar werd massaal gebruik van gemaakt. De koopwoningen van het eerste grote nieuwbouwproject van de vernieuwingsoperatie - Gulden Kruis - waren met prijzen tussen 156.000 en 298.000 gulden een stuk duurder, maar ook deze gingen snel van de hand. Het waren vooral Surinaamse tweeverdieners

Vernieuwing Bijlmermeer Robert Leferink. Tweederde van de bewoners bleef uiteindelijk in de Bijlmer. De rest verspreidde zich over de stad. De felle bewonersprotesten in de beginjaren hebben wel een belangrijke rol gespeeld in de keuze om de Bijlmer stapsgewijs aan te pakken. Omdat niemand ervaring had met zo'n grote vernieuwingsoperatie, moest het projectbureau ook via 'trial and error' uitvinden wat wel en niet zou werken. “Eerlijk gezegd zat de politiek ook niet op een nieuwe blauwdruk te wachten. Ik had in mijn bureaulade wel ambitieuze tekeningen van Rem Koolhaas liggen, maar daar hebben we niets mee gedaan.”

### Aantal sloopflats verdubbeld

In de eerste vernieuwingsplannen was nog sprake van de sloop van een kwart van de 12.500 hoogbouwflats en renovatie van de

overblijvende 9.000 woningen. In 2001 besloten de betrokken partijen en het aandeel sloop ruim te verdubbelen. De helft van de flatappartementen moest verdwijnen. Leferink: “Uit evaluaties was duidelijk geworden dat het vervangen van hoogbouw door laagbouw een positief effect op de wijk had. Bovendien kwam het grosso modo overeen met de voorkeur van de bewoners. Bij ieder deelplan werden die door een onafhankelijk bureau ondervraagd. In sommige buurten leidde dat tot minder sloop dan in andere. Zo is in Hakfort/Huigenbos veel meer in-

gezet op renovatie van de hoogbouwflats.”

In totaal zijn inmiddels voor 1,5 à 2 miljard euro 7.000 flatwoningen gesloopt, 5.200 opgeknapt en zo'n 5.000 nieuwe (rijtjes)woningen gebouwd. De hooggelegen dreven zijn - ondanks hevig verzet van sommige bewoners - verlaagd en veel scholen, winkelcentra en andere buurtvoorzieningen zijn vernieuwd, evenals de openbare ruimte en een handvol metrostations in de wijk. Daarmee is het sloop- en renovatieprogramma van de Bijlmer zo goed als afgerond, op de aanpak van de flat Kleiburg na.

Volgens Joop de Haan, huidig directeur van het projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer, loopt de nieuwbouw van woningen en maatschappelijke voorzieningen nog wél achter op schema. “Er moeten nog zo’n 3.000 huizen worden gebouwd, voornamelijk in de D-, E- en K-buurt. Onlangs is het aantal te bouwen woningen naar 2.500 bijgesteld, maar ook dat aantal zal voorlopig niet worden gerealiseerd. De corporaties hebben amper nog geld om in nieuwbouw te investeren. Bovendien is de vraag naar nieuwbouwwoningen compleet ingezakt. We vullen daarom voor vijftien jaar een deel van de lege kavels in de D-buurt in met zevenhonderd studentenwoningen. Als voorloper op dat project heeft Rochdale onlangs in de flat Daalwijk al 230 permanente studenteneenheden gerealiseerd.”

### Rijker en veiliger, maar kloof blijft

De vernieuwing van de woonomgeving mag bijna zijn afgerond, maar is de Bijlmer er ook in sociaal-economisch opzicht op vooruitgegaan en veiliger geworden? In absolute getallen zeker. Uit de laatst verschenen Bijlmermonitor blijkt dat het gemiddeld netto maandinkomen in het vernieuwingsgebied is toegenomen, tot 1.882 euro in 2010. De werkloos-

**De komst van de Surinamers is eigenlijk de redding geweest van de Bijlmer**

heid is ook fors gedaald van 32 naar 10 procent. Uit datzelfde onderzoek blijkt dat bewoners zich veiliger zijn gaan voelen en dat de ervaren drugsoverlast vooral sinds 2007 sterk is gedaald, waarschijnlijk door de verbeterde opvang van verslaafden in nieuwe centra. In 2009 gaf nog maar 22



### VAN HANGPLEK TOT ‘FOODCOURT’?

De parkeergarages van de Bijlmer waren ooit het symbool van de verloedering van de nieuwbouwwijk. Dealers en junkies hingen er rond, in de plinten zaten onduidelijke winkeltjes en cafés. Je auto parkeren was er een hachelijk avontuur. Met de vernieuwing van de Bijlmermeer is een groot aantal garages gesloopt. De parkeerlagen boven het gesloten winkelcentrum Kraaiennest verdwijnen binnenkort samen met het complex en ook de vier overgebleven garages langs de Karspeldreef maken plaats voor woningbouw zodra de markt weer iets gunstiger is.

Van de zes resterende garages langs de Daalwijkdreef is voor twee gebouwen de toekomst nog onduidelijk. De gemeentelijke dienst IVV die de parkeerplekken exploiteert, wil er door de lage verdiensten vanaf. Vanwege hun gunstige ligging - aan een drukke verkeersweg tegenover de Diemense kantoorlocatie Bergwijkpark - denkt het stadsdeel na over tijdelijke herontwikkeling. Lingotto heeft al interesse getoond voor de garage Develstein en wil hier een multiculturele warenmarkt en ‘foodcourt’ beginnen: de ‘World of Food’. Bewoners en bezoekers van buiten Zuidoost moeten in de overdekte hal van de culinaire rijkdom van het stadsdeel kunnen genieten. Naast gevestigde ondernemers is er ook plaats voor startende cateraars die nu nog vanuit huis hun maaltijden bereiden en verkopen. Volgens ontwikkelaar Frank Veen van Lingotto beslist het bedrijf deze maand of het plan doorgaat. Vervolgens duurt wijziging van het bestemmingsplan nog zeker een jaar. “Als de plannen doorgaan, hopen we eind 2013 open te kunnen gaan.”

procent van de bewoners aan dat ze veel hinder ondervonden van drugsoverlast. Tien jaar eerder was dat bijna tweemaal zoveel (39%).

De rest van de stad is tijdens de vernieuwingsoperatie alleen niet stil blijven staan. Ook buiten de Bijlmer zijn mensen zich veiliger gaan voelen en zijn de inkomens gestegen. De kloof met andere delen van Amsterdam is op veel punten dan ook niet kleiner geworden en zal volgens de opstellers van de Bijlmermonitor voorlopig niet overbrugd worden. Soms is de afstand tot de rest van de stad zelfs groter geworden, zoals bij de gemiddelde Cito-scores in het basisonderwijs. Veel leerlingen in Zuidoost worden van-

leraren Han Entzinger en Paul Scheffer in hun recente, gerucht-makende integratie-onderzoek tot de verzuchting dat de Bijlmer nog altijd een zorgenkindje is. Zonder extra investeringen zouden dit soort achterstandswijken gemakkelijk af kunnen glijden.

### ‘Geen no-go area’

Dat de Bijlmer opnieuw een ‘no-go area’ zou kunnen worden, is volgens stadsdeelvoorzitter Marcel La Rose niet aan de orde. Maar tegelijkertijd constateert hij dat de wijk er nog niet is. “Er is so-

ciaal-economisch en in leefbaarheid veel vooruitgang geboekt, maar de kloof met de rest van Amsterdam blijft groot.” La Rose vindt de afspraak ook erg ambitieus dat de Bijlmer na de vernieuwing op het Amsterdams gemiddelde moet zitten. “De verschillen tussen gebieden binnen en buiten de ring worden almaar groter. Dat zou ook consequenties moeten hebben voor je doelstellingen. Daar mag best wat meer discussie over komen.” Voorlopig legt hij zelf het speerpunt bij onderwijs en veiligheid.



Daar moet de komende jaren extra aandacht naar uitgaan. “We hebben net tegen de stroom in uit Den Haag extra geld gekregen om

de taalachterstand van kinderen aan te pakken. We investeren ook in ouder-kindcentra en proberen mensen naar werk toe te leiden.

Met het stimuleren van zelfstandig ondernemerschap maken we bewoners bovendien minder afhankelijk van de economische

conjunctuur. Door al die kortlopende arbeidscontracten verliezen zij nu vaak als eerste hun baan.” ■



Holendrecht

Focusgebieden: Holendrecht-West en Venserpolder

# De zorgenkindjes van Zuidoost

*Twee van de acht zogeheten ‘focusgebieden’ liggen in Amsterdam-Zuidoost. Het gaat om Holendrecht/Reigersbos en Bijlmer-Centrum. De grootste zorgenkindjes in dit gebied zijn Holendrecht-West en Venserpolder. Veel kansarme gezinnen uit de afgebroken hoogbouwflats in de Bijlmermeer zijn naar die twee buurten verhuisd. Janna van Veen*

**P**aúl van de Klundert is programmamanager Stedelijke Vernieuwing en Wijkaanpak voor stadsdeel Zuidoost. Hij legt uit dat criteria als minimuminkomen en leefbaarheid een belangrijke rol hebben gespeeld bij de ‘uitverkiezing’ van deze twee buurtcombinaties tot focusgebied. Zowel in Holendrecht-West als Venserpolder zijn overlast en onveiligheidsgevoelens belangrijke thema’s. En er zijn volgens Van

de Klundert heel veel ‘problemen achter de voordeur’. “In Holendrecht-West zijn veel eenoudergezinnen en de meerderheid van de bewoners leeft van een minimuminkomen en heeft vaak torenhoge schulden. Wanneer we niets doen, dreigt hier een grote tweedeling te ontstaan ten opzichte van de rest van Amsterdam.”

Het stadsdeel zet met name in op verbetering van de sociaal-economische positie van de

bewoners. “De fysieke aanpak blijft achter omdat de corporaties niet meer zoveel kunnen investeren. Ook vanuit die hoek wordt meer aandacht besteed aan de sociale problematiek.”

Emile Jaensch, stadsdeelwethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, schetst de problemen in Venserpolder en Holendrecht-West en de maatregelen die worden genomen. “De hangplekken in de openbare binnentuinen van Venserpolder geven veel overlast in de vorm van herrie en afval dat achter wordt gelaten. We willen dat de binnentuinen door omwonenden geadopteerd worden,

zodat een aantal mensen verantwoordelijk wordt voor een stukje ‘eigen’ binnentuin.”

Het stadsdeel wil samen met corporaties studenten vestigen in de wijk die bereid zijn zich maatschappelijk in te zetten tegen een gereduceerde huurprijs. “We willen bijvoorbeeld een student per portiek die de boel in de gaten houdt. De studenten krijgen hiervoor een cursus aangeboden bij de corporaties.”

Om de vereniging van eigenaren van mensen met een koopwoning beter te organiseren, wil Jaensch dat zwakke VVE’s worden versterkt met bestuurders die namens de corporaties worden

## ACHT FOCUSGEBIEDEN: ZO ZIT HET

Rijkssubsidies voor stedelijke vernieuwing verdwijnen, de gemeente bezuinigt draconisch, banken houden de hand op de knip en de investeringsmogelijkheden van corporaties lopen sterk terug. De tijd van grootschalige investeringen in stedelijke vernieuwing is voorbij. Amsterdam heeft besloten de resterende gemeentelijke vernieuwingsgelden te concentreren in slechts acht gebieden. Nu zijn dat er nog 33. Wethouder Freek Ossel in april over de nieuwe aanpak: "Wij nemen samen met de stadsdelen de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor die gebieden. De middelen worden in één portemonnee gestopt. Dat is nieuw. Nu gaat het ons erom met gebiedsgerichte arrangementen het verschil te maken."

Dat verschil moet blijken uit verbetering van de buurtwaardering en van de sociaal-economische positie van de bewoners. Per kwartaal moet er gerapporteerd worden.

De 'uitverkoren' gebieden zijn: Slotermeer-Zuidwest en Slotermeer-Noordoost, De Kolenkitbuurt, IJplein/Vogelbuurt, Nieuwendam-Noord, Volewijk, Bijlmer-Centrum en Holendrecht/Reigersbos. Deze 'focusgebieden' zouden er op basis van de opgestelde criteria het beroedste voorstaan.

NUL2o bezoekt in de komende nummers alle focusgebieden. In dit nummer Zuidoost: met Bijlmer-Centrum en Holendrecht/Reigersbos.

ingezet. "Alle andere maatregelen die al op de rails staan, worden uiteraard voortgezet en waar nodig geïntensiveerd."

### Negatieve spiraal

Holendrecht-West, vroeger een buurt met laagbouw voor de middenklasse, is de afgelopen jaren in een negatieve spiraal terechtgekomen in sociaal-economisch opzicht. Ook zijn er problemen ontstaan op het gebied van veiligheid en leefbaarheid. In de buurt zijn veel kansarmen komen wonen die afkomstig zijn uit de afgebroken hoogbouwflats in de Bijlmermeer. Maatregelen die moesten worden genomen

op het gebied van openbare voorzieningen en de openbare ruimte werden uitgesteld.

Vanaf 2009 zijn er diverse maatregelen genomen op het terrein van openbare orde

en veiligheid die volgens de buurtbarometer effect hadden. En sinds 2010 zijn diverse sociaal-maatschappelijke projecten gestart en wordt het achterstallig onderhoud aan de woningen weggewerkt. Ook is er flink geïnvesteerd in de openbare ruimte.

Door corporatiewoningen te verkopen en meer woningen in de vrije sector te verhuren, moet de demografische samenstelling van de wijk geleidelijk minder eenzijdig worden. Bovendien gaan Eigen Haard en Stadgenoot dertig ruime vrije-sectorwoningen na mutatie beschikbaar stellen aan in totaal honderd studenten.

Jaensch: "Holendrecht-West scoort als enige wijk een onvoldoende in de leefbaarheidsmonitor. Bijna de helft van de mensen die er wonen kampt met een meervoudige problematiek. Bovendien waren de woningen in zeer slechte staat. Er is het nodige gedaan om het achterstallig onderhoud aan te pakken. Ook aan de leefbaarheid en veiligheid wordt gewerkt. Zo worden overlastgevende jongeren op hun gedrag aangesproken en waar nodig aangepakt."

Er is in een pand van Eigen Haard een activeringscentrum geopend waar onder anderen alleenstaande moeders terecht kunnen voor activiteiten. Jaensch: "Het mag dan een beetje soft klinken maar die jonge meiden kunnen daar bijvoorbeeld hun eigen talent ontdekken waardoor ze meer zelfvertrouwen krijgen. De praktijk wijst uit dat het werkt. Door de gesprekken die daar worden gevoerd, kunnen ze bovendien naar de juiste instanties worden verwezen. Uiteraard wordt er veel aandacht besteed aan opvoedingsproblemen." Met het AMC en winkelcentrum Holendrecht – de twee grootste werkgevers in de buurt –

## VENSERPOLDER

Venserpolder is een wijk met 4372 woningen en in totaal 8188 inwoners. Van die woningen is 76 procent sociale huur. De wijk werd in de jaren tachtig gebouwd op een meer 'menselijke maat' dan de hoogbouw elders in de Bijlmermeer en bestaat voornamelijk uit portiekwoningen met vier etages. Venserpolder ligt ten noorden van de Amsterdamse Poort, vlak langs de spoorlijn. Halverwege de jaren negentig woonden er veel jonge gezinnen en alleenstaanden. Inmiddels is de groep bewoners

in de leeftijdscategorie 40-65 jaar flink toegenomen. Ondanks dat is het aandeel jongeren hoog. De meeste bewoners (75 procent) zijn van niet-westerse afkomst. Er is veel werkloosheid (11 procent) en het gemiddelde inkomen is laag (28 procent leeft van een minimuminkomen). Wat betreft de openbare ruimte is er sprake van vervuiling, vandalisme, hanggroepen en andere overlast. Venserpolder scoort ten opzichte van de meeste andere gebieden in Zuidoost laag op de leefbaarheidsmonitor.





## Holendrecht-West, eens voor de middenklasse, is in een negatieve spiraal terechtgekomen

worden afspraken gemaakt voor begeleiding naar werk en stageplaatsen.

Een punt van zorg is dat woningen in Holendrecht-West op dit moment nauwelijks verkocht worden. “Wanneer de wijk goed wordt aangepakt trekt ook de koopmarkt weer aan. Stijging van de WOZ-waarde is cruciaal. Dat ook de corporaties daar baat bij hebben is evident.”

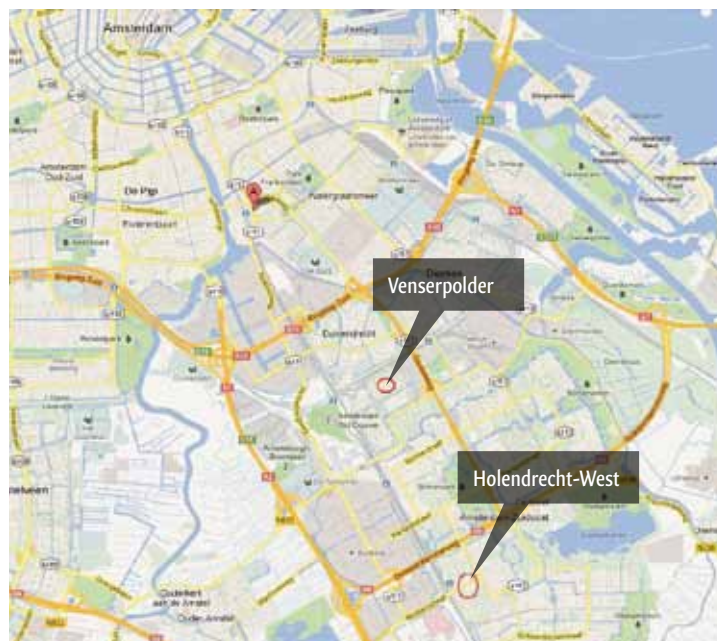
### “Monitoren goede zaak”

Dat een deel van Zuidoost als focusgebied is aangemerkt, heeft volgens Jaensch vooral tot gevolg dat bestaand beleid versneld uitgevoerd kan worden. Dat de centrale stad de resultaten ieder kwartaal wil monitoren vindt de deelraadswethouder alleen maar gunstig. “Er zijn afspraken gemaakt tussen de centrale stad en de vertegenwoordigers van de focusgebieden. Daar hoorde die monitoring ook bij en niemand

heeft daar bezwaar tegen gemaakt. Het is goed om die acht buurten tegen dezelfde meetlat te leggen en die mag wat mij betreft hoog liggen.”

In de praktijk zijn veel resultaten al snel meetbaar, meent Jaensch. “We moeten ons concentreren op een integrale aanpak. We zijn in beide gebieden twee jaar geleden begonnen met zo’n integrale aanpak en je merkt op veel onderdelen dat er een omslag is bereikt. Dat geldt nu nog met name voor de openbare ruimte en de fysieke staat van de woningen maar op korte termijn verwacht ik ook verbetering van de sociaal-economische situatie van de bewoners en bijvoorbeeld minder schooluitval.”

Sinds 2010 worden middenstanders en bewoners in Holendrecht-West om het halfjaar gepolst hoe het er naar hun beleving voorstaat met de buurt. Volgens Jaensch zit er sinds vorig jaar een stijgende



lijn in de tevredenheid over de buurt. “En we zijn vast van plan om die lijn nog veel verder te laten stijgen.”

Ook Van de Klundert is voorstander van monitoring. Ieder kwartaal vindt hij echter erg ambitieus. “Laten we het op twee keer per jaar houden. Als we steeds moeten monitoren komen we niet meer aan ons werk toe.”

### HOLENDRECHT-WEST

Holendrecht-West maakt deel uit van Gaasperdam. Hoewel in heel Gaasperdam het aandeel koopwoningen hoog is, vormt Holendrecht-West hierop een uitzondering: 95 procent van de woningen is sociale huur. De wijk met 7223 inwoners scoort met een 5,8 bijzonder laag als het gaat om leefbaarheid. Bijna 75 procent van de inwoners is van niet-westerse afkomst. De helft van de inwoners is alleenstaand. Het aandeel eenoudergezinnen is in Holendrecht-West met 28 procent bijzonder hoog. Van de inwoners leeft 38 procent van een minimuminkomen. Het aandeel jongeren dat in contact komt met Bureau Jeugdzorg is eveneens hoog en de gemiddelde Cito-score is de afgelopen jaren gedaald. Wat betreft voortijdige schoolverlaters scoort Holendrecht-West bovengemiddeld. Veel gezinnen kampen met meervoudige problematiek.







# De Bijlmer









Zuidoost is nog zoekende naar nieuwe identiteit



# Stedelijk of suburbaan?

*Op een kwartiertje van de binnenstad rustig wonen in het groen tegen betaalbare prijzen. Dat kan gewoon ... in Zuidoost. Maar de Amsterdamse satellietstad worstelt ondanks zijn metamorfose nog met een hardnekkig imago van flats en onveiligheid. Moet het stadsdeel wellicht explicieter kiezen voor het suburbane wonen?*

Joost Zonneveld

“Schoon, heel en veilig. Daar hebben we in de afgelopen jaren heel erg sterk op ingezet”, zegt stadsdeelbestuurder Emile Jaensch (Wonen) van Zuidoost. “Toen ik hier vijf jaar geleden kwam, waren er nog verhalen over vuilniszakken in de bomen en andere leefbaarheidsproblemen, maar dat hebben we behoorlijk opgelost. Als het gaat om zwerfvuil en dergelijke, scoren we tegenwoordig beter dan sommige wijken in de binnenstad, zoals De Pijp.” Hoewel Zuidoost die levendige wijk in populariteit niet benadert, probeert Jaensch er alles aan te doen om zijn stadsdeel aantrekkelijk te maken voor nieuwkomers, vooral voor de wat hogere middenklasse. Ook in Zuidoost streeft men

naar gemengde wijken, met verschillende inkomens. “Bijna 25 procent van onze bewoners heeft een laag inkomen en een heel groot deel heeft een laag middeninkomen. Hogere inkomens hebben we relatief weinig.” Mensen met een hoger middeninkomen vragen goede scholen, schone straten, leuke huizen en vertier in de buurt. Jaensch heeft die mensen met hoger middeninkomen in Zuidoost nodig. “Bij de scholen bijvoorbeeld is sterke ouderparticipatie van belang, dat kan van die groep komen en gebeurt nu te weinig.” Volgens Lex Veldboer, socioloog aan de UvA die onderzoek deed

Veel bewoners die in Zuidoost een grotere woning konden krijgen, zijn gebleven of teruggekeerd uit Almere. Aan de andere kant is een grote instroom van de witte middenklasse uitgebleven en dat kan je als teleurstellend zien. Onlangs werd dat in het rapport van Scheffer en Entzinger ook nog eens naar voren gebracht, namelijk het risico van parallelle werelden binnen en buiten de ring. Witte Amsterdammers blijven voornamelijk binnen de ring. En die scheiding wil je niet.” Emile Jaensch: “Het stadsdeel denkt niet in kleur bij het aantrekken van nieuwe bewoners. De opgave is erop gericht om breed men-



Emile Jaensch: “Wanneer gaat Funda de woningen in Zuidoost eens gewoon bij Amsterdam vermelden?”

“In Zuidoost is een grotere woning wel betaalbaar”

naar de middenklasse in Zuidoost, is de vernieuwing daar zowel als een succes als een teleurstelling uit te leggen. “Het is gelukt om een Bijlmermiddenklasse te realiseren.

sen binnen te halen. Hierbij speelt etniciteit geen rol.”

“Eigenlijk heel prettig” Hoe dan ook, ondanks de verbeterde leefbaarheidscijfers houdt de toestroom van hoger opgeleide bewoners niet over. Het is een zaak van lange adem. Veldboer vindt dat er nog meer moet gebeuren op het gebied van voorzieningen én het creëren van een herkenbare omgeving voor de gewenste nieuwkomers. “Schoon, heel en veilig is niet genoeg, de kwaliteit van de horeca en andere voorzieningen mag nog beter. Het is nu een beetje Rotterdam, te veel *low culture* met sport, film en uitgaan. Maar een goed museum of galleries, die zijn er niet of nauwelijks.” Jaensch wijst liever op de sterke punten. De bereikbaarheid is goed, het aantal festivals neemt toe. De mogelijke komst van de Floriade over tien jaar biedt de kans om vanaf volgend jaar al een ‘paradeachtig’ sfeertje te creëren, aldus Jaensch.







Het nieuwe winkelcentrum Kameleon

Daarmee kun je bezoekers van de Arena Boulevard ook eens aan de andere kant van het spoor krijgen. “We willen graag dat mensen hier naartoe komen. Om eens te ervaren dat het hier eigenlijk heel prettig is en dat je gewoon veilig over straat kan.”

Blij zijn de beleidsmakers ook met de groeiende studentenpopulatie. In vier jaar tijd is het aantal studentenwoningen gegroeid van 1500 naar 4500. Op een bevolking van 80.000 inwoners begint dat een relevante groep te worden. Jaensch verwacht dat zij hun stempel gaan drukken op delen van Zuidoost, met eigen cafés en sportverenigingen. Meer reuring dus. Maar Jaensch ziet meer voordelen: “Studenten kunnen een rolmodel zijn voor kinderen in Zuidoost. Bovendien is de kans groter dat studenten na hun studie hier blijven als ze Zuidoost eenmaal hebben leren kennen.” Want dat blijft het grootste probleem van Zuidoost, denkt Jaensch: het hardnekkige imago van hoge flats en onveiligheid. “Dat beeld klopt niet meer, maar staat voor veel mensen nog overeind. De Bijlmermeer is onbemind en bijvoorbeeld Gaasperdam is onbekend. Het kost ons tijd om daar verandering in te brengen.”

**Verborgen woonkwaliteiten**  
Het is ook reden om in te zetten op andere starters op de woning-

markt, zoals werkende jongeren, pas afgestudeerden en jonge gezinnen. “Gezinnen uit De Baarsjes of de Indische Buurt, die erachter komen dat ze binnen de ring moeilijk een grotere woning kunnen kopen of huren, kunnen die bij ons wel vinden.” Jaensch hoopt dat ze Zuidoost in ieder geval eens een kans willen geven. “Daarom strijden wij ook bijvoorbeeld tegen de aparte zoekcategorie voor Zuidoost op huizenzoekerssite Funda. Dat benadrukt ten onrechte dat Zuidoost geen onderdeel van Amsterdam is.”

Jaensch mikt niet zozeer, zoals Veldboer suggereert, op nieuwkomers die op zoek zijn naar gelijkgestemden, maar op kosmopolitische mensen die een nieuw avontuur in een gemêleerde wijk wel zien zitten. “Mensen die alleen gelijkgestemden op een terras in de binnenstad zoeken, krijgen we niet zo makkelijk naar Zuidoost, maar wie verrast wil worden en nieuwe contacten wil leggen, zal veel eerder openstaan om naar ons stadsdeel te komen. Zuidoost is een veilige en spannende omgeving.”

Veldboer vindt het verstandig dat Jaensch Zuidoost als satellietstad of *edge city* presenteert, als een eenheid die op zichzelf kan functioneren, waar bewoners alle voorzieningen binnen bereik hebben en bovendien

keuze hebben uit meer landelijk wonen of juist stedelijk wonen in het centrumgebied. Toch zou Veldboer in de promotie van het stadsdeel nog meer nadruk op de woonkwaliteiten willen zien. “Het

de culturele dimensie die groepsgerichtheid nog eens, denkt Hagen. De aanwezigheid van veel Surinamers, Ghanezen en Antillianen in Zuidoost speelt een rol in die sociale gerichtheid, onder

“Door de afstand tot het centrum zal gentrificatie niet snel plaatsvinden”

lijkt een beetje alsof je in Zuidoost van alles kunt halen, maar dat je er niet hoeft te wonen.” Bovendien mist hij een duidelijk verhaal over de identiteit van de plek. “Je wilt weten hoe het nu in Zuidoost is, maar misschien wordt dat juist door het nog altijd negatieve imago angstvallig vermeden.” Gert Jan Hagen van onderzoeksbureau SmartAgent denkt ook dat Zuidoost meer in kan zetten op de woonkwaliteiten en dan met name het suburbane wonen. Hij deed onlangs in opdracht van Noord-Holland onderzoek naar leefstijlen in de provincie. Voor Zuidoost geldt dat de huidige bewoners over het algemeen groepsgericht zijn, zegt Hagen, zij zoeken gezelligheid en rust in hun omgeving. Dat zijn vergelijkbare kenmerken als Noord en Nieuw-West, andere gebieden buiten de ring, die in vergelijking met binnen de ring veel minder vanuit het individu naar de wereld kijken. In Zuidoost versterkt

meer door het rijke religieuze leven in Zuidoost.

Overigens lijkt de meer individueel en stedelijk gerichte leefstijl wel terrein te winnen. “Misschien zegt dat iets over het vergevorderde stadium van de stedelijke vernieuwing in Zuidoost in vergelijking met Nieuw-West en Noord.” Toch is het juist de afstand tot het centrum waardoor Hagen voor Zuidoost vooral kansen ziet om in te zetten op het suburbane wonen. “In Nieuw-West en Noord zie je dat stukken gegentrificeerd zijn of dat het wachten daar op is, in Zuidoost gebeurt dat door de afstand minder gemakkelijk. Het rustige wonen in het groen, op afzienbare afstand van het centrum van Amsterdam, is waar Zuidoost onderscheidend in kan zijn. Maar als je werkelijk een slag wil maken in het realiseren van een wijk met een eigen aantrekkelijke identiteit, dan zal je nog meer moeten doen aan *landscaping*, publieke ruimten en architectuur.”

# Afgestudeerd. En dan?

Een Woningnood 2.0 dient zich aan in de Stadsregio. Recentelijk stond de benarde woningmarktpositie van Amsterdamse afgestudeerden in de belangstelling: het zwarte gat na het campuscontract. Hoog tijd wellicht voor een DUWO+? Voor de oudere jongere.

Fred van der Molen

Het gebrek aan woningen voor afgestudeerden stond een maand terug ineens volop in de belangstelling. Het Parool kopte naar aanleiding van een studie van HVA-studenten dat pas afgestudeerden in Amsterdam geen kant op kunnen. Volkskrantjournaliste Aleid Truijens deed er in een column nog een schepje bovenop onder de alarmerende titel 'Amsterdam wacht uittocht van talent'. Een nieuw probleem is dat studenten na hun afstuderen acuut in de knel komen. Sinds de invoering van het campuscontract worden ze gedwongen binnen een half jaar hun studentenwoning te verlaten. En wat dan?

Nu het aantal gelabelde studentenwoningen jaar na jaar groeit, wordt dit ongemak nijpender. Er studeren jaarlijks zo'n 7000 in Amsterdam wonende studenten af. Daarnaast stromen jaarlijks nog zo'n 3000 young professionals de stad in om er hun loopbaan te starten. Als we die YP's - zoals ze tegenwoordig in de beleidsnotities worden aangeduid - niet meer kunnen huisvesten, is dat niet alleen voor hen een probleem maar ook voor de concurrentiepositie van de metropool. Althans dat is de mening van economisch geograaf Pieter Tordoir. In een recent factsheet van de Stadsregio Amsterdam staat het nog onverbloemder: "Slagen we er bij voortdurend onvoldoende in deze groepen (= jonge huishoudens, nvdr) te huisvesten dan heeft dit repercussies op de vitaliteit van de regio".

## Starten in de stad

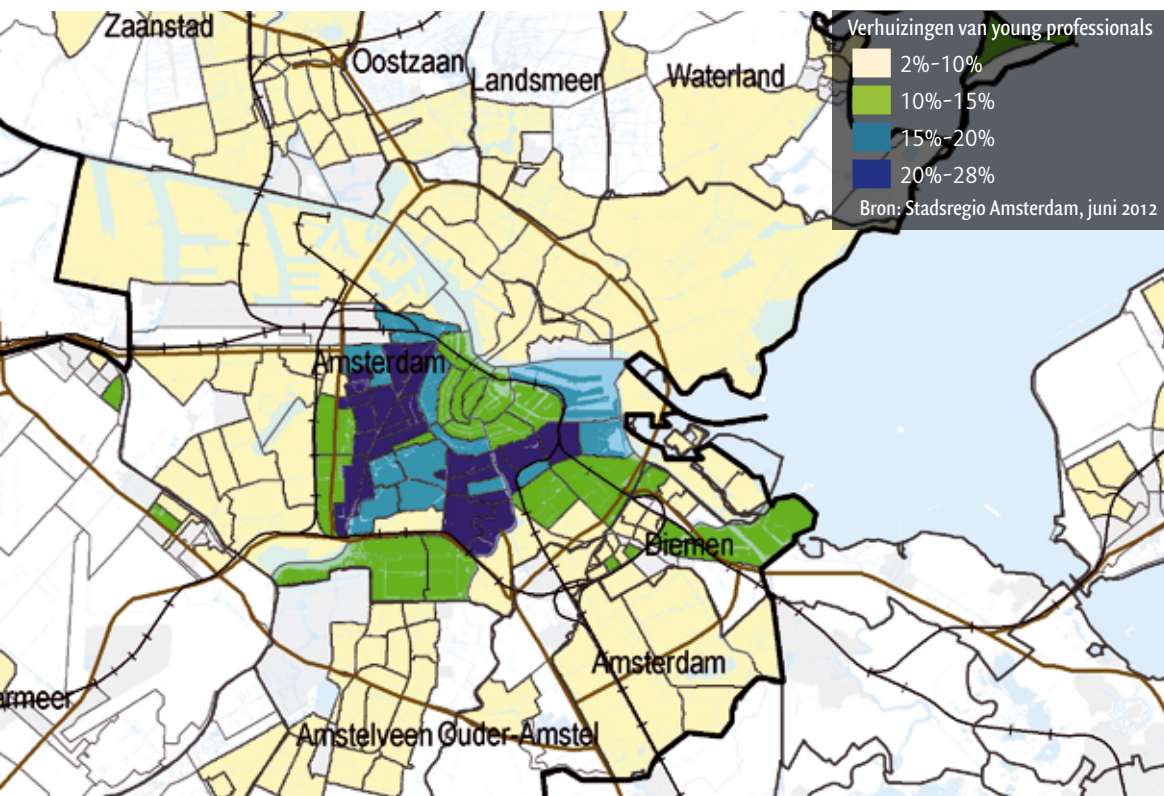
Het slechte nieuws: een makkelijke oplossing is er niet. Alle metropolen worstelen ermee. De ingezakte woningproductie en stagnerende doorstroming verergeren het probleem.

YP's zijn gehecht aan de stad. Ze verhuizen tot dusver bijna zonder uitzondering binnen de Ring, daar 'waar de actie is'.

Voorheen schoof een flink deel van de studentenpopulatie nog tijdens de studie door naar de sociale huursector. Ook na afstuderen is volgens de HVA-studie bijna de helft van de HBO-ers gezien hun aanvangssalaris - als ze al een baan vinden - aangewezen op de sociale huursector. Maar die zit inmiddels totaal verstopt.

In het eerste decennium van deze eeuw kochten veel starters een corporatiewoning in gebieden direct buiten de grachtengordel. Dat doen ze nog steeds wel, maar het goedkoopste aanbod is beperkt, terwijl de economische perspectieven ongewisser en de hypotheeknormen strenger zijn geworden. Terwijl banken vroeger de voorwaarden voor startende artsen, advocaten, wetenschappers of andere afgestudeerden zonder problemen wat oprekten vanwege het te verwachten carrièrepad, trekken ze nu eerst de opgebouwde studieschuld af van het leenvermogen. Dan blijft er niet veel over.

De huidige vrije sector huur is te duur. Het huursegment tussen de 650 en 900 euro ontbreekt nagenoeg. En de regio biedt in deze leeftijdsfase geen aantrekkelijk alternatief; bovendien staan daar voornamelijk gezinswoningen. Daarbij zijn verhuurders net zo voorzichtig als banken. Ze stellen stevige financiële eisen, waarbij de huurder minimaal vier maal de huursom als bruto maandsalaris





moet verdienen. En dan gaat het om een vast salaris, waarbij een tweede inkomen maar beperkt meetelt, constructies met vrienden als roommate moeilijk liggen en zelfs een ouderlijke garantie niet altijd helpt.

### Roltrap hapert

Wat afgestudeerden parten speelt, is dat de hele woningmarkt stagneert, mede door de ingestorte nieuwbouwproductie. De woningproductie in de regio Amsterdam (+ Almere) blijft volgens de Stadsregio 40 procent achter bij wat nodig zou zijn. En dat blijft de komende jaren ook zo, afgaande op afgegeven bouwvergunningen. Deze bouwstap raakt vooral jonge gezinnen, die traditioneel het gros van die nieuwbouwwoningen betrekken, maar natuurlijk ook de verhuisketens daarachter. Veelzeggend is dat al sinds 2008 de uitstroom van Amsterdam naar de regio afneemt. Dat komt overigens niet alleen door gebrek aan mogelijkheden; een beperkte maar groeiende groep hoogopgeleiden wil per se in de stad blijven wonen.

### Middensegment

Nu is woningschaarste in Amsterdam van alle tijden en ook het tekort aan middensegmentwoningen gaat een tijdje mee. De toenmalige Stedelijke Woningdienst schetste begin 2002 een somber perspectief met het rapport 'De (on)bereikbaarheid van woningen voor middeninkomens in Amsterdam'. Ook toen werd de vrees uitgesproken dat talent zou wegtrekken. Toen ging het vooral om onderwijzers, verpleegsters, brandweermannen en politieagenten. Sindsdien is van alles gedaan is om middeninkomens beter te bedienen. Met voorrangsregelingen voor bepaalde beroepsgroepen;

de mogelijkheid voor verhuurders om tienduizenden sociale huurwoningen te verkopen; het samenvoegen van woonlagen en het aan een eigen huis helpen van Jan Modaal via de Amsterdamse Middensegment Hypotheek.

Vorig jaar presenteerde wethouder Freek Ossel nieuwe maatregelen om de positie van (lage) middengroepen te versterken. Zoals het voornemen om met de corporaties 'een derde segment' in de huursector te creëren voor woningen tot 800 euro huur. De ingestelde inkomensgrens voor sociale huurwoningen noodzaakt daartoe; de roemruchte Donnerpunten maken het mogelijk doordat een groot aantal woningen bij nieuwe verhuur kan worden geliberaliseerd. De pilot 'flexibele huren' (zie elders in dit nummer) is de eerste proeve van zo'n derde segment.

### Kleine studio's

Bij veel beleidsmaatregelen gaat het om hervreiden van schaarste: de mogelijkheden van de ene doelgroep worden uitgebreid ten koste van de andere. De woning-schaarste echt bestrijden is natuurlijk een kwestie van woningen toevoegen.

Dat is het afgelopen decennium fors gedaan. Alleen al binnen de Amsterdamse gemeentegrenzen zijn tienduizenden woningen bijgebouwd. Vooral relatief dure koopwoningen en grote sociale huurwoningen. Het was in Amsterdam zelfs taboe om kleine woningen te bouwen. Daar stond de stad immers al vol van.

Maar de tijden zijn veranderd. De metropool is populairder dan ooit, maar de nieuwbouwproductie ligt op zijn gat. Het roer moet om. "De nieuwbouwprogrammering sluit nog niet aan op de nieuwe werkelijkheid", staat het net-

jes in het eerder genoemde factsheet van de Stadsregio. Het is een mammoettanker die moet worden gekeerd, richting kleinschalige projecten, organische ontwikkeling, zelfbouw, goedkopere en kleinere woningen, ombouw van kantoren, teruggave van bouwlocaties én: meer huurwoningen.

Dankzij een hogere woningbezetting en tijdelijke woonvormen heeft de hoofdstad afgelopen jaren nog een jaarlijkse bevolkingstoename van zo'n 10.000 bewoners kunnen verwerken, maar de spons raakt eens vol. Daar zijn al tekenen van: de eerste maanden van 2012 is de groei flink teruggelopen.

Om de doorstroming op gang te houden zijn in de regio vooral betaalbare woningen nodig voor jonge gezinnen. En vooral ook middeldure huurwoningen. In de stad lijken de geesten rijp voor de bouw van kleine huurstudio's in de vrije sector. Daar is nu ook een business case voor dankzij de Donnerpunten en de extra punten voor een groen energielabel. Daardoor kunnen nu moderne huurstudio's vanaf 35 m<sup>2</sup> tussen de pakweg 650 en 800 euro worden gebouwd, een aanbod dat nu nagenoeg ontbreekt.

De gemeente moet wel haar grondprijzen daarop aanpassen. Die lijkt daartoe inmiddels bereid als daar afspraken over uitponding, maximale huren en rendement tegenover staan. Op de Provada riep wethouder Van Poelgeest als een ware standwer-

ker ontwikkelaars en beleggers op plannen in te dienen voor vier locaties met in totaal ruimte voor vijfhonderd studio's (zie elders in dit nummer).

Wellicht zorgt de schaarste ervoor dat deze doelgroep met een aantrekkelijk aanbod vervolgens ook te verleiden is naar plekken buiten de Ring en naar stedelijke enclaves elders in de regio. Hoog tijd voor een DUWO+, voor de oudere jongere? Mozes kriebel. ■



# Investeerders zien brood in huurstudio's

*Investeerders en ontwikkelaars zien wel brood in de bouw van betaalbare vrije sector huurwoningen - als de gemeente inderdaad bereid blijkt de grondprijs zodanig te verlagen dat voldoende rendement mogelijk is. Aan de verhuurmogelijkheden twijfelt eigenlijk niemand. De vraag naar huurstudio's - mits binnen de ring - lijkt groot.*

Bert Pots

**A**fgelopen maand nodigde Amsterdam beleggers, ontwikkelaars en corporaties uit plannen te maken voor de bouw van minstens vijfhonderd vrije sector huurwoningen. Tegen aantrekkelijke voorwaarden. Zo wordt de huidige norm voor parkeervoorzieningen losgelaten. De gemeente heeft vier locaties op het oog: naast Solid 1 bij de entree van het Haveneiland van IJburg; aan de Spaklerweg in het Amstelkwartier; een woontoren in Noord op Overhoeks; en op twee kavels op de Amsterdamse Zuidas. Dat is nog maar het begin. In de toekomst moet de bouw van dergelijke woningen een vast en substantieel onderdeel worden van het stedelijke bouwprogramma.

Henk Jagersma, directievoorzitter van Syntrus Achmea Real Estate & Finance, vindt het verzoek niet meer dan logisch. "De gemeente kampt met braakliggende grond. En er is in de stad een sterk toenemende vraag naar vrije sector huurwoningen tot maximaal 900 euro in de maand. In Amsterdam kan de prijs wellicht nog wat hoger liggen", zegt Jagersma. "In het verleden hebben we dergelijke woningen maar mondjesmaat kunnen realiseren."

Voor Syntrus Achmea, pensioenuitvoerder voor een veertigtal fondsen, zijn vrije sector huurwoningen een belangrijke beleggingscategorie. "We hebben veel vertrouwen in de woningmarkt in de Randstad. Niet alleen in Amsterdam. Ook in Utrecht of Den Haag." De afgelopen jaren kocht Syntrus Achmea al huurappartementen op IJburg. En werden eengezinswoningen,

appartementen en zorgwoningen verworven in Amsterdam-Noord.

De sterke belangstelling voor dergelijke woningen wordt door ontwikkelaars gedeeld. Robert Kohsiek, initiatiefnemer van Wonam, twijfelt niet aan de afzetmogelijkheden. Zijn bedrijf is een nieuwe speler op de markt. Samen met Carolyn van Duijvendijk-Koster richt hij zich op een specifieke categorie. "We richten ons op woningzoekenden die na hun studie een baan vinden en graag in de stad blijven wonen. Zij kunnen geen sociale huurwoning bemachtigen. En de koopwoningmarkt is voor hen evenmin interessant. Niet alleen vanwege de prijs. Of de huidige onzekerheid op de koopmarkt. Zij verlangen sim-

heel aantrekkelijk. Ook ziet hij wel iets in IJburg, al gaat het daar eerder om huurders die al zijn begonnen aan gezinsvorming.

Daadwerkelijke realisatie, zo benadrukt Jansen, zal sterk afhangen van de eisen van de gemeente. "Op dit moment bestaat nog weinig inzicht in de procedure die Amsterdam wil volgen. Gaat de gemeente een tender uitschrijven en valt de partij met het hoogste bod in de prijzen. Of worden partijen met het beste plan geselecteerd. Bij een tender doen we niet mee. Dan kan het doel, de bouw van middeldure huurwoningen, niet worden gerealiseerd."

Over de financierbaarheid van toekomstige bouwplannen maakt

**"Een woontoren op Overhoeks is voor onze doelgroep heel aantrekkelijk"**

pelweg meer flexibiliteit."

Ook Bob Jansen, directeur van ontwikkelaar Lingotto, staat positief tegenover de nieuwe route die de gemeente kiest. Lingotto was ooit voorloper in de herontwikkeling van gebouwen, maar zoekt nieuwe markten. "Vanaf 2006 hebben we ons ingezet voor de herontwikkeling van gebouwen. Toen bestond daar bij andere partijen nauwelijks belangstelling voor. Nu houdt iedereen zich daarmee bezig. Dat is voor ons reden te kijken of we met andere activiteiten een bijdrage aan de stad kunnen leveren. Betaalbare huurwoningen zijn gewild."

**Interessante locaties**

De aangeleverde locaties vinden ze interessant. "Het gaat erom dat de woningen heel goed aansluiten bij de vraag van onze huurders. De plek moet aantrekkelijk zijn. En de kwaliteit van de woning moet voldoende zijn", aldus Kohsiek. De bouw van een woontoren op Overhoeks acht hij voor zijn doelgroep

Kohsiek zich op zijn beurt geen zorgen. Zijn zakenpartner Carolyn van Duijvendijk-Koster heeft goede banden met zogeheten family offices. Zij heeft nieuw leven geblazen in de vastgoedtak van haar familieonderneming. Plantation is als particuliere vastgoedbelegger met familiekapitaal actief in Nederland en Duitsland. Wonam zal de woningen ook zelf in beheer nemen. Amsterdam benadrukte bij de presentatie van de plannen de noodzaak met investeerders afspraken te maken over de termijn van uitpon- den. Geen probleem, vindt Jagersma. "Het is de bedoeling dat we onze bezittingen voor lange tijd aanhouden." In ruil daarvoor geldt een zodanige grondprijs, dat beleggers een bruto aanvangsrendement van vijf procent kunnen realiseren. Dat is volgens hem voldoende. "Als de huren zich gunstig ontwikkelen en we boeken op termijn enige waardestijging, dan zijn dergelijke woningen voor onze fondsen voldoende aantrekkelijk." ■

**DOSSIER:**  
Huurwoningen  
middensegment  
€ € €



Henk Jagersma: "Het is voor ons geen probleem om afspraken te maken over de termijn van uitpon- ding. Het is de bedoeling dat we onze bezittingen voor lange tijd aanhouden."





Inventarisatie van het middensegment huur in de regio

# Een derde weg?

*Geen beter smeermiddel voor de grootstedelijke economie dan het middensegment huur, stelde hoogleraar Pieter Tordoir eerder in NUL20. Maar wat gebeurt er voor dit segment in de Stadsregio? NUL20 maakte een rondgang. Duidelijk is dat over de behoefte aan huurwoningen zeer verschillend wordt gedacht. Bas Donker van Heel*

In **Amstelveen** staan momenteel 76 middeldure woningen geprogrammeerd, waarvan 44 eengezinswoningen. Het middensegment wordt hier gezien als geschikt voor starters met een inkomen boven 34.000 euro, maar ook voor doorstromers uit de sociale huursector. De totale vrije huursector maakt hier 6 procent uit van het bestand.

In **Haarlemmermeer** bestaat dit segment vooral uit driekamerappartementen in Hoofddorp-Centrum. Ook Ymere biedt woningen aan in deze prijs categorie en ze worden probleemloos verhuurd. Verder worden nieuwbouwwoningen omgezet van koop naar huur. De huren daarvan liggen rond de 900 euro. In de Haarlemmermeerse Woonvisie worden deze ontwikkelingen ondersteund. Gesproken wordt van een 'derde segment', naast sociaal en vrij; goed voor inkomens boven de 34.000 euro.

**Almere** heeft al 3724 woningen boven de huurtoeslaggrens van 664 euro beschikbaar, op een totaal van 76.611 woningen. Omzetten van koop naar huur - en terug - vindt veel plaats tijdens en na bouwprojecten. Ontwikkelaars staan het namelijk vrij om binnen het grondprijsegment een passende koop/huur/woon/lease-constructie te bedenken.

Dan **Wormerland**. Hier staan drie grotere bouwprojecten op de rails, maar in de programma's zijn helemaal geen huurwoningen in het middensegment opgenomen. In Wormerland geldt bij de nieuwbouw een ratio van 70 procent markt en 30 procent sociaal. Maar ook hier speelt dat, afhankelijk van de marktomstandigheden, in de toekomst koopwoningen tijdelijk als huurwoning zullen worden aangeboden. Huurprijzen daarvan zijn nog niet te voorspellen.

In **Diemen** lopen diverse nieuwbouwprojecten waarin huurwoningen zijn opgenomen. Deze zullen worden aangeboden in de vrije sector, maar niet per se in het middensegment. De bestaande woonvoorraad bevat overigens al 3109 woningen met een huur bo-

**DOSSIER:**  
Huurwoningen  
middensegment

€ € €

ven de 653 euro per maand, op een totaal van 11.169 woningen (cijfers van 2010). Een klein deel (162) is van de corporaties, de rest wordt verhuurd door particulieren.

In **Zaanstad** ten slotte vormt de vrije sector huur maar een klein deel van de voorraad. Het precieze aantal is niet bekend. Ook van de nieuwbouwproductie is dit aandeel beperkt (5%). Elf procent van de voorraad bestaat uit particuliere huur, maar het huurniveau daarvan is evenmin bekend. Van het corporatiebezit behoort op dit moment 2 procent tot de vrije sector. Concrete beleidsdoelen of afspraken met ontwikkelaars over aantallen zijn er momenteel niet, hoewel op projectniveau soms wordt gekozen voor middensegment huurwoningen. Zo worden in het centrum van Zaandam appartementen in deze categorie gebouwd, waarvan Ymere er dertig realiseert met een huurprijs rond de 800 euro. Rochdale bouwt daar 23 woningen in een hoger segment, met huren tussen de 1000-1100 euro. Verder werkt een belegger aan huurwoningen tussen de 800 en 1100 euro (aantal onbekend).

Natuurlijk komen er hier (en elders) corporatiewoningen met voldoende kwaliteit bij nieuwe verhuur in de vrije sector terecht. In Zaanstad verwacht men dat het corporatiebezit in de vrije sector zal toenemen van 2 procent nu tot zo'n 7 à 8 procent in 2020 (het percentage is deels afhankelijk van de mutatiegraad).

Huurders die vanwege hun inkomen net niet meer in de sociale huursector terecht kunnen, zouden moeten profiteren van de onderkant van de vrije sector, vindt de gemeente. Dat mogen niet te dure woningen zijn. Uit eerdere ervaringen maakt men op dat de bovengrens in Zaanstad ongeveer rond de 800 euro ligt, afhankelijk van de locatie.

De eerder genoemde vrije sectorwoningen in het centrum van Zaandam zijn bedoeld voor kleine, stedelijk georiënteerde huishoudens, jong of oud. Uit onderzoek blijkt dat het toch vooral jongeren zijn die er op afkomen. Senioren vinden de parkeerplaats te duur, klagen over de tekortschietende buitenruimte en de drukte. Een andere doelgroep voor duurdere huurwoningen vormen de buitenlandse werknemers, de expats. Zo verhuurt een van de corporaties tien woningen aan een Zaans bedrijf.

Zaanstad wil graag middeninkomens aantrekken en vasthouden en ziet koop- én huurwoningen in dit segment als een goed middel daarvoor. Dus meer nieuwbouw wordt verwelkomd. ■

# Eindelijk: flexibele huren

Er komt in Amsterdam een driejarige pilot met inkomensafhankelijke huurprijzen. Doelgroep vormen huishoudens van minimaal twee personen met een laag middeninkomen. Zij kunnen straks vrije sector corporatiewoningen huren met huurprijzen tussen de 560 en 900 euro.

Fred van der Molen

**DOSSIER:**  
Huurwoningen  
middensegment  
€ € €

**O**ver inkomensafhankelijke huren wordt in Amsterdam al lang gesproken. De hoofdstad wilde in 2008 na lange discussies met een eigen variant aansluiten bij de landelijke pilot 'Huur op Maat', maar de toenmalige minister Eberhard van der Laan zette daar een streep door.

Inmiddels is Huur op Maat ook al weer afgesloten; het kabinet Rutte besloot het experiment geen landelijk vervolg te geven. Maar minister Spies bleek wel gecharmeerd van een nieuw Amsterdams plan voor inkomensafhankelijke huren, nu gericht op de groep huishoudens die het in de stadsregio uitermate moeilijk heeft: de lage middeninkomens. Door de 'Europese' inkomensgrens is deze groep nog verder in de knel gekomen: een te hoog inkomen voor de sociale huursector en onvoldoende armslag voor een passende koopwoning.

Er kwam groen licht uit Den Haag om een experiment op te tuigen. Ook Utrecht en Den Haag komen

volgens SEV-directeur Lex De Boer met een experiment met flexibele huren. De Utrechtse plannen lijken veel op de Amsterdamse, de Haagse variant met 'doorstromhuren' - ontleend aan een plan van de D66-fractie - richt zich op het tegengaan van scheefwonen in de sociale huursector. De driejarige Amsterdams pilot is een initiatief van wethouder Freek Ossel in samenwerking met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam. Anders dan Huur op-Maat richt deze pilot zich op middeninkomens en vrije sectorwoningen. Van die laatste hebben de corporaties er dankzij de Donner-punten ineens heel veel. Volgens eigen berekeningen heeft bijna 37 procent van hun bezit meer dan 142 punten. Die zou-

den dus in theorie bij nieuwe verhuuring naar de vrije sector kunnen worden getild. De corporaties hebben van meet af bezworen dat niet van plan te zijn. Ze willen echter wel meewerken aan een groter aanbod aan huurwoningen tussen de 650 en 900 euro - een huursegment dat in Amsterdam nagenoeg ontbreekt -, mits daar huurders in komen die niet meer kunnen betalen. De pilot flexibele huren brengt al die wensen bij elkaar. Door bovendien de eis te stellen dat de nieuwe huurder een corporatiewoning achterlaat, wordt gelijk iets aan de stagnerende doorstroming gedaan, zo is het idee.

## Het plan

Hoe ziet het plan eruit? De corporatie stelt eerst een reële (meer marktconforme) huurprijs van een pilotwoning vast. Een huishouden uit de doelgroep reageert op deze vrijgekomen woning. Vervolgens wordt zijn huurprijs vastgesteld: de reële huurprijs minus een korting die afhankelijk is van het inkomen. Jaarlijks wordt de huur opnieuw vastgesteld: wanneer het inkomen is gestegen en boven een bepaalde grens komt, wordt de huur verhoogd. Omgekeerd wordt de huur verlaagd wanneer het inkomen beneden een bepaalde grens komt. Er wordt een huurcontract ontwikkeld - afgeleid van Huur op Maat -, dat deze flexibele huren juridisch moet borgen. Aan welke voorwaarden moeten de huurders voldoen? De doelgroep

## FLEXIBELE HUREN: ZO ZIT HET

Pilotwoningen worden in twee huursegmenten aangeboden: 560-664 euro en 664-900 euro. Op basis van het inkomen van de geselecteerde kandidaat stelt de corporatie de korting op de reële huur vast. Dit leidt tot een bepaalde aanvangshuur.

Inkomen	Huurprijs
€ 29.900 - € 34.000	€ 560 - € 664
€ 34.000 - € 38.500	€ 664 - € 775
€ 38.500 - € 43.600	€ 775 - € 900

Als het inkomen boven een grenswaarde komt, wordt de huur in jaarlijkse stappen naar boven aangepast. Als het inkomen na stijging weer daalt tot beneden een grenswaarde, wordt de huur in één keer (dus zonder

stappen) naar beneden aangepast. De huur wordt echter nooit minder dan de aanvangshuur. Huishoudens wier inkomen stijgt tot boven de 43.600 euro gaan uiteindelijk (na een paar stappen) de reële huur betalen. Gezien de voorgestelde huurprijzen lijkt men bij de pilot uit te komen op huurquotes tussen de 32 procent (laagste inkomens) en 38,5 procent (hoogste inkomens). De huurquote is dat deel van het inkomen dat aan huur wordt besteed. Ter vergelijking: huishoudens met een bruto inkomen van 35.000 euro (ca. € 2000 netto) hebben bij een reguliere huur van 900 euro een huurquote van 45 procent. Uit het onderzoek Wonen in Amsterdam blijkt dat de groep met een inkomen van 33.614 - 43.000 euro (prijsspeil 2011) een gemiddelde huurquote heeft van 40,7 procent.





bestaat uit meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen 29.900 en 43.600 euro, die al een corporatiewoning huren. Men kiest zoals gezegd vanwege de doorstroming voor huidige huurders, maar niet onbelangrijk is dat daarmee ook de verdienmogelijkheden van de corporatie toenemen - de huur van de oude woning kan immers worden opgetrokken. Overigens komen ook stellen die gaan samen-

wonen in aanmerking, als maar één van hen een corporatiewoning achterlaat. De inzet is zo'n 275 woningen per jaar op deze manier te verhuren.

Het college is begin juni akkoord gegaan met het plan; de Amsterdamse corporaties besluiten 4 juli - na het ter perse gaan van dit nummer - definitief over deelname. Gezien de intensieve betrokkenheid bij de voorbereiding, ligt het voor

de hand dat een substantieel aantal corporaties zal meedoen. Het streven is om in oktober te starten met de pilot.

#### Meer middensegment

Wethouder Freek Ossel heeft vorig jaar een aantal maatregelen aangekondigd om het woningaanbod voor middeninkomens te vergroten. De door het college bekritiseerde Donner-punten zijn voor dit

dossier a blessing in disguise, omdat ze gemeente en corporaties ruimte bieden om een 'derde segment' - tussen de 650 en 900 euro - in de huurmarkt te creëren. De pilot flexibele huren is daar een eerste proeve van. Volgens AFWC-directeur Hans van Harten komen de corporaties na de zomer nog met andere voorstellen om het aanbod aan middeldure huurwoningen te vergroten. ■



Staalmanpark

Nieuw-West: van grootschalige naar kleinschalige vernieuwing

## Exit 'Parkstaddeal'

*Met een plaatselijk Lente-akkoord hebben gemeente en corporaties een oplossing gevonden voor de financiële crisis bij de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West. De historische 'Parkstaddeal' is voor de Far West-erfgenamen nu officieel geschiedenis. De vernieuwing gaat wel door, maar kleinschaliger, over een langere periode uitgespreid en minder ingrijpend. Fred van der Molen*

**H**alf mei bereikten de gemeenten Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West en de corporaties na langdurig overleg overeenstemming over de financiering van de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West. De resterende gemeentelijke middelen worden vooral bestemd voor 'meer

gefocuste' ingrepen en behoud en herstel van woningvoorraad en openbare ruimte. Het nieuwe akkoord vervangt deels de zogeheten Parkstaddeal, die door de crisis een dode letter was geworden. Stadsdeelwethouder Paulus de Wilt is blij dat er nu eindelijk duidelijkheid is: "We zaten in een

houdgreep door afspraken die allang niet meer uitvoerbaar bleken". De Wilt doelt daarmee op de 'Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad', zoals de Parkstaddeal officieel heet. Volgens deze overeenkomst namen de corporaties vanaf eind 2007 in ruil voor meer vrijheid bij de uitvoering de volledige kosten en risico's van de fysieke vernieuwing in de Westelijke Tuinsteden voor hun rekening, inclusief die van de openbare ruimte - traditioneel een overheidstaak.

Die opmerkelijke herschikking werd nodig geacht om het tempo in de stedelijke vernieuwing te houden. De corporaties hadden destijds veel meer financiële armslag dan de gemeente. De corporaties zegden daarom toe kosten en risico's ter waarde van 148 miljoen euro over te nemen. Maar minder dan een jaar na ondertekening openbaarde zich de kredietcrisis. De verdienmogelijkheden van de corporaties verdwenen als sneeuw voor de zon. Nieuwbouwwoningen bleken in



Nieuw-West zeer moeilijk verkoopbaar, om over verhuur van kantoorruimte maar te zwijgen. Er zijn dan ook weinig nieuwe plannen onder het nieuwe regime tot wasdom gekomen. Wel is een aantal bestaande plannen in de geest van de Raamovereenkomst uitgewerkt. Een geslaagd voorbeeld vindt De Wilt de herontwikkeling van het Staalmanplein door de Alliantie.

Verdeling van miljoenen Kredietcrisis of niet, er lag wel een juridisch document met stevige financiële toezeggingen door de corporatiesector. De gemeente verwees naar deze afspraken, de corporaties beriepen zich op overmacht. Deze patstelling leidde tot moeizame onderhandelingen die in het mei-akkoord eindelijk zijn afgerond. Directeur Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) is blij dat de deze discussie eindelijk is afgerond. “Dat hing toch wel als een zwaard van Damocles boven alle gesprekken in Nieuw-West.

We kunnen ons nu weer met een positieve insteek op de inhoudelijke programma's richten.” De partijen konden elkaar uiteindelijk vinden in de verdeling van ‘vrijgevallen’ miljoenen uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Daarmee konden extra uitgaven worden bekostigd die zijn ontstaan vanwege de vertraging en het uitstel van de vernieuwing. Dat geld was beschikbaar, omdat plannen zijn vervallen of uitgesteld. Deze centen

### De door de corporaties toegezegde miljoenen zullen nooit meer komen

worden nu vooral gebruikt voor fysieke ingrepen zoals het oplappen van de openbare ruimte, interim-beheer en exploitatieverliezen op (maatschappelijk) vastgoed. De Wilt noemt als voorbeeld het KLIQ-Gebouw in Overtoomse Veld. Het stadsdeel had dat pand tijdelijk beschikbaar gesteld voor studentenhuisvesting, in afwachting van de sloop/nieuwbouwplannen van de betrokken corpo-



Paulus de Wilt: “We zaten in een houdgreep door afspraken die allang niet meer uitvoerbaar bleken.”

ratie. Maar die zijn inmiddels voor onbepaalde tijd uitgesteld, waardoor de gemeente met een verliesgevend pand blijft zitten. Een hele



Hans van Harten: “We kunnen ons nu weer op de inhoudelijke programma's concentreren.”

nu tenminste één-op-één met een corporatie tot afspraken komen of met andere ontwikkelaars of particulieren in zee. Bovendien zijn we nu af van ingewikkelde procedures en vertragende commissies.” Van Harten: “Het is na de ontvlechting van Far West ook veel eerder mogelijk om per buurt bilateraal met één corporatie te overleggen. De corporaties hebben hun bezit nu grotendeels per gebied geconcentreerd. Wij willen overigens wel een vorm van centraal overleg tussen corporaties, stadsdeel en centrale stad in stand houden, om de grote lijnen van de vernieuwing te blijven bespreken, niet alleen fysiek, maar ook sociaal-economisch. Het gaat immers om mensen.”

## AKKOORD VERNIEUWING NIEUW-WEST

Het akkoord gaat uitsluitend over de inzet van middelen uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Dit fonds wordt gevoed door erfpachtgelden van de corporaties. Het fonds verstrekt bijdragen aan gemeente en corporaties om de stedelijke vernieuwing een impuls te geven. Omdat er vanwege de crisis plannen zijn uitgesteld of geschrapt, komen er reserveringen vrij, in totaal 24 miljoen euro tot 2020. Dat geld komt beschikbaar voor fysieke ingrepen van zowel stadsdeel als corporaties om de negatieve gevolgen van de vertraging op te vangen. Daarbij gaat het om kosten ten behoeve van de openbare ruimte, het interim-beheer en het maatschappelijk vastgoed. In het akkoord zijn ook verdelingsafspraken gemaakt over andere nog niet bestemde onderdelen van het Stimuleringsfonds. Hierbij

gaat het om 40 miljoen euro. Hieruit kunnen andere extra kosten van stadsdeel, gemeente en corporaties worden gefinancierd die het gevolg zijn van stagnerende vernieuwingsplannen. Daarbij gaat het om bijvoorbeeld onderhoud van de openbare ruimte, niet geraamde tekorten in de grondexploitatie, woningverbetering en renovaties. Wat het volgens De Wilt extra moeilijk maakte om tot een akkoord te komen, was dat de corporaties er niet hetzelfde in stonden. De erfenamen van Far West - Stadgenoot, De Key en Rochdale - wilden volledig van de Raamovereenkomst af. Maar Ymere, de Alliantie en Eigen Haard willen wel in dezelfde geest door. Zij het, dat ook zij minder risico's willen nemen. De Wilt begrijpt dat: “Als ze anders geen WSW-garantie kunnen krijgen, kun je ze dat ook moeilijk kwalijk nemen. Maar daardoor

zie je dat ze nauwelijks meer maatschappelijk vastgoed - bijvoorbeeld scholen - willen bouwen. Of ze eisen zulke garanties, dat we het net zo goed zelf kunnen doen.” Nog niet alle financiële disputen zijn beslecht. De Wilt: “De discussies over de toedeling van kosten voor de openbare ruimte gaan vaak over de grens: horen buurtontsluitingswegen nu wel of niet bij de gebiedsontwikkeling? Neem de buurtring in Geuzenveld. Stadgenoot neemt de straten daarbinnen voor zijn rekening, maar vindt de buurtringweg daar niet bij horen. Omdat het niet bij het hoofdnet auto hoort, valt het niet onder de centrale stad. Dus zou het stadsdeel ervoor opdraaien. Maar wij hebben voor het onderhoud geen reserveringen gemaakt, omdat het onder de Raamovereenkomst viel. Dat probleem is nog niet volledig opgelost.”

# Over groeicomplotten en krimpdenken

Onder de titel 'Tussen groeidenken en krimpfeiten' gaf Leonie Janssen-Jansen in het meinummer van NUL20 haar visie op de regionale woningmarkt. Volgens haar zit de Metropoolregio verstrikt in groeiprognoses, die tot een enorme overschatting van de vraag leiden. Léon Groenemeijer bestrijdt deze conclusie. Volgens hem moet de regio juist anticiperen op woningnood. Want in kwaliteit kun je niet wonen.

Léon Groenemeijer werkt sinds 2000 als onderzoeker en adviseur bij ABF-Research. Hij is mede-auteur van het rapport 'Houdbaarheid Woningbehoefteprognoses Noordvleugel'

Dit artikel verscheen eerder op RUIMTEVOLK.NL; artikelen voor de rubriek Forum verschijnen buiten de verantwoordelijkheid van de redactie.

Janssen-Jansen husselt kantoren, woningen, winkels, kredieten en crises vrolijk door elkaar tot een complot waarin bevolkingsprognoses en de 'vage' vertaling daarvan naar marktvaart gebruikt worden ter rechtvaardiging van de groeiagenda die de Metropoolregio Amsterdam zou teisteren. Een groeiagenda die volgens Janssen-Jansen tot een enorme overschatting van de vraag leidt en de omslag naar een woontijdperk van transformatie, zonder groei en geld, bemoeilijkt. Helaas wordt dat tijdperk niet verder omschreven en

## De vraag is hoe in goedkopere woonproducten kan worden voorzien

blijft onduidelijk waarom dat tijdperk nu in deze regio van start zou moeten gaan. De overschatting van de groei zou primair voor de kantorensector gelden, maar door de "vele interdependenties in ruimtelijk en financieel perspectief is het lastig het vraagstuk van wonen te scheiden van andere (vastgoed) ontwikkelingen", zo lezen we. Janssen-Jansen ziet het groeicomplot als volgt: "Wonen en werken werden direct gekoppeld aan een bouwopgave. Die vervolgens weer als input meegenomen wordt in bevolkingsprognoses, daarmee de groeiagenda's versterkend via meer woningen en kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel... Allemaal onderbouwd met vraaganalyses waarvan de uitgangspunten niet ter discussie worden gesteld."

## Koppeling

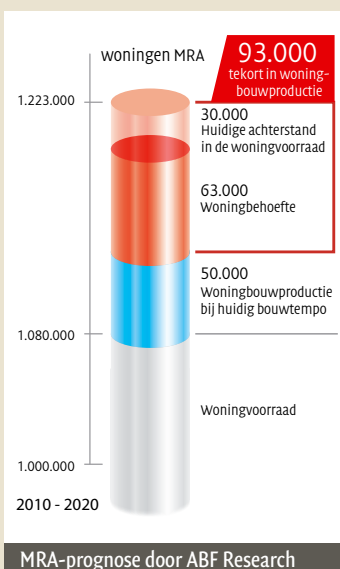
Janssen-Jansen suggereert een koppeling tussen bevolkingsprognoses en plannen voor kantoren en winkels. Maar het grote aantal leegstaande kantoren, ook in de Metropoolregio, laat juist zien dat het aan die koppeling ernstig schort. Zeker nu het Nieuwe Werken er nog een schepje bovenop doet. Het Nieuwe Wonen is er nog niet, maar het Oude Wonen is ernstig ontwricht. Om dat nu te wijten aan een groeicomplot en die vermaledijde bevolkingsprognoses is wel een heel bizarre conclusie. Zeker, het aantal woningen in de Metropoolregio met een bordje te koop is bijzonder groot, maar het aantal leegstaande woningen is zeer beperkt. Ook Janssen-Jansen constateert meer vraag dan aanbod in het huursegment.

Wat betekent dat nu voor het wonen in de Metropoolregio de komende tien jaar? Uit demografische analyses blijkt de gemiddelde leeftijd er in vergelijking met de rest van het land laag. De verwachte bevolkingsgroei wordt daarom voor meer dan de helft veroorzaakt door een aanhoudende natuurlijke aanwas. Die aanwas is enerzijds het gevolg van geboorten, anderzijds van de gestegen levensverwachting. Die gestegen levensverwachting zorgt ook weer voor een afname van het gemiddeld aantal bewoners per woning. Het zijn dit soort harde feiten die ik mis in de analyse van Janssen-Jansen. Het enige feit dat ze meldt: de woningbehoefteprognose voor de Metropoolregio Amsterdam, klopt helaas niet. De toename van die behoefte is geen 140.000 tot 170.000 in de periode tot 2030, maar 205.000 tot 235.000, zoals te lezen valt in het rapport Houdbaarheid Woningbehoefteprognoses Noordvleugel van ABF Re-

search. Het groeicomplot is nog groter dan gedacht.

## Woningnood

Gaat deze woningbehoefte zich ook materialiseren in een toename van de woningvoorraad? De nieuwbouwproductie zakt in. Op termijn leidt dit onvermijdelijk tot woningnood. Voorlopig helpen tijdelijke oplossingen zoals wonen als kraakwacht, langer thuis blijven wonen, boomerangkinderen, scheiding uitstellen, langere woon-werkafstanden, etcetera. Bouwers, ontwikkelaars, gemeenten en grondeigenaren zullen gedwongen worden met goedkopere producten op de markt te komen. In de piramide van Maslov is huisvesting een vrij basale behoefte. De druk op de politiek om in te grijpen zal oplopen. Op enig moment zal er een nieuw evenwicht op de woningmarkt ontstaan: huren wordt duurder en kopen goedkoper. De interessante vraag is dus hoe in goedkopere woonproducten voorzien kan worden. De eerste contouren daarvan zijn nu al te zien. Het best lopende product is momenteel de studentenwooneenheid. Aangezien daar tegenwoordig campuscontracten op van toepassing zijn, valt te verwachten dat een soortgelijk product ook voor afgestudeerden in de markt gezet wordt. Een ander product dat redelijk lijkt te lopen, is de zelfbouw-woning. De standaardwoning in de uitlegwijk is natuurlijk ook een goedkoop te ontwikkelen product. Kleiner, minder franje, meer uitleg, wordt dat het Nieuwe Wonen? Janssen-Jansen vindt het verstandig om juist nu te 'blijven investeren in de kwaliteit van de leefomgeving in de bestaande stad, inclusief het voorzieningenniveau voor burgers en bedrijven'. Daar kan natuurlijk niemand op tegen zijn, maar kun je er ook in wonen? ■





# Op zoek naar geld

*Corporaties willen voor de financiering van hun investeringen niet volledig afhankelijk zijn van banken. Welke alternatieven kunnen zij aanboren? Stadgenoot heeft kortgeleden meer dan vijftig miljoen euro opgehaald bij een Duitse belegger. Ymere staat als eerste corporatie in Nederland in de startblokken voor de uitgifte van een obligatielening.*

Bert Pots “De komende vijf jaar, afhankelijk van de omvang van onze investeringen, moeten we alleen al voor onze volkshuisvestelijke taken naar schatting 3 miljard euro lenen. Dat geld hebben we nodig voor zowel nieuwe investeringen, als de herfinanciering van bestaande leningen.” Aan het woord is Ber Bosveld van Ymere, binnen de raad van bestuur onder meer

woordelijk voor financiën. Ymere heeft een omvangrijke kapitaalbehoefte. Traditiegetrouw doet de corporatie voor langlopende leningen een beroep op commerciële banken en de beide sectorbanken: Bank Nederlandse Gemeenten en Nederlandse Waterschapsbank. “We merken dat banken als ABN AMRO, ING en Rabobank – mede door de perikelen met de derivatenportefeuille

altijd voldoende geld beschikbaar hebben tegen een gunstige prijs. “De recente bankencrisis heeft ons geleerd dat banken elkaar niet altijd vertrouwen. Op enig moment kan zich een situatie voordoen, dat niet voldoende geld beschikbaar is.” Niet alleen het vertrouwen tussen banken speelt een rol. Beide sectorbanken moeten in de toekomst op eigen kracht meer geld uit de

“Het is goed dat institutionele beleggers meer betrokken raken bij de woningmarkt”

bij Vestia - veel kritischer naar de sector kijken. De geldkraan wordt dichtgedraaid. Dat maakt dat wij steeds afhankelijker worden van de twee sectorbanken.”

Beide banken bedienen de sector al decennialang naar volle tevredenheid, maar Bosveld durft er niet op te vertrouwen dat BNG en

N W B

markt halen. Gemeenten en provincies mogen - als het aan het kabinet ligt - straks hun overschotten niet meer bij banken stallen, maar worden verplicht hun geld aan te houden bij het ministerie van Financiën. Minder omzet en schaarste kunnen, zo voorziet Bosveld, tot een hogere prijs leiden. “Onder dergelijke marktomstandigheden vinden wij het belangrijk over een ander, solide financieringskanaal te kunnen beschikken.”

## Geld ophalen

Ymere kiest voor een zogeheten EMTN-programma; een door overheden en bedrijfsleven veel gebruikt middel om geld van pensioenfondsen, verzekeraars en andere beleggers op te halen. Deze obligatieleningen zullen net als andere niet-commerciële corporatieleningen worden geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Volgens Martijn Rink, manager Investor Relations bij het WSW, ontstaat door de garantie een lening van ‘AAA’-kwaliteit. Bijna evengoed als staatsobligaties. “Voor beleggers is het heel belangrijk



leningen een heldere waardering te kunnen geven. Ook moet het goed mogelijk zijn de leningen te verhandelen. Gebruik van een dergelijk gestandaardiseerd programma biedt de door alle partijen gewenste transparantie.”

Willem Smorenburg, treasurer bij corporatie Wooncompagnie, deelt de twijfels van Ymere over de toekomstige leenmogelijkheden van corporaties. Wooncompagnie is actief in het noordelijke deel van Noord-Holland, maar heeft in haar eentje niet de schaal om rechtstreeks op de kapitaalmarkt te lenen. “Een EMTN-programma leent zich in het bijzonder voor grote bedragen. Niet op de laatste plaats omdat de kosten aanzienlijk zijn. Wij hebben daarvoor niet de juiste schaal. Dat geldt ook voor de andere corporaties in de regio. Daarom hebben zeven Noord-Hollandse corporaties, waaronder IntermarisHoeksteen, de koppen bij elkaar gestoken om te bekijken of we gezamenlijk kunnen optreden.” De gesprekken daarover bevinden zich nog in een verkennend stadium. Over de uitkomst wil Smorenburg niet speculeren. “Het kan zo zijn dat we tot de conclusie komen dat een dergelijk programma tot de mogelijkheden behoort, maar dat we voor onze leningen

toch liever bij de vertrouwde sectorbanken blijven.”

#### Kredietbeoordelaar

Stadgenoot heeft voor een andere koers gekozen, zegt financieel-directeur Roger Doomen. Stadgenoot beschikt sinds het najaar van 2011 als eerste Nederlandse corporatie over de kwalificatie AA Stable van kredietbeoordelaar Standard & Poor's. “Voor onze commerciële activiteiten zijn we afhankelijk van leningen bij gewone banken. Ook wij zien dat zij de voorwaarden verder aanscherpen.” De belangstelling van de kapitaalmarkt na het verkrijgen van de waardering blijkt boven verwachting groot. Zowel voor langlopende leningen, als voor kortdurende kredieten.

De belangstelling is zodanig, dat Stadgenoot geplande roadshows in Londen en Frankfurt achterwege heeft gelaten. “Er wordt ons voor de korte termijn veel geld aangeboden. Meer dan we feitelijk nodig hebben. Ook zijn we erin geslaagd bij een Duitse belegger een lening af te sluiten voor een periode van dertig jaar. Warburg stelt 54 miljoen euro beschikbaar tegen een rente van 4,19 procent, zonder dat sprake is van allerlei voorwaarden of onderpand. Daarmee hebben we tot

komend najaar in onze financieringsbehoefte voorzien.”

Zover is Ymere nog niet. Zij wacht op toestemming van het Rijk. Al in 2009 kondigde toenmalig minister Van der Laan onderzoek aan naar de voor- en nadelen van EMTN-programma's voor de corporatiesector. Daar is destijds in samenwerking met het ministerie van Financiën en het WSW wel aan gewerkt, maar de verdere ontwikkeling staat op een laag pitje. Zo laat een woordvoerder van minister Spies weten. Eerst wordt het Vestia-debacle geanalyseerd. Het departement kan dan ook niet zeggen of en wanneer de ontwikkeling van het programma wordt voortgezet.

Bosveld begrijpt deze aarzeling, maar twijfelt niet aan de ingeslagen weg. “De ontwikkelingen op de kapitaalmarkt bevestigen ons dat we de juiste keuze heb-

ben gemaakt.” Hij houdt goede hoop op een eerste emissie later dit jaar. “Ymere is er klaar voor. We voldoen aan alle voorwaarden. Kredietbeoordelaars en het Centraal Fonds Volkshuisvesting hebben ons daarin bevestigd.” In eerste aanleg gaat het alleen om geborgde financiering. Later wordt wellicht ook geld opgehaald voor commerciële (niet-daeb) activiteiten.

Ook volgens Doomen zijn obligatieleningen goed voor de sector. “Als meer grote corporaties rechtstreeks toegang hebben tot de kapitaalmarkt, dan groeit de al zo lang gewenste financiële betrokkenheid van institutionele beleggers bij de woningmarkt. Tegelijkertijd daalt het beroep op de sectorbanken. Zij hebben dan meer middelen beschikbaar om met maatwerk de investeringen van kleine en kleinere corporaties mogelijk te maken.” ■

#### NIEUWE FINANCIERINGSVORMEN

In tegenstelling tot banken beschikken verzekeraars en pensioenfondsen wel over veel geld om uit te lenen. Zij moeten met hun beleggingen wel voldoende rendement halen. Hoe kunnen corporaties deze geldbronnen ontsluiten?

- *via een onderhandse lening*  
Pensioenfondsen zijn soms bereid in corporatieprojecten te beleggen. SPOV, de gezamenlijke pensioenfondsen voor personeel in het openbaar vervoer, heeft afgelopen voorjaar nog ingestemd met de belegging in een groot project van de Rotterdamse corporatie WoonCompass. De fondsen beleggen 45 miljoen euro in de bouw van sociale huurwoningen, twee scholen en een parkeergarage. Het WSW wilde dit project niet borgen.
- *via een EMTN-programma*  
Bij een EMTN-programma (Euro Medium Term Note) wordt de financiering ook rechtstreeks opgehaald, zonder tussenkomst van de bank. De plaatsing van de lening geschiedt niet onderhands maar in het openbaar. Daarbij is het mogelijk dat het WSW garant staat, mits overheid en VNG daarvoor toestemming geven. Dergelijke obligatieleningen kunnen ook worden ingezet voor commerciële financiering.
- *via andere wegen*  
Om toegang tot commerciële leningen te vereenvoudigen, heeft Stadgenoot een waardering aangevraagd bij kredietbeoordelaar Standard & Poor's. In bijvoorbeeld Engeland zijn dergelijke 'ratings' voor woningcorporaties heel gebruikelijk.

#### HUIDIGE FINANCIERING

Corporaties financieren programma's voor groot onderhoud, woningverbetering en sloop/nieuwbouw grotendeels met geleend geld. Deze leningen komen voor meer dan 90 procent van de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw staat garant, mits de kasstromen van de corporatie voldoende zijn om aan toekomstige verplichtingen te kunnen voldoen. Eind vorig jaar bedroeg het totaalvolume aan geborgde langlopende leningen 86,3 miljard euro.

Sinds 2011 geldt een strikte scheiding tussen publieke (daeb) en commerciële (niet-daeb) investeringen. Voor de commerciële investeringen zijn corporaties aangewezen op reguliere leningen bij banken. Maar banken worden terughoudender in het financieren van vastgoed. De voorwaarden zijn de afgelopen tijd aanzienlijk aangescherpt.



# Stap uit die negatieve portie

*Spanningen in een buurt of in een portiek zijn vaak met simpele, praktische maatregelen aan te pakken.*

*Woningstichting Eigen Haard biedt met de 'schoonmaakladder' een eenvoudig instrument waarmee bewoners meer greep krijgen op overlast en spanningen. Ze krijgen de schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten deels in eigen beheer.*

Johan van der Tol

“Vroeger waren bewoners zelf verantwoordelijk voor het schoonhouden van hun portiek en ook hun stoep”, vertelt Gert Dijkstra, manager Woon-service van Woningstichting Eigen Haard. “Maar met de komst van de verzorgingsstaat in de jaren zestig hebben corporaties hun huurders ontzorgd. In het huurcontract staat nog wel dat de gemeenschappelijke ruimten ook onder het gehuurde vallen, maar de meeste mensen weten dat niet. Het gevolg is dat de portiek van niemand is en niemand zich er verantwoordelijk voor voelt.” Dijkstra spreekt op de conferentie ‘Samenleven met verschillen’. Daar werd afgelopen voorjaar het gelijknamige onderzoeksrapport van de dienst Onderzoek en Statistiek en het Verwey-Jonker Instituut gepresenteerd. Belangrijke conclusie van het onderzoek is

dat spanningen in een buurt niet worden veroorzaakt door religieuze verschillen, maar vooral door verschil in leefstijlen. Spanningen hebben vaak praktische oorzaken en zijn ook met betrekkelijk simpele maatregelen op te lossen. Belangrijk is dat mensen elkaar in de openbare ruimte weer aanspreken op hun gedrag, zo wordt in het onderzoek en op de conferentie onderstreept.

Sociale controle dus, alleen wil Dijkstra het niet zo noemen. Eigen Haard wil bewoners weer greep geven op de semi-openbare ruimte net voor de voordeur, de portiek, en spreekt daarbij van ‘sociaal eigenaarschap’.

## Veiligheid

Zo’n 70 procent van het bezit (61.000 verhuureenheden in Groot Amsterdam) van Eigen

een stapeling van ergernissen: burenoverlast en burenen die elkaar negeren.

Tegelijkertijd lijkt niemand bereid zijn eigen rommel op te ruimen, laat staan die van een ander. Dat wordt gezien als taak van de corporatie en het ingehuurde schoonmaakbedrijf. Klachten over vervuiling lopen dan ook vaak via de corporatie, want bewoners zijn het niet meer gewend hun burenen aan te spreken.

## Negatieve portiekcirkel

Het is van groot belang dat deze ‘negatieve portiekcirkel’ wordt doorbroken, stelt Eigen Haard. Want de portiek speelt volgens de corporatie een belangrijke rol in de ontwikkeling en participatie van mensen. Het is als het ware de eerste schil tussen het huishouden en de buitenwereld. En

Met de komst van de verzorgingsstaat hebben corporaties hun huurders ontzorgd

Haard heeft gemeenschappelijke ruimten als portieken, galerijen en bergingen. Het gaat daarbij om ongeveer zeshonderd complexen. De corporatie doet veel om portieken schoon, veilig en leefbaar te houden, met onder meer huismeesters, individuele aanpak van overlast, schoonmaakacties, cameratoezicht, portiekgesprekken, buurtfeesten en het vastleggen van woonafspraken.

Toch blijkt uit tweejaarlijks eigen onderzoek van Eigen Haard dat bewoners behoorlijk ontevreden zijn over de netheid van hun portiek. Gemiddeld in heel Amsterdam kreeg die in 2010 het rapportcijfer 5,67, een lichte daling ten opzichte van twee jaar eerder. Een kwalijke zaak, meent Dijkstra, want een vuile portiek wordt vaak beleefd als een onveilige portiek en gaat doorgaans gepaard met

nog steeds is de spreekwoordelijke goede buur beter dan een verre vriend, ook in dit tijdperk van sociale media.

Om bewoners het ‘sociale eigenaarschap’ van weleer terug te laten krijgen, heeft Eigen Haard de ‘schoonmaakladder’ bedacht. De corporatie wil bewonersgroepen overhalen weer de verantwoordelijkheid op zich te nemen voor het schoonmaken van de portiek en andere gemeenschappelijke ruimten. Dat kan in zes verschillende contractsvormen, variërend van de controle op het werk en de aanbesteding ervan, tot het volledig zelf doen. Alleen de administratie en de facturering blijft Eigen Haard dan zelf doen, omdat daar te veel haken en ogen aan zitten. “Door het zelfbeheer krijgen bewoners meer contact met elkaar”, zegt Dijkstra. “En zodra ze

## SCHOONMAKEN BIJ EIGEN HAARD

Zeventig procent van de 61.000 verhuureenheden van Eigen Haard heeft gemeenschappelijke ruimten. Het gaat daarbij om zeshonderd complexen. Rond de dertig daarvan hebben de schoonmaak deels in eigen beheer. In totaal geeft de corporatie op jaarbasis 1,1 miljoen euro uit aan de schoonmaak, waarvoor 25 tot 30 bedrijven worden ingeschakeld.

De schoonmaakkosten voor sociale huurders variëren van 0 tot 12 euro per maand. Gemiddeld betalen huurders 2,50 euro per maand. Bij sociale nieuwbouw wordt meestal 12 euro gerekend en in de vrije sector kunnen de schoonmaakkosten oplopen tot 35 euro.

Deze uitgaven aan de schoonmaak worden volledig doorberekend in de servicekosten. Daar bovenop maakt de corporatie 20 tot soms wel 100 procent extra kosten voor onder meer administratie en controle. En die mag Eigen Haard niet volledig doorberekenen. Verhuurders mogen slechts 5 procent van de werkelijke schoonmaakkosten als administratiekosten in rekening brengen, met een minimum van 7,50 euro per jaar. Bewoners die bijvoorbeeld zelf de controle en de klachtenafhandeling doen, besparen Eigen Haard dus geld.

zelfverantwoordelijkheid krijgen, voelen ze zich ook gelegitimeerd hun burens aan te spreken.”

## Kwaliteit

Overigens levert de eerste trede van de schoonmaakladder, het controleren van het schoonmaakwerk, nog niet veel financieel voordeel voor de bewoners op. Dat gaat hooguit om een paar dubbel-tjes per maand. Interessanter wordt het als bewoners het werk zelf mogen aanbesteden. “Als een bewonersgroep daar lol in heeft dan kan ze tegen een aantrekkelijke prijs/prestatie een schoonmaker inhuren”, aldus Dijkstra. Dan nog gaat het niet om heel grote bedragen: hooguit enkele euro’s per maand. “Voor mensen met een kleine beurs kan dat heel wat zijn. Maar de belangrijkste winst zit in de betere kwaliteit.

**Als ze zelf opdrachtgever zijn, hebben ze een stok achter de deur om betere kwaliteit te eisen.**

Je wordt er moedeloos van als je als bewoner vijf keer gebeld hebt en de schoonmaker maakt er nog steeds een potje van. Als ze zelf opdrachtgever zijn, hebben ze een stok achter de deur om betere kwaliteit te eisen. Ze kunnen immers iemand anders inhuren.” Zelfbeheer vereist wel een grote poule van schoonmaakbedrijven die voor Eigen Haard werken. Op dit moment telt die poule tegen de dertig schoonmaakondernemingen. Dijkstra: “Laatst deed Deloitte ons de suggestie om de schoonmaak voor deze zeshonderd complexen juist groot in te kopen, bij hooguit vier bedrijven. Dan zouden we volgens de adviseurs grote kortingen kunnen bedingen. Maar dat zou ook betekenen dat bewoners weinig te kiezen hebben bij de aanbesteding. Bovendien ligt een groot schoonmaakbedrijf

DE 'SCHOONMAAKLADDER'							
Activiteit	Huidige situatie	Zelf toezicht	Zelf exploitatie	Zelf initiatief	Zelf beheer	Zelf uitvoering	Klassiek (tot jaren '60)
Administratie	verhuurder	verhuurder	verhuurder	verhuurder	verhuurder	verhuurder	n.v.t.
Schoonmaker	schoonmaak bedrijf	schoonmaak bedrijf	schoonmaak bedrijf	schoonmaak bedrijf	schoonmaak bedrijf	enkele bewoners	alle bewoners
Inkoopier	verhuurder	verhuurder	verhuurder	verhuurder	bewoners groep	bewoners groep	n.v.t.
Initiatiefnemer	verhuurder	verhuurder	verhuurder	bewoners groep	bewoners groep	bewoners groep	bewoners groep
Klacht-afhandelaar	verhuurder	verhuurder	bewoners groep	bewoners groep	bewoners groep	bewoners groep	bewoners groep
Toezicht-houder	verhuurder	bewoners groep	bewoners groep	bewoners groep	bewoners groep	bewoners groep	bewoners groep

er niet wakker van als het één van zijn honderden complexen kwijtraakt. Voor een eenmanszaak

kan het een grote tegenslag zijn. Zzp'ers zijn vaak scherp geprijsd en de inkoopkracht van bewonersgroepen moet niet worden onderschat. En het spaart ons geld in de extra kosten (zie kader, jvdt).” Bij Eigen Haard beheren momenteel zo'n dertig van de zeshonderd complexen voor een deel zelf de schoonmaak. Als het aan de corporatie ligt, worden dat er aanzienlijk meer. Eigen Haard begint later dit jaar met het informeren van de bewoners over de verschillende servicepakketten. Zeker 70 procent van een complex moet instemmen met een nieuw servicecontract. Het zal daarom nog een lange adem vergen om veel bewonersgroepen tot zelfbeheer te krijgen. Maar het levert beide partijen ook wat op: financieel, in kwaliteit en vooral sociaal, zo benadrukt Dijkstra. ■

## 'EVEN OVERLEGGEN'

Gerard Kreek is voorzitter van de bewonerscommissie Ottho Heldringstraat. Deze galerijflat met 98 woningen in Slotervaart geldt binnen Eigen Haard als een voorbeeld van zelfbeheer. Zolang Kreek zich kan heugen besteden de bewoners van de voormalige ouderenflat zelf het schoonmaakwerk uit en houden ze er toezicht op. En ook al jaren is Bas Landweer uit Abcoude de vaste schoonmaker.

Kreek stuurt hem namens de bewoners aan. “Soms zijn er wat kleine dingen. Dan moeten we even overleggen”, zegt Kreek. “Maar verder gaat het eigenlijk uitstekend.” Volgens Kreek leidt het zelfbeheer inderdaad tot meer onderling contact tussen bewoners en ook tot meer verantwoordelijkheidsgevoel.



Gerard Kreek (rechts) samen met Bas Landweer, de schoonmaker



# “Controle blijft prioriteit”

*Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek staat bijna 10 procent van de Amsterdamse woningen leeg. Hoe kan dat in tijden van groeiende woningnood? Hebben we hier te maken met een administratief of een echt probleem? En wat voor invloed zal de bezuiniging van 1,4 miljoen euro bij de dienst Vergunning en Handhaving van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven hebben op de leegstandsbestrijding?*

Fred van der Molen

**V**olgens het CBS staat in Amsterdam een kleine 10 procent van de woningen leeg; voor de hele stadsregio ligt dat enkele procenten lager. Navraag bij de Amsterdamse dienst Onderzoek en Statistiek levert vreemd genoeg een lager percentage op, maar nog altijd hoog: door de jaren heen staan zo'n 28.000 tot 30.000 woningen leeg. Op 1 januari 2012 waren dat er om precies te zijn 28.218, oftewel 7,13 procent.

Een schrikbarend hoog aantal in een tijd van oplopende woningnood. Bovendien is het percentage veel hoger dan in andere grote steden. Hoe kan dat? Wie door de stad fietst, ziet toch weinig lege woningen.

De gemeentelijke afdeling Vergunning en Handhaving van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven heeft tot taak leegstand tegen te gaan. Manager Willy-Anne van

der Heijden en deskundige Bert Vuurberg kijken niet erg op van de cijfers.

“Voor alle duidelijkheid”, zegt Van der Heijden, “het gaat om administratieve leegstand: op een bepaald woonadres staat op het meetmoment niemand ingeschreven. We hebben in 2007 eens heel uitgebreid onderzoek gedaan na een bericht dat er 28.000 spookwoningen zouden zijn in Amsterdam. Het is een momentopname. De meeste leegstand valt te verklaren uit verhuizingen, renovaties, sloop en vertraging in registratie. Corporaties verhuren bijvoorbeeld veel woningen met tijdelijke contracten aan studenten. Lang niet iedereen schrijft zich vervolgens direct in. Vuurberg: “Bovendien moet je eigenlijk niet naar een momentopname kijken om leegstand te beoordelen, maar of woningen bijvoorbeeld na twee jaar nog altijd leeg staan. Ik heb destijds een analyse gedaan op dat leegstandsbestand. Wat bleek? Twee jaar later was 55 procent van de 28.000 woningen weer bewoond. Daarnaast bleek van zo'n tweeduizend adressen de woonbestemming beëindigd. Ook konden we 2500 ‘dubieuze’ probleemgevallen af-

vinken. Dan ging het om panden met een woon/winkelbestemming waarin al lang niet meer werd gewoond, samengevoegde etages en dergelijke. Uiteindelijk hielden we nog 35 procent van die 28.000 over.” Administratieve leegstand, natuurlijk. Of er werkelijk niemand woont, is niet bekend. Volgens een recente deelanalyse staat nog ‘maar’ 29 procent van de leegstaande woningen langer dan twee jaar leeg.

## Appels en peren

Wat in 2007 niet hielp was dat diverse gemeentediensten met verschillende woningbestanden werkten. De persoonsregistratie was niet gekoppeld aan de Amsterdamse vastgoedregistratie. Pas in 2010 zijn alle diensten één gezamenlijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) gaan gebruiken. Vuurberg: “Wij zaten altijd op het snijvlak van beide bestanden. Je kon zo de verschillen in adressen zien. Een afwijking van 1 procent zorgt al voor een paar duizend adresen verschil. Dat is nu grotendeels voorbij.” Bovendien worden sinds kort de mutaties bij corporatiewoningen automatisch doorgegeven aan de bevolkingsregistratie.

De administratieve leegstand wordt er echter voorsnog niet veel lager door. Het waren er per 1 januari nog altijd 28.218. Hoe kan dat dan?

Van der Heijden: “Dat verrast me ook, te meer daar er veel minder wordt gesloopt de laatste jaren en de woningdruk hoog is. We merken wel dat renovaties langer duren. Als we dat navolgen blijkt dat nogal eens om geldgebrek te gaan. En hoe dwing je eigenaren dan hun woningen weer te gaan verhuren?” Vuurberg: “Er is mogelijk een nieuwe factor bijgekomen. Er staan nu meer dan acht-

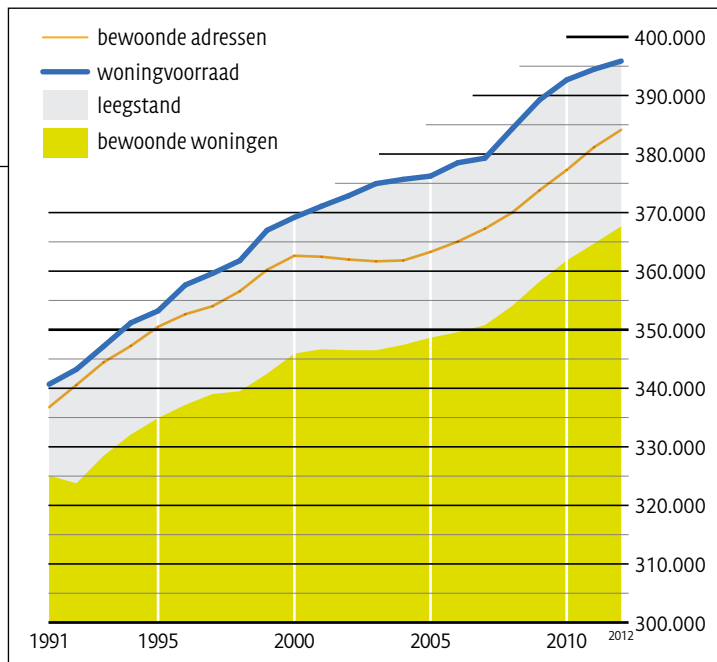


duizend woningen te koop in Amsterdam. In veel daarvan staat niemand ingeschreven.”

### Bezuinigen

Er wordt flink gesnoeid in de handhavingscapaciteit. Vanaf 1 januari 2013 moet de afdeling Vergunningen en Handhaving het met 1,4 miljoen, oftewel zo'n 18 fte, minder doen. Dat betekent vast niet veel goeds voor de leegstandscontrole?

Van der Heijden: “Ik verwacht dat we even effectief kunnen blijven. De handhavingscapaciteit wordt op een andere leest geschoueid. De focus komt te liggen op het bestrijden van excessen, op gebieden waar misstanden worden vermoed én de aanpak van leegstaande woningen. Dat blijft dus een prioriteit.” “We voeren al sinds maart gesprekken met corporaties en verhuurders over de nieuwe aanpak.



Bron: O+S, juni 2012, grijs geeft de (administratieve) leegstand weer. Merk op dat er ook nog vele duizenden adressen bewoond zijn die formeel niet als woning staan geregistreerd (= bewoonde adressen, grijze grafiekdeel tot oranje lijn).

In combinatie met afschaffing van de huisvestigingsvergunning voor corporaties gaat dat ons veel papierwerk schelen. Ons werk bestond vanwege het algemeen toezicht voor een groot deel uit brieven versturen, waarna controle en sanctie konden volgen.

Wij gaan nu veel gericht en projectmatiger werken. We komen met een concreet handhavingsprogramma: dat wel, dat niet. We kunnen twintig projecten per jaar doen. De gemeenteraad mag beslissen welke. “Het bestrijden van leegstand

houdt prioriteit; dat blijven we onder meer via Bureau Zoeklicht en onze partners aanpakken. Daarbij is het effectief om meldingen die we via meldpunt Zoeklicht binnenkrijgen na te volgen. Dat levert goede signalen voor leegstand en woonfraude op. We zullen verder vooral die dingen aanpakken die maatschappelijke impact hebben, zoals matrassenverhuur of huisjesmelkers.”

De aanpak van illegale shortstayverhuur is volgens Van der Heijden in eerste instantie een zaak van de stadsdelen. “Maar in 2013 gaan we samen met de stadsdelen twee projecten op dat vlak doen. Vooruitlopend daarop doen we binnenkort met stadsdeel Centrum een project waar we voor het eerst ook bestuurlijke boetes op woningonttrekking zullen uitdelen. Dan gaat het om 18.500 euro per overtreding. Daar zal echt wel een signaal van uitgaan.”

# Woningverkoop thema in jaarboek AFWC

Het Jaarboek 2012 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is uit. Traditiegetrouw bevat dat uitputtend cijfermateriaal over de Amsterdamse woningmarkt, waaronder de renovatie, beheer en verhuur van sociale huurwoningen, de nieuwbouwproductie, sociaal beheer en de woonruimteverdeling. Dit jaar is er een thema gewijd aan de verkoop van corporatiewoningen.

Het Jaarboek 2012 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is uit. Traditiegetrouw bevat dat uitputtend cijfermateriaal over de Amsterdamse woningmarkt, waaronder de renovatie, beheer en verhuur van sociale huurwoningen, de nieuwbouwproductie, sociaal beheer en de woonruimteverdeling. Dit jaar is er een thema gewijd aan de verkoop van corporatiewoningen. Verkoop blijkt tot dusver een probaat middel om het woningaan-

bod voor middeninkomens te vergroten. In 2011 was 94 procent van alle verkochte corporatiewoningen bereikbaar voor de hoge middeninkomens (tot 261.000 euro) en 66 procent voor de lage middeninkomens (tot 220.000 euro). Het merendeel van de corporatiewoningen wordt verkocht aan jonge één- en tweepersoonshuishoudens; 65 procent van de kopers is jonger dan 35 jaar. Verkoop van corporatiebezit zorgt voor differentiatie van de woningvoorraad

in buurten die voordien bijna uitsluitend uit sociale huurwoningen bestonden. En last but not least: corporaties spelen op deze manier geld vrij voor investeringen. De verkopen zijn in 2011 ondanks de crisis op peil gebleven, maar blijven al jaren ruim binnen de toegestane verkoopquota.

Het aantal verhuringen via WoningNet stagneert ondertussen. Tot en met 2010 werd de terugloop nog gecompenseerd door meer beweging elders: verkoop, toename van vrije sector huur, tijdelijke verhuur en studentenhuusvesting, maar in 2011 is dat niet meer het geval. Vorig jaar liep ook de tijdelijke verhuur flink terug. Ook de verkoop van nieuw-

bouwwoningen blijft op een laag pitje staan. De stad blijft ondertussen een enorme aantrekkingskracht uitoefenen op studenten en jongeren.

Een vast onderdeel in het Jaarboek is de toetsing aan de ‘aanbiedingsafspraken’. Daar wordt in grote lijnen aan voldaan: 75 procent van de nieuwe verhuringen wordt onder de huurtoeslaggrens (561 euro) aangeboden (afgesproken: minimaal 70%); meer dan de helft van de nieuwe huurders (51%) zijn starters. Hun gemiddelde inschrijfduur is overigens gestegen naar maar liefst 8,3 jaar.

Het Jaarboek 2011 is vanaf medio juli te downloaden via de site van de AFWC: [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)



# De stadsregio als ene

Het klimaatprobleem gaat niet meer weg. Bovendien raken de fossiele brandstoffen op. We moeten daarom de komende tien jaar cruciale stappen zetten naar een duurzaam energiesysteem. Volgens professor Van den Dobbelsteen is de metropool de juiste schaalgrootte om klimaatneutraal en 'leveringsrobuust' te worden.

Andy van den Dobbelsteen

Tien jaar later? Dat is twee jaar nadat de EU-verplichting is ingegaan om nieuwbouw energieneutraal te realiseren. We weten dan of die woningen ook echt energieneutraal zijn. Belangrijker is dat we dan in de laatste collegeperiode zitten voor het jaar 2025. Volgens verschillende deskundigen een cruciaal jaar voor klimaatverandering, vernieuwbare energie en duurzame investeringen. Wetenschappers stellen dat we ons beleid voor 2025 radicaal moeten hebben gericht op voorkoming van klimaatverandering, om een temperatuurstijging van meer dan 2 graden Celsius nog te kunnen verhinderen. Is dat belangrijk? Ja, want anders worden zogenoemde tipping points bereikt die leiden tot onomkeerbare effecten. Het spreekwoordelijke hek is dan van de dam, waarmee vermoedelijk nog veel hogere temperaturen zullen optreden. De directe effecten voor ons land mogen bekend worden verondersteld: meer extremen in het weer (extreme neerslag, extreme droogte, meer stormen) en toenemend overstromingsgevaar (door een stijgende zee, toenemende afvoer vanuit de bergen en extreme neerslag).

Geen mondiaal duurzaam energiesysteem  
Ook al kan de wereld nog maximaal 75 jaar vooruit met fossiele en nucleaire energie (laat u niet wijs maken dat dit honderden jaren is: het delen van de wereldvraag naar energie door de bekende voorraden leidt tot een maxi-

male termijn van 55-75 jaar), we zullen veel daarvan nodig hebben om een duurzaam energiesysteem te bouwen, gebaseerd op vernieuwbare energie. Denk maar aan de energie die nodig is om een windturbine, zonnepaneel of waterkrachtcentrale te bouwen. Als we voor 2025 onze investeringen niet helemaal hebben gericht op het bouwen van die duurzame infrastructuur, dan blijft er na dat

dig duurzaam of energieneutraal moet zijn. Het betekent wel dat er rond die tijd alleen nog maar geïnvesteerd wordt in duurzame ontwikkeling, en dan vooral duurzame energie.

U weet het nu

Het is kortom duidelijk dat we er geen gras over moeten laten groeien: we hebben nog maar 12,5 jaar voordat het 2025 is. Dit

Voor haar duurzame elektriciteitsvoorziening moet de stad beroep doen op haar ommelanden

jaar onvoldoende eindige energie over om de hele wereld van vernieuwbare energie te kunnen voorzien.

Recentelijk werd ik door een Australisch contact gewezen op een economische studie, die uitwees dat als we tot 2025 wachten met investeren in duurzame systemen en duurzame technologie, het tegen die tijd inmiddels onbetaalbaar zal zijn geworden. Ergo, we moeten het nu doen, voordat het niet meer kan.

Ik ben in mijn werk niet vaak zo'n samenloop van cruciale ontwikkelingen tegengekomen. Het betekent overigens niet dat onze maatschappij in 2025 volle-

betekent ook dat we de boel niet nog een generatie kunnen doorschuiven. Maar met het huidige bouwtempo kunnen we in die periode niet meer dan 10 procent aan (duurzame, energieneutrale) gebouwen neerzetten. De oplossing zal daarom vooral gezocht moeten worden in de bestaande gebouwde omgeving. Energierenovatie op verschillende schaalniveaus wordt dus het devies.

Zo. U weet het nu, en dan kunt u drie dingen doen: 1. U ontkent mijn verhaal, 2. U denkt dat u er toch niets aan kunt doen en negeert het, of 3. U snapt dat u deel uitmaakt van een tie. Ik respecteer 1 en 2, maar ik richt me alleen

## DE NIEUWE STAPPENSTRATEGIE (LES)

- 0 standaard bouwen
- 1 reduceer de vraag  
- passief, slim & blokklimatisch ontwerp
- 2 hergebruik reststromen  
- afvalwarmte, afvalwater, afvalmateriaal  
- in gesloten of verbonden kringlopen
- 3a los de resterende vraag duurzaam op  
3b afval = voedsel



# nergieleverancier

nog op mensen van categorie 3. Zoals advocaat Roger Cox meldde: “Ik heb nog geen rechtszaak meegemaakt waar het bewijsmateriaal zo overtuigend was als voor menselijke klimaatverandering”. De tijd voor discussies is over, dus we laten ons niet meer remmen.

## Leveringsrobuust

Gelukkig kunnen we een heleboel doen. Op verschillende schaalniveaus, dus iedereen kan meedoen. Voor Amsterdam is het van groot belang dat zij op termijn ‘leveringsrobuust’ wordt: bestand tegen crises en haperingen in de toevoer en voor een groot deel zelfvoorzienend. Dat geldt niet alleen voor energie, ook voor water, materialen en voedsel. Het is niet slecht om handel te drijven met andere delen in de wereld, maar de kwetsbaarheid van gecentraliseerde systemen is evident. Om bij energie te blijven: Nederland is voor 98 procent afhankelijk van eindige energiebronnen, en de stad is dat ook. Wat als de toevoer hapert? Het is al vaker

gebeurd, soms door ongevallen, door natuurrampen, door technische mankementen en soms door economische of geopolitieke obstakels. En straks door uitputting. Hoe beter een stad daarop is voorbereid, des te robuuster ze is.

## Energetische stedenbouw

Amsterdam wil al klimaatneutraal worden, maar dit gaat net wat verder. Gelukkig heeft de stad LES, de Leidraad Energetische Stedenbouw, een handboek voor de aanpak van energieneutrale wijken of buurten. Het bevat een energieanalyse van de stad, uitleg van de stapsgewijze aanpak en een hoop factsheets van energiemaatregelen die helpen om de warmte- of elektriciteitsvraag duurzaam op te lossen. LES maakt gebruik van de Nieuwe Stappenstrategie: 1. Reduceer de vraag, 2. Hergebruik reststromen en 3. Los de resterende vraag duurzaam op (met vernieuwbare bronnen).

In een transitieperiode komt daar nog bij: gebruik eindige bronnen, voor zover deze nog nodig zijn,

schoon en efficiënt. Zoek LES op via de website van de Gemeente Amsterdam.

LES is verwant aan de Rotterdamse EnergieAanpak & -Planning (REAP). De Maasstad wil CO<sub>2</sub>-neutraal worden (subtiel verschil met klimaat- en energieneutraal) en doet daarom al een tijd onderzoek naar een gestructureerde aanpak daarvan. REAP koppelde de Nieuwe Stappenstrategie aan verschillende schaalniveaus in een stad: van gebouw naar buurt, wijk en hele stad.

## Warmte-uitwisseling

LES en REAP zijn goede methodes om in de stad te komen tot energieneutraliteit voor warmte en koude. Er gaat in de stad sowieso ontzettend veel afvalwarmte verloren door slechte isolatie van bestaande gebouwen, door ontbrekende warmteterugwinning op ventilatielucht en afvalwater, en door airconditioners (die in de zomer de stad onnodig opwarmen). Stadsfuncties hebben gelijktijdig tegengestelde energievraagpatronen. Die kunnen op elkaar worden afgestemd, maar elk gebouw heeft nu zijn eigen installaties en houdt geen rekening met de buren. Zo is een supermarkt het hele jaar door aan het koelen (waarbij afvalwarmte in de lucht wordt geblazen), terwijl naastliggende woningen warm worden gestookt met cv-ketels. Dit kan veel slimmer door warmte uit te wisselen, en tussen aanbod- en vraagperiode slim op te slaan.

## Energie = Ruimte

De warmtevraag is dus energieneutraal op te lossen – mede dankzij warmte van zon, biomassa en geothermie plus industriële restwarmte -, maar geldt dat ook voor elektriciteit? Dit ligt gecompliceerder. Als we

straks niet meer kunnen beschikken over hoogwaardige fossiele energie, moeten we het aan het aardoppervlak oplossen: Energie = Ruimte. En in een compacte stad is de ruimte beperkt om elektriciteit te winnen van zon en wind. Zou het al mogen, dan zouden alle zuidgeoriënteerde daken belegd met zonnepanelen niet genoeg kunnen opwekken. Dat geldt nog sterker voor kleine windturbines.

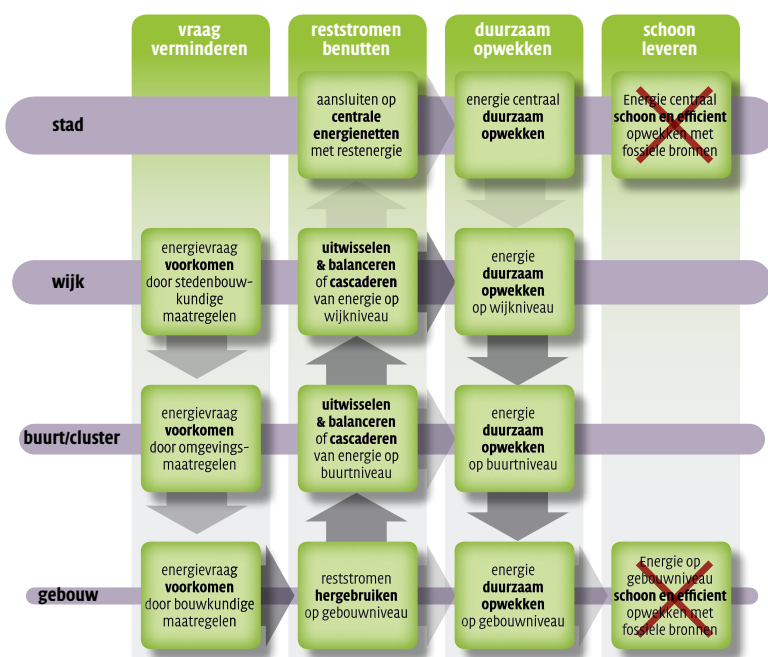
Kortom, voor haar duurzame elektriciteitsvoorziening moet de stad beroep doen op haar omlandigen. In de stadsregio is wel voldoende ruimte voor zowel de opwekking van duurzame stroom als de productie van voedsel en water.

## Levend organisme

De stad zal een synergetische relatie moeten aangaan met haar regio. Een stad produceert namelijk veel afval, vooral organisch afval. Mits niet te vervuild – hier komt straks wel een puntje burgerlijke gehoorzaamheid kijken – kan dat dienen als nutriënt voor land- en tuinbouw, of voor innovatieve toepassingen zoals algen, die kunnen worden omgezet in biodiesel of proteïne. Organisch afval kan ook worden vergist tot biogas. Zo kan het afval van de stad weer terugkomen als voedsel of energie. Denken we nu nog vooral in individuele belangen en afzonderlijke gebouwen, en is de stad als geheel een brug te ver, in de toekomst zullen we nog groter moeten denken: de stadsmetropool is het levende organisme waarmee we leveringsrobuustheid kunnen creëren en waarmee we dus kunnen overleven.

Het concentreren op de schaal van de stadsmetropool – in plaats van op de wereldeconomie – betekent inderdaad dat we ons meer richten

### DE REAP-METHODE





op lokaliteit in plaats van mondialiteit. Is dit erg? Ik vind van niet. Het beste voorbeeld is toch die van markten met lokale producten. In Frankrijk zwijmelen we ervan, en op de Noordermarkt krijgen we er ook een prettig gevoel bij. Dit zal steeds meer de standaard moeten worden als transport simpelweg veel duurder wordt en kiwi's uit Nieuw-Zeeland of asperges uit Peru flink in prijs gaan toenemen. Niet slecht, want we steunen er de lokale economie mee en de klimaat- en energieproblematiek wordt er alleen maar door vermindert. In ons nog steeds relatief koude land zullen kassen een rol blijven spelen in de voedselvoorziening, maar met moderne kassen is al gebleken dat deze energieleverend in plaats van –verslindend kunnen zijn. Bestudeer op de Floriade het gebouw Villa Flora en zie hoe het werkt.

### Energie-boekhouding

Misschien wel het belangrijkste middel om vaart te krijgen in de duurzame energietransitie van Amsterdam, is het monitoren en verantwoorden van de cijfers. Jaarlijks. Monitoring laat op duidelijke wijze zien waar de aanpak slaagt of faalt. Kortom, hoogste tijd voor een energie-boekhouding. Het Deense eiland Samsø werd binnen tien jaar energieneutraal door jaarlijks eerlijk rekenenschap te geven van alles wat het eiland opkwam en afging. Dat zouden alle Nederlandse steden die beloofd hebben CO<sub>2</sub>-, klimaat- of energieneutraal te worden ook moeten doen, Amsterdam inclusief. En om daar een persoonlijke noot aan te geven: zelf houd ik in mijn eigen stadswoning het energiegebruik ook bij, kan daardoor zien waar ik de volgende investering op moet richten en kom zo



stapsgewijs dichter bij energieneutraliteit.

### De potentie van Amsterdam

Een Nederlands huishouden gebruikt jaarlijks gemiddeld 1500 kuub aardgas, 3500 kWh stroom en rijdt gemiddeld 13.000 km per auto. In totaal bijna 30.000 kWh aan primaire energie. In Amster-

stad, is de bevolking zelf al een enorme energiekracht. Mijn ervaring als voormalige Amsterdammer is dat burgers en bedrijven qua duurzaamheid al snel verder willen dan de gemeentelijke diensten.

Niet iedereen heeft echter de middelen. Daarom stel ik ook voor om ofwel via het gemeentelijk eigen

*Laten we eens wat sneller gaan lopen dan anderen*

dam zullen deze cijfers iets gunstiger zijn, maar de taak is nochtans groot. Een stad als Amsterdam heeft echter enorme potentie. Niet alleen vanwege de mogelijke energiebesparing in de bestaande gebouwenvoorraad, maar ook vanwege de grote verscheidenheid aan functies, het water en de groene stadsregio. De stad heeft weliswaar niet veel horizontaal oppervlak ter beschikking, maar wel veel verticaal oppervlak, waar we veel nuttiger gebruik van kunnen maken. En wat te denken van een warmtenet in de grachten van het centrum, waardoor de monumenten aldaar niet per se esthetisch aangetast hoeven worden om energetisch aangepast te worden.

### Financiële brandstof

De grootste kracht van Amsterdam ligt echter in de mensen. Gemiddeld maatschappelijk betrokken en solidair, milieu- en gezondheidsbewust, sociaal en liberaal, creatief en trots op haar

vermogen, ofwel via bancaire revolving funds, ofwel via steun van de centrale overheid, leningen ter beschikking te stellen die binnen zekere tijd via energiebesparingen terugbetaald kunnen worden. Ik heb eraan gerekend en het kan. Een win-win-winsituatie: de gemeente steunt haar eigen burgerij, die meewerkt aan de verduurzaming van de stad, waarbij beiden er financieel beter van worden. In de Australische staat Victoria wordt al gewerkt met dergelijke leningen, terug te betalen in zeven jaar en gekoppeld aan een energieprestatiecontract. Dit systeem heeft al geleid tot 30-50 procent energiereductie bij bestaande gebouwen, terwijl de leningverstrekker zijn geld met inflatiecorrectie terugontvangt.

Zonder deze financiële brandstof gaat de duurzaamheidsmotor nooit hard genoeg lopen, vrees ik.

### Aan de slag

De uitdaging waar we voor staan vraagt om kijken over grenzen,

denken op verschillende schaalniveaus, vinden van integrale oplossingen en betrekken van alle belanghebbenden. Complex, maar boeiend.

Er is nog een lange weg te gaan, maar elke reis begint met een eerste stap. En net als bij een vakantie: het doel is belangrijk, maar de reis zelf moet vooral plezierig zijn.

Grote vooruitgang maakt tevredener dan vertraging. Het slimste jongetje van de klas lijkt politiek een scheldwoord geworden, alsof meehobbelen in de middenmoot of achteraan (wat Nederland qua duurzaamheid doet) zo leuk is. Zie het liever als sport. Laten we eens sneller gaan lopen dan anderen en als eerste stadsmetro-pool de zaakjes volledig op orde te hebben.

Stel je de energie voor die dat zal geven... ■

ANDY VAN DEN DOBBELSTEEN



Van den Dobbelsteen is hoogleraar Klimaatontwerp & Duurzaamheid aan de Faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Sinds 2008 is hij adviseur en expert auteur bij [www.duurzaamgebouwd.nl](http://www.duurzaamgebouwd.nl), consultant bij Susteen Consult en jurylid bij de Gulden Feniks.



## Ongewenst verhuurbedrag

Vorig jaar bestond het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag tien jaar. Uit het jaarverslag 2011 blijkt dat de behoefte aan ondersteuning van gedupeerde huurders onverminderd groot is. Dubieuze bureaus en dito eigenaars deinzen nog altijd niet terug voor bedrog en intimidatie, soms bijgestaan door advocaten en makelaars die geen boodschap hebben aan beroepsethiek. Dat de gemeenteraad een voorstel om financiering van het Meldpunt te stoppen verwierp, is goed te begrijpen.

Vooraf rond expats, short stay-verhuur en het splitsen van woningen nemen de malafide praktijken van verhuurders toe. Handhaving zou hier gelijke tred mee moeten houden, maar de praktijk is anders, aldus het rapport. Het noemt niet alleen feiten en cijfers, maar maakt ook melding van bloedstollende voorbeelden van misleiding en bedreiging.

Dat varieert van intimidatie van een 88-jarige vrouw door een advocatenkantoor, via het vragen van 1600 euro aan 'bemiddelingskosten', tot regelrechte dreiging 'de boel eens kort en klein te komen slaan'. De casus van twee Franse expats die met trucs en bedreiging uit een woning worden getreiterd, maakt duidelijk dat het recht van de sterkste vaak zegeviert. Vijf agenten die ter plaatse komen als een 'ontruimingsploeg' van de eigenaar de eigendommen van de huurders in een busje smijt, grijpen niet in als de ploeg de deursloten verandert. Aangifte wordt geweigerd. Door ingrijpen van het Meldpunt krijgen de agenten later een reprimande van de korpsbeheerder. En de woning? Die wordt inmiddels per nacht verhuurd.

[Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag](#), rapportage 2011, Ramón Donicic en Gert Jan Bakker, 35 pagina's, gratis te downloaden via [www.wswonen.nl](http://www.wswonen.nl)

## Architectuur als klimaatmachine

De vraag naar duurzame toepassingen voor een comfortabel klimaat binnenshuis (of in bedrijfsgebouwen) neemt sterk toe. 'Architectuur als klimaatmachine' is een degelijk handboek voor de professional die op de hoogte wil blijven van passieve klimaatbeheersing. Het bevat zowel een overzicht van de achterliggende theorie als praktische toepassingen in een architectonisch ontwerp.

'Energie neutrale' gebouwen met alleen passieve klimaattoepassingen realiseren is nog niet mogelijk - warmtepompen, zonnedaken etc. blijven nodig - maar je blijkt een eind te kunnen komen. De centrale boodschap is dat klimaatontwerp niet ná het bouwkundige ontwerp moet plaatsvinden. Dat leidt maar tot het stapelen van 'oplossingen': kieren afdichten en dan luchtroosters plaatsen, energieverlies door roosters opvangen door een warmteterugwininstallatie die vraagt om gesloten ramen, de door de WTW-installatie geproduceerde vervuilde lucht weg laten waaien door ramen te openen, etc. Een goed ontwerp met goede materialen maakt dat overbodig. Verwarming, koeling en ventilatie hoeven dan niet steeds te worden aangepast.

Dit is dus een technisch boek, een naslagwerk waarin relevante ontwerpvoorbeeldjes aan de orde komen. Maar het laat tegelijk zien hoeveel winst er op het gebied van duurzaamheid al is te behalen door een aantal basale ontwerpprincipes toe te passen. Het inspireert dus ook, niet in de laatste plaats door de praktijkvoorbeelden, waarvan een aantal in onze regio staan, zoals de Kraanspoor Kantoren op het oude NDSM-blok, het Muziekgebouw aan 't IJ en een particuliere woning op het Steiger-eiland.

[Architectuur als klimaatmachine](#); handboek voor duurzaam comfort zonder stekker, Vera Yanovshtchinsky c.s., [SUN Amsterdam](#), 333 pagina's, ISBN 9789461057266, €29,50

## Atlas voor gemeenten: de ideale gemeentegrootte

In de 14e editie van de 'Atlas voor gemeenten' worden de vijftig grootste gemeenten weer op (veertig) punten vergeleken. Hoe staat het er momenteel voor met de vergrijzing, de huizenprijzen of de podiumkunsten in bijvoorbeeld Purmerend, Zaanstad of Amsterdam? Waar groeit de bevolking en waar willen mensen zich het liefst vestigen? Interessant cijfermateriaal voor iedere bestuurder. Maar de Atlas biedt meer. Zoals ieder jaar wordt een thema uitgediept en ditmaal wijden Marlet en Van Woerkens zich aan de 'ideale gemeentegrootte'.

Het Rijk hevelt meer en meer taken over naar gemeenten, maar diezelfde gemeenten worstelen met overheidsbezuinigingen en afnemende grondopbrengsten. Dus rijst de vraag naar de beste schaal om dit lokaal beleid zo effectief mogelijk uit te voeren. Blijven er straks nog honderd gemeenten over, zoals de voorzitter van de VNG, Ralph Pans, suggereerde? Of verdwijnt het middenbestuur en zijn we op weg naar zo'n dertig Nederlandse regio's? En hoe sluit zo'n bestuurlijke herindeling aan bij de lokale identiteit, zoals die door inwoners wordt beleefd?

Aan de hand van het voorbeeld van Zwolle zien we onder andere hoe inwoners van omliggende gemeenten meeprofiteren van Zwolse investeringen in het culturele aanbod. Maar die buurgemeenten betalen daar niet aan mee. Het laat duidelijk zien dat de schaal voor publieke voorzieningen groter is dan de gemeente Zwolle. Hetzelfde geldt natuurlijk voor de regionale arbeids- of woningmarkt. De conclusie: al kan de optimale gebiedsgrootte per beleidsthema verschillen, een algehele schaalvergroting lijkt onvermijdelijk. De meeste gemeenten zijn gewoon te klein.

[Atlas voor gemeenten 2012; de 50 grootste gemeenten van Nederland op 40 punten vergeleken](#), Gerard Marlet en Clemens van Woerkens, [VOC Uitgevers Nijmegen](#), groot formaat paperback, 252 pagina's, ISBN 9789079812097, €59,-

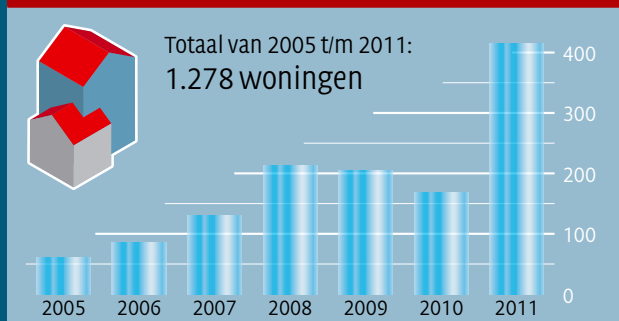


# 2011: veel samenvoegingen

In 2011 werden in Amsterdam relatief zeer veel corporatiewoningen samengevoegd, vooral in de stadsdelen Centrum en West.

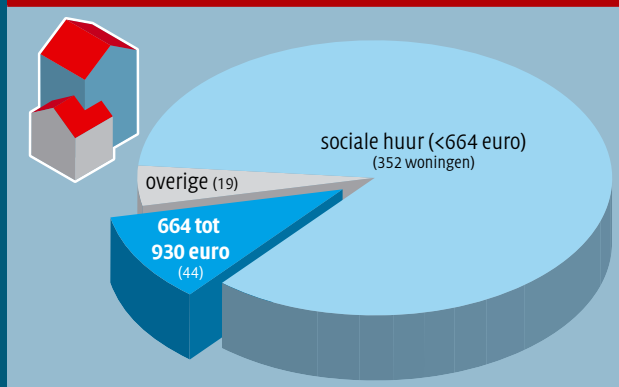
Vooral Eigen Haard wist er wel raad mee. Met 275 woningen is deze corporatie verantwoordelijk voor tweederde van alle samenvoegingen. Dat kwam vooral door het project Koningsvrouwen van Landlust in stadsdeel West. Is hier sprake van een trend? Eigen Haard denkt zelf van niet. Meer een incidentele piek. Samenvoegen is namelijk bedrijfseconomisch niet gunstig en aan kleine woningen is ook een chronisch gebrek. Veruit de meeste woningen die worden samengevoegd zijn klein. In de Czaar Peterstraat voegde Eigen Haard zelfs winkjes van minder dan 25 vierkante meter samen. Ook na samenvoeging is slechts 12 procent van de woningen groter dan 80 vierkante meter. Zo'n 85 procent werd na samenvoeging opnieuw als sociale huurwoning verhuurd.

## TOTAAL SAMENVOEGINGEN CORPORATIEWONINGEN



Gemeente en corporaties hebben afgesproken (in Bouwen aan de stad II) het aanbod aan grote woningen te vergroten door samenvoegen, ook voor het middensegment huur. De gemeente stimuleert dat door geen zogeheten 'woningonttrekkingsbijdrage' aan verhuurders te vragen. Maar dan moet de huur wel beneden de 930 euro blijven. In 2011 kwamen er zo 44 woningen bij voor middeninkomens.

## SAMENVOEGINGEN NAAR PRIJSSEGMENT 2011



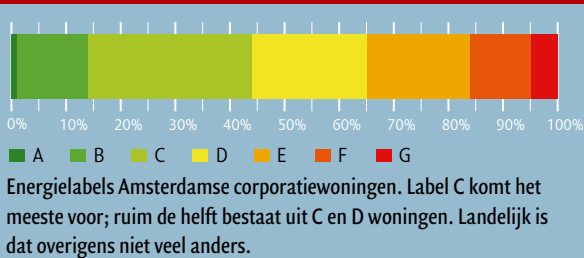
Bronvermelding: alle gegevens zijn afkomstig uit het Jaarboek 2012 van de AFWC

# 2011: labelstappen

Iets geheel anders: energielabels. Nog altijd is minder dan 40 procent van de Amsterdamse woningen voorzien van een energielabel. Het zijn vooral corporaties die hun bezit labels; 60 procent van hun woningen (=116.000) is gelabeld.

Corporaties hebben sinds 1 juli 2011 ook twee financiële prikkels om de energieprestaties van hun woningen te verbeteren. Een groener label levert namelijk punten op volgens het Woningwaarderingstelsel en dus - na mutatie - een hogere huur. Een zuinig A-label levert 32 WWS-punten op, een tochtig appartement met label G nul punten. Bovendien belooft de gemeente Amsterdam vanaf 1 juli 2011 energiemaatregelen met een premie van 2000 euro per labelstap.

## ENERGIELABELS IN AMSTERDAM



In de tweede helft van 2011 verbeterden de corporaties 734 woningen met in totaal 2735 labelstappen. Dat is gemiddeld 3,7 labelstappen per woning. Als deze lijn wordt doorgetrokken levert dat zo'n 5000-6000 labelstappen per jaar op, in lijn met de in Bouwen op de Stad II vastgelegde ambities.

De premie geldt alleen voor renovaties waarbij minimaal twee labelstappen per woning worden gemaakt. De gemeente heeft daarvoor 33 miljoen euro beschikbaar in de periode 2011-2014. In het covenant Bouwen aan de Stad II hebben de corporaties overigens nog veel forsere ambities laten optekenen.

Voor kleine woningverbetering bij mutatie wordt geen subsidie verstrekt. Niettemin verwachten de corporaties daarmee ook de nodige labelstappen te zetten. Tenslotte leidt de vervanging van oude woningen door nieuwe tot een flinke verbetering van de energieprestatie van de totale woningvoorraad.

In totaal meenden de corporaties bij het afsluiten van het covenant Bouwen aan de Stad II aldus jaarlijks 12.000 tot 18.000 labelstappen te kunnen maken. Op dit moment zijn alleen cijfers beschikbaar van de prestaties bij renovatie, en slechts voor een half jaar.

## LABELSTAPPENAMBITIE Bouwen aan de Stad II

	aantal woningen	labelstappen
Sloop/nieuwbouw	1.000 - 1.500	5.000 - 7.500
Renovatie diverse labelstappen	1.500 - 2.000	5.000 - 6.500
Labelstap bij mutatie	2.000 - 4.000	2.000 - 4.000
<b>Totaal</b>		<b>12.000 - 18.000</b>