

Slag om bouwlocaties bedreigt **middensegment**

Woonruimteverdeling: 9 jaar wachten op een woning

Ook in **Zuidoost** trekt woningbouw aan



DOSSIER
TRANSFORMATIE

**Aanvliegroutes
Schiphol belemmeren
herbestemming
kantoren**

MEI 2015



8

Middensegment huur:
net op gang en alweer bedreigd



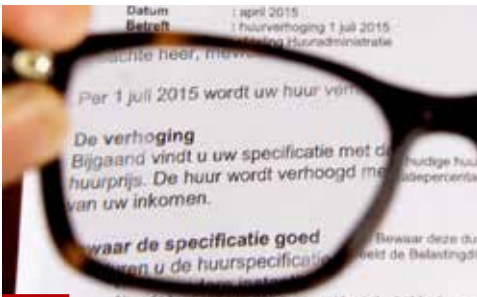
11

Transformatie kantoren:
een wereld van praktische bezwaren



15

"Iedereen wil wel in een school wonen"



18

Dossier: trends in de sociale huursector
Woonruimteverdeling,
huurverhogingen, huisvestingswet



23

Ook in Zuidoost trekt woningbouw aan



26

Studenten in de wijk. Werkt dat?

PROGRAMMA PAKHUISNUL20. DINSDAG 9 JUNI 20:00 - 21:30 UUR.

DEBAT

Middensegment huur alweer in de knel?

MET: Annius Hoornstra en Heleen Aarts

De vraag naar vrijesectorhuur is groot. De bouw van deze woningen komt op stoom. Maar nu de markt aantrekt, dreigt dit segment opnieuw in de knel te komen. Worden beleggers uit de markt geprijsd? Is speciaal beleid nodig?

Hoornstra is Manager Gebiedsontwikkeling en Transformatie bij de gemeente Amsterdam; Aarts is directeur gebiedsontwikkeling bij Amvest



PRESENTATIE

Woontoren met 'Friends'-appartementen

MET: Wim Looijen, adjunct-directeur AM Noord-West
Ontwikkelaar AM bouwt een 75 meter hoge woontoren op Overhoeks in Amsterdam Noord met middeldure huurwoningen. De woontoren zal 147 appartementen tellen, waarvan een deel bestemd voor woningdelers via het 'Friends-concept'. Een toekomstbestendig concept?

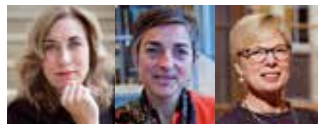


DEBAT

Nieuw corporatiebestel: wat gaan de corporaties nog doen?

MET: Hester van Buren (Rochdale), Mieke van den Berg (Eigen Haard) en Karin Laglas (Ymere)

Op 1 juli wordt de nieuwe Woningwet van kracht. De woningcorporaties moeten dan ook formeel functioneren in een heel ander speelveld. Wat betekent dat voor de stad? Wat gaan de Amsterdamse corporaties wel doen en niet doen? De visie van drie corporatiebestuurders.



GESPROKEN COLUMN

Winnie Terra: wat huurders van de corporaties verwachten

Terra is de nieuwe (duo-)voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam.



PRESENTATIE: TRANSFORMATIE AMSTA NAAR AMSTELHUIS

Van zorginstelling naar zelfstandige seniorenwoningen

MET: H el ene Pattijn, directeur Cocon Vastgoed
Het voormalige verzorgingshuis Amsta/Tabitha op de Amsteldijk is omgebouwd tot 120 zelfstandige sociale huurwoningen voor ouderen met lichte zorgvraag. Hoe heeft Cocon Vastgoed dat voor elkaar gekregen?
Meer info: hetamstelhuis.nl



PakhuisNUL20 is een initiatief van NUL20 en debatcentrum Pakhuis De Zwijger.

Toegang is gratis. Het is wel noodzakelijk vooraf in te schrijven. Dat kan via onze website.

NUL20

Nieuwe bouwhausse

Huizenprijzen stijgen; de voorraad te koop staande woningen neemt af; ontwikkelaars en aannemers overbieden elkaar om bouwlocaties te verwerven. In 2014 werd een recordaantal van 5203 woningen in aanbouw genomen en in het eerste kwartaal van dit jaar al 1488. De bouwproductie kan dit jaar uitkomen op zo'n zesduizend woningen. Nieuwbouwprojecten in Nieuw-West zijn overtekend.

Crisis? What crisis?

Eerst maar even een waarheid als een koe: nieuwbouw is de beste manier om woningschaarste te bestrijden. De sterke groei van de nieuwbouwproductie is dus goed nieuws voor elke woningzoekende. Nieuwbouw zorgt voor een keten van verhuizingen. Dat vorig jaar het aantal vrijkomende woningen in de sociale huursector in de regio Amsterdam voor het eerst sinds jaren weer wat toenam, zou je misschien als een indicatie voor die toenemende doorstroming kunnen zien. Want het kwam niet door een toename van het aantal sociale huurwoningen. Dat nam - door verkoop, sloop en liberalisering - netto af. Maar, woningzoekende sociale huurder. Put hier niet te veel hoop uit. Het blijft een ramp om een betaalbare huurwoning te vinden. Dat blijkt uit de Rapportage Woonruimteverdeling 2014. De gemiddelde inschrijfduur liep vorig jaar op tot 8,7 jaar en voor een woning melden zich vaak honderden geïnteresseerden.

Dan halen we een tweede koe van stal: als de markt aantrekt, gaan de grondprijzen omhoog. Met alle geklaag van bouwende partijen; met alle bekende politieke dilemma's die daarbij spelen: gaat de gemeente voor de hoogste bieder of blijven andere mooie voornemens nog overeind?

Zoals dat voornemen om ruimte te scheppen voor de vrije huursector en het middensegment in het bijzonder. De vraag naar woningen in dat segment is groot. De productie ervan komt net lekker op stoom, maar als de gemeente de bouw ervan niet heel specifiek blijft faciliteren, worden ze straks niet meer gebouwd of verdrongen naar de periferie. Tenminste, als we de beleggers moeten geloven die we gesproken hebben. Die klagen dat bij de huidige versnelde tenderprocedures de hoogte van het bod weer allesbepalend is.

Het zal toch niet zo zijn dat die beweging naar meer diversiteit - meer zelfbouw en vrijesectorhuur - een crisisverschijnsel blijkt te zijn geweest?



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

- 4 NIEUWSOVERZICHT
- 8 EERSTE VERDIEPING *Slag om bouwlocaties bedreigt middensegment huurmarkt*
- 11 TWEDE VERDIEPING *Transformatie*
 - 11 *Een wereld van praktische bezwaren*
 - 15 *Herbestemming schoolgebouwen*
- 18 DERDE VERDIEPING *Trends in de sociale huursector*
 - 18 *Cijfers woonruimteverdeling 2014*
 - 20 *Huurverhogingen 2015*
 - 21 *Inschrijfkosten WoningNet niet omlaag*
 - 22 *Nieuwe Huisvestingswet*
- 23 VIERDE VERDIEPING *Ook in Zuidoost trekt woningbouw aan*
- 26 FOCUS *Studenten in de wijk: Academie van de stad en VoorUit*
- 29 KORT BESTEK *"Bewoners hebben meer invloed dan ze denken"*
- 30 DE NIEUWE ONTWIKKELAARS *VORM*
- 31 LEESKAMER
- 32 BAROMETER *Ook nieuwbouw koopwoningen trekt aan*

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ **Twitter:** @nul20

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**

PAKHUISNUL20 DATUM GEWIJZIGD NAAR 9 JUNI!

De nieuwe corporatie/Middensegment huur

De volgende PakhuisNUL20 - de talkshow over Amsterdamse woonkwesties - is eenmalig niet op maandag maar op **dinsdag 9 juni**.

→ *Het programma staat op de linkerpagina.*

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

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

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

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site nul20.nl. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl of via mail abo@nul20.nl
ANDERS: Prezzo, o.v.v. Nul20, Postbus 421, 1440 AK Purmerend, 020 - 3989190

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

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)
Bart Truijens (RVE Grond en Ontwikkeling, Amsterdam)
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
Jacqueline van Loon (ASW)
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)
Muk van Ravels (Stadsregio)
Niels Raat (AFWC)
Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op www.nul20.nl

DRUK: Prezzo bv



Leegstandverordening blijkt tandeloze tigger

De Leegstandverordening helpt niet om leegstand tegen te gaan. In de praktijk blijken eigenaren van leegstaande panden eindeloos te procederen tegen een leegstandsbeschikking. En anders kunnen hypotheekgevers een verplichte gemeentelijk voordracht voor bewoning wel blokkeren, aldus de Amsterdamse wethouder Laurens Ivens.

Gelijktijdig met het kraakverbod kregen gemeenten in juli 2011 de mogelijkheid om via de Leegstandwet 'verplichtende voordrachten' te doen. In theorie zag het er allemaal veelbelovend uit. Kraken werd verboden, maar gelijktijdig kon eigenaren die hun panden eindeloos leeg lieten staan, de wacht worden aangezegd. De Leegstandwet voorzag in een procedure met een meldingsplicht (met sanctie!) en leegstandsoverleg, eventueel gevolgd door een leegstandsbeschikking. En als de eigenaar niet meewerkt zou de gemeente uiteindelijk zelf een kandidaat-gebruiker verplicht kunnen voordragen.

Maar de conclusie van de gemeente Amsterdam is dat de inzet van de Leegstandverordening "in geen enkel kantoorpand de leegstand heeft opgelost". Ivens in een brief aan de gemeenteraad: "Er zijn begin 2014 twee leegstandbeschikkingen afgegeven. Alle juridische mogelijkheden die de wet en de verordening bieden om in verweer te komen tegen de beschikking worden door de eigenaar benut, waardoor de gemeente geen gebruiker kan voordragen aan de eigenaar. Voor geen enkel pand is dus een traject afgerond dat heeft geleid tot ingebruikname van een pand op basis van de Leegstandverordening."

Ivens wil de knelpunten bespreken met de minister.

Stadgenoot verkoopt huurwoningen

Woningcorporatie Stadgenoot wil zeven complexen met 338 huurwoningen verkopen. Het betreft zowel sociale huurwoningen als vrijesectorhuur. De corporatie wil daarmee haar schulden terugbrengen en geld vrij spelen voor investeringen in herstructureringsgebieden. Van de 338 woningen zit nog een aanzienlijk deel in de sociale huursector. Volgens woordvoerder Pim de Ruitter kan minstens 90 procent bij nieuwe verhuring in de vrije sector worden verhuurd. Dat is een voorwaarde van het ministerie voor complexwijze verkoop. De woningen liggen verdeeld over de hoofdstad en Diemen. In Oost: Derde Oosterparkstraat (62), Oostelijke Handelskade (Argentinië, 61); in de Rivierenbuurt, Zuid: Rooseveltlaan (12), Roerstraat (24); in Geuzenveld: Sam van Houtenstraat (80), Lambertus Zijlplein (84) en in Diemen vijftien eengezinswoningen op de Emtinckweg.

In het vervoltraject wordt eerst advies gevraagd aan Huurgenoot. "Dat laten we zwaar wegen. Het advies van onze huurderskoepel verwachten we half mei", aldus De Ruitter. Ook een zienswijze van de gemeente en toestemming van de minister zijn vereist. De gemeente wordt om een zienswijze gevraagd zodra er een koper is geselecteerd. De woningen zijn nog niet op de markt gebracht. Elke partij komt als koper in aanmerking, mits hij voldoet aan normen van 'moraliteit en solvabiliteit', aldus de woordvoerder.

Linkse gemeenteraadsfracties staan kritisch opzichte van de verkoop. Wethouder



Argentinië, 61 vrije sector huurwoningen. Een van de twee complexen is al eerder verkocht.

Ivens laat weten dat bij het opstellen van de afzonderlijke zienswijzen het advies van het betreffende stadsdeel een belangrijke rol zal spelen.

Stadgenoot wil ook veel van haar bedrijfsruimtes verkopen. De woningcorporatie wil op termijn alleen nog eigenaar blijven van kantoren, winkels en andere bedrijfsruimten als dat omwille van de leefbaarheid in bepaalde wijken wenselijk wordt geacht. "In kwetsbare buurten houden we onze bedrijfspanden juist wel in bezit. Door te sturen op gebruik, kunnen we daar een bijdrage leveren aan de leefbaarheid, maar dat is bijvoorbeeld in het centrum van de stad niet noodzakelijk."

Naar schatting de helft van het bedrijfsvastgoed wordt verkocht. Daartoe behoort bijvoorbeeld de plint van woongebouw Furore aan de Eerste Constantijn Huygenstraat in Amsterdam-West. "De bovengelegen sociale huurwoningen blijven gewoon corporatiebezit".

De Toorop wordt woongebouw

De transformatie van De Toorop is in volle gang. Het voormalige kantoor van De Key in Amsterdam Nieuw-West wordt door architectenbureau Ruim getransformeerd naar koopstudio's en appartementen onder de naam KliQ

Wonen. Bijna alle woningen zijn verkocht. Naar verwachting kunnen de nieuwe bewoners nog dit jaar hun appartement betrekken.

KliQ bestaat uit veertig uiteenlopende studio's en appartementen. De prijzen variëren van

80.000 tot 269.500 euro voor het duurste penthouse van 95 m².

De Toorop staat midden in de wijk Overtoomse Veld nabij het August Allebéplein. De transformatie is te volgen in het tv-programma Grenzeloos Wonen op RTL4.





Houthaven

Amsterdam stevent af op recordproductie nieuwbouw

De Amsterdamse woningproductie loopt op volle toeren. In het eerste kwartaal zijn 1488 woningen in aanbouw genomen. Een flink deel daarvan komt voor rekening van één complex met 419 studentenwoningen in Nieuw-West aan de Jacques Veltmansstraat. “Omdat ook in de overige kwartalen grote projecten gepland staan, verwachten we deze productie te kunnen doortrekken naar de rest van 2015. De woningbouwproductie zou dan uit kunnen komen op zesduizend woningen,” aldus woningmarktadviseur Laura Uittenbogaard van de afdeling Grond en Ontwikkeling.

De bouwcrisis is voorbij, althans in Amster-

dam. Vorig jaar piekte de nieuwbouwproductie al op een aantal van 5203 woningen. Die stijgende lijn lijkt te worden doorgetrokken in 2016. Het gaat bovendien niet alleen om studentenwoningen. De productie is verdeeld over alle segmenten. Naast het studentencomplex in Nieuw-West (28%) werden er nog 361 reguliere sociale huurwoningen (24%), 335 markthuurloningen (23%) en 373 koopwoningen (25%) in aanbouw genomen. Daarbij zaten 144 zelfbouwoningen (CPO en PO). Van de 1115 in aanbouw genomen huurwoningen komen er 282 in de prijsklasse van het middensegment.

→ Zie barometer p.32 voor productiecijfers 2014

Nieuwbouw 422 jongerenwoningen Amsterdam-Noord

Aan de Klimopweg 5 in Amsterdam Noord gaan Novaform Vastgoedontwikkelaars en Camelot een complex voor 422 jongeren- en studentenwoningen bouwen. De ontwikkelaars hebben de grond, aan de rand van het Floradorp, gekocht van PostNL.

Camelot is van oudsher een leegstandsbeheerder, maar ontwikkelt zich steeds breder in de vastgoedsector. Vorig jaar transformeerde Camelot samen met bouwbedrijf Klok een kantoorpand in de Rijswijkstraat tot 229 jongerenwoningen. “Dat smaakte naar meer. Deze locatie in Noord is de perfecte plek voor onze volgende uitdaging,” aldus Camelots Hoofd Transformatie & Bouw Paul Keijzers.

De bouwstart staat gepland in de tweede helft van 2016. Het complex gaat bestaan uit zelfstandige studio's voor éénpersoonshuishoudens plus een aantal voorzieningen, zoals een bewaakte fietsenstalling en een wasserij. Voor de bouw werkt Camelot opnieuw samen met de Klok Groep uit Druten.

Stap in vernieuwing wijk Jeruzalem

De vernieuwing van de wijk Jeruzalem in Amsterdam-Oost komt weer op gang. Binnenkort start Rochdale met de ontwikkeling van 24 eengezinswoningen voor Bouwinvest. De woningen komen in de vrije huursector. Elders in de wijk legt de woningcorporatie de laatste hand aan huurwoningen voor seniorenhuisvester Habion.

Rochdale heeft het grootste deel van de woningen in bezit, kleine duplexwoningen uit de wederopbouwperiode. De vernieuwing is door opeenvolgende oorzaken sterk vertraagd. Eerst is eindeloos discussie gevoerd over de aanpak. Vervolgens strandde de uitvoering door de crisis.

Volgens het laatste plan wordt een groot deel van de wijk gere-

noveerd en een beperkt deel vervangen door nieuwbouw. Door andere partijen erbij te betrekken, is het Rochdale gelukt de ontwikkeling weer op gang te brengen.

Binnenkort start ook de procedure voor de sloop van Blok H aan de Pasteurstraat. Volgens berichtgeving in Het Parool hebben bewoners zich verenigd in een coöperatie om de huizen over te nemen en in eigen beheer te renoveren. Rochdale-bestuurder Hester van Buren vindt die plannen te vaag om op in te gaan: “Wij staan open voor dit soort initiatieven en zijn dan ook het gesprek aangegaan met de initiatiefnemers. Maar ons werd niet duidelijk of en hoeveel bewoners erbij betrokken zijn.” Bovendien zou de initiatiefne-

mer geen buurtbewoner zijn en bleek een externe investeerder betrokken. “Dit is niet ons idee van bewonerscoöperatie. De aanwezige buurtbewoners waren ook nergens van op

de hoogte en vroegen zich af waarom hen niets gevraagd was. Daarbij komt nog dat het blok in een slechte staat is en net besloten is om te slopen, renovatie is geen optie.”



Pasteurstraat; bewoners delen elke zaterdag voedsel uit.

Vesteda koopt woontoren Amsteltower

Vesteda wordt eigenaar van de 192 appartementen van de nog te bouwen Amstel tower direct naast het Amstelstation. Het ontwerp van architectenbureau Powerhouse Company wordt de hoogste woontoren binnen de Ring. De Amsterdamse woningmarkt is momenteel zeer geliefd bij beleggers. "Deze aankoop is een goede aanvulling op onze portefeuille in Amsterdam, naast de onlangs verworven 154 appartementen aan de De Boelelaan en 78 appartementen in de Centrale Zone van Amsterdam-Noord," aldus Vesteda-directeur Nico Mol.

Vesteda is de grootste woningbelegger van Nederland. Geld is geen probleem. Allianz Real Estate, één van 's werelds grootste vastgoedbeleggers, investeert 600 miljoen euro in Vesteda. Daarvan is 345 miljoen euro bestemd voor acquisities.

In de onderste zes lagen van de toren komt een Meininghotel met 186 kamers. Ondergronds komt een parkeergarage; op het dak daarvan realiseert de gemeente een nieuw busstation. De woontoren is het startpunt van een grondige make-over van het Amstelstationgebied.



Bewoners Villa Mokum kopen erfpacht niet af

De meesten nieuwe eigenaren van de 350 koopstudio's van Villa Mokum kochten hun erfpacht niet af. Zij betalen liever een jaarlijkse canon dan een hogere koopprijs. Opvallend is ook de geringe belangstelling voor een parkeerplek. Slechts vijftien bewoners kochten een stek in de ondergrondse parkeergarage à 37.750 euro. Villa Mokum, 629 woningen, is inmiddels volledig bewoond.

Villa Mokum is een project van ontwikkelaar AM in het Amstelkwartier in Amsterdam-Oost. De bouw van het megaproject kon in de crisisperiode van start gaan dankzij een samenwerkingsverband met Syntrus Achmea. De pensioenbelegger nam 279 woningen over voor verhuur aan studenten en stond ook garant voor de (gedeeltelijke) afname van woningen die niet verkocht zouden worden. Dat bleek niet nodig. De koop-

studio's gingen als de spreekwoordelijke warme broodjes over de toonbank.

De koopstudio's zijn 28-33 m² groot. De meeste kopers (95%) kochten zoals gezegd hun erfpacht niet af. Zij betaalden 81.563 tot 92.874 euro voor een woning, in combinatie met een jaarlijkse canonbetaling van 1850 tot 1950 euro. Inclusief afgekochte erfpacht voor 50 jaar lagen de koopprijzen tussen de 134.000 en 142.000 euro. De prijzen van de huurstudio's liggen rond de 430 euro, met enkele uitschieters naar 549 euro. Deze zijn uitsluitend voor studenten bestemd en worden verhuurd met een campuscontract. De meeste koopwoningen worden volgens een woordvoerder van AM ook bewoond door studenten, en een enkele 'oudere jongere'. De meesten komen uit de regio Amsterdam en Noord-Holland.

"PvdA verkwanselt volkshuisvesting"

"In de afgelopen twee jaar heeft de PvdA deze sociaal-democratische parel laten vallen als een baksteen." Dat stelt bestuurder Mieke van den Berg van Eigen Haard over het kabinetsbeleid rond sociale huisvesting. In een opiniebijdrage in het Financieel Dagblad trekt zij fel van leer tegen de PvdA en met name Kamerlid Jacques Monasch. Van den Berg is met name verbolgen over een opmerking van Monasch in het FD dat de huurstijging de komende jaren

twee keer zo hoog is als de verhuurderheffing. En dat corporaties de verhuurderheffing misbruiken om de huren enorm op te krikken. Van den Berg: "Eigen Haard compenseert 33 procent van het bedrag dat wij in zes jaar aan verhuurderheffing betalen (€243 miljoen) met een boveninflatoire huurstijging. De rest betalen we uit kostenbesparingen en minder investeringen. Ik weet zeker dat de meeste corporaties de verhuurderheffing voor een relatief klein deel via hogere huren

compenseren. En dat is het kwalijke aan dit soort beweringen van politici. Wel de zwarte piet bij de ander leggen, maar geen verantwoordelijkheid nemen voor de eigen daden." De sociaal-democraten moeten zich volgens haar afvragen waarom zij de volkshuisvesting zo verkwanseld hebben. "En hoe zij de mensen die afhankelijk zijn van sociale huur in de toekomst gaan dienen. Bijvoorbeeld door de verhuurderheffing te beperken tot deze kabinetsperiode, zoals is afgesproken."



Ymere: vaker renovatie, minder sloop/nieuwbouw

Ymere gaat minder slopen en meer renoveren. Dat stelt de woningcorporatie in het jaarverslag van 2014. Hierdoor is het mogelijk de kwaliteit van grotere aantallen woningen te verbeteren en tegelijkertijd woningen in het goedkopere segment te kunnen blijven aanbieden.

Betaalbaarheid is voor Ymere een van de belangrijkste thema's. Het aantal huurders dat moeite heeft om de huur te betalen, is de laatste jaren sterk gestegen. Ymere wil deze groep zoveel mogelijk helpen. Daarom is in 2014 een proef gestart met flexibele huren en is de huurverhoging in 2015 beperkt.

Om binnen de kaders van de nieuwe Woningwet een goede dienstverlening en goede betaalbare woningen aan te kunnen blijven bieden, is het maken van

keuzes noodzakelijk. Ymere is daarom haar ondernemingsstrategie aan het herijken. Bij dat proces zoekt Ymere nadrukkelijk de samenwerking met stakeholders.

Het jaarresultaat van Ymere na belastingen is in 2014 sterk verbeterd: 176 miljoen euro positief tegen 89 miljoen euro negatief in 2013. Het is voor het eerst in jaren dat Ymere zwarte cijfers schrijft. Dit is met name het gevolg van de waardestijging van het onroerend goed.

Ymere heeft in 2014 meer geïnvesteerd in onderhoud: 99,1 miljoen euro tegen 88,1 miljoen euro in 2013. Om te kunnen blijven investeren in nieuwbouw is het volgens de corporatie noodzakelijk inkomsten te genereren uit de verkoop van huurwoningen. In 2014 zijn er 1309 woningen verkocht, tegen 912 in 2013.

Nieuw-West weer in trek bij kopers

Eigen Haard heeft praktisch alle koopwoningen van woonblok Watertuin, onderdeel van Stadstuin Overtoom, verkocht. De bouw is gestart.

Watertuin is het vierde bouwdeel van het sloop/nieuwbouwproject Stadstuin Overtoom. Samen met ontwikkelende bouwer ERA Contour (onderdeel van TBI), architect KOW en sloopbedrijf Oranje wordt een klimaatneutrale buurt met 470 woningen in een autoluwe omgeving gebouwd. De eerste twee woonblokken Windtuin en Lichttuin

met 154 huurwoningen zijn al opgeleverd en de Energietuin met 95 koop- en vrije sector huurappartementen is in aanbouw. Watertuin gaat bestaan uit 27 eengezinswoningen en 16 appartementen (beide koop), en 16 vrije sector huurwoningen. Begin 2018 moet de hele Stadstuin zijn opgeleverd.

Eigen Haard ziet een groeiende belangstelling voor locaties 'over de Ring'. Waar Overtoomse Veld in 2009 nog negatief piekte in het lijstje Nederlandse krachtwijken, worden nu koopwoningen met over-inschrijvingen verkocht.

Habion en Woonzorg Nederland blazen fusie af

Habion en Woonzorg Nederland hebben hun fusieplannen stopgezet. Er is volgens de corporaties onvoldoende draagvlak voor. Het einde aan de verkenning komt na zware kritiek uit de Tweede Kamer. Volgens onder meer PvdA en SP zou een moloch ontstaan die te ver afstaat van de huurders. Volgens de twee corporaties was een fusie juist nodig om te kunnen investeren in de vernieuwing van verouderd zorgvastgoed.

Woonzorg en Habion zijn landelijk opererende corporaties met een vergunning voor verzor-

gings- en verpleeghuizen. Woonzorg is in de regio Amsterdam eigenaar van diverse verpleeg- en verzorgingshuizen. Habion neemt binnenkort zijn eerste Amsterdamse complex in gebruik in de wijk Jeruzalem. De corporatie wordt ook eigenaar van het nieuwe Willem Dreeshuis in Amsterdam-Oost. Habion zegt in een persverklaring nu zelfstandig op de ingeslagen weg door te gaan om bestaande bejaardenhuizen een tweede jeugd te geven om daarmee betaalbare huisvesting van kwetsbare ouderen te kunnen blijven garanderen.



Nieuwbouw van Habion in Jeruzalem, Watergraafsmeer

Personalialia

Bestuursvoorzitter **Nico Nieman** (65) van Eigen Haard is benoemd tot Ridder in de Orde van Oranje-Nassau. Nieman



werkt 45 jaar voor de woningstichting. Op 1 juli treedt hij af als bestuursvoorzitter. In de lijst verdiensten staat onder andere zijn betrokkenheid bij het behoud van het culturele erfgoed van de Amsterdamse School, waaronder het complex en het museum Het Schip. "U heeft de realisatie fysiek en financieel mogelijk gemaakt, waardoor er nu een prachtig museum staat, dat tienduizenden bezoekers per jaar trekt", aldus burgemeester Weterings van Badhoevedorp, de woonplaats van Nieman.

Hester van Buren (49) is op het Aedes-verenigingscongres benoemd tot lid van het algemeen bestuur. Zij neemt de plaats over van Sandra Korhuis. Hester van Buren is sinds 1999 werkzaam in de corporatiesector. Sinds 2010 is zij lid van de raad van bestuur van Rochdale, met als portefeuille Wonen en Zakelijke Markt. Met ingang van juni 2015 wordt zij de voorzitter van de raad van bestuur van Rochdale.

Franks Brits (54), directeur verkoop en verhuur bij Ymere, verlaat de Amsterdamse corporatie per half juni, na een dienstverband van een jaar. Ymere vindt het jammer dat de samenwerking met hem niet langer kan worden voortgezet. Brits moest helpen om van de grote Amsterdamse corporatie een meer klantgerichte organisatie te maken.

Ingrid Hissink wordt per 1 juni de nieuwe voorzitter van de raad van commissarissen van Stadgenoot. Hissink, directeur Financiën van het Flevoziekenhuis, is sinds december 2013 al toezichthouder bij Stadgenoot. Ze neemt de voorzittershamer over van Wim Kuijken. Die gaat verder als commissaris. Kuijken doet een stap terug omdat hij voorzitter wordt van de RvC van De Nederlandsche Bank.

Tekstschrijver/journalist **Bas Donker van Heel** (57) is overleden. Bas werkte al vanaf de start mee aan NUL20. We zullen zijn puntige observaties missen. Bas was al geruime tijd ziek.

“We worden uit de markt geprijsd”

De vraag naar vrijesectorhuur is groot. De bouw van deze woningen komt op stoom. Maar nu de markt aantrekt, dreigt dit segment opnieuw in de knel te komen. Dat geldt nog sterker voor gezinswoningen. Over de wetmatigheden van de markt en de wil van Den Haag corporaties te beteugelen. | Bert Pots

De vraag naar vrije sector huurwoningen is in Amsterdam groot. Bij de oplevering van 56 vrije sector huurwoningen in het nieuwe complex Titaan in de Kolenkitbuurt in Amsterdam-West noteerde woningstichting Eigen Haard onlangs zo'n zeshonderd gegadigden.

Ook marktpartijen als Amvest, Vesteda en Wonam weten tamelijk makkelijk huurders te vinden, mits de huurprijs de 1000 euro in de maand niet overstijgt. “De middeldure huur is onze business. Amvest ziet kansen in vrijwel de gehele stad,” zo zegt Heleen Aarts, directeur gebiedsontwikkeling van ontwikkelaar/fondsmanager Amvest. Haar bedrijf wil de komende jaren in Amsterdam drieduizend nieuwbouwwoningen van derden kopen, dan wel zelf produceren. Ruim de helft daarvan zal bestaan uit nieuwe middensegment huurwoningen.

Amvest heeft de laatste tijd zaken gedaan met ontwikkelaar Provast aan de Zuidas en met bouwbedrijf Hurks in het Amstelkwartier. Haar eigen ontwikkelaars maken tempo in het Cruquijsgebied. Verder is Amvest betrokken bij diverse projecten op de Noordelijke IJ-oever: locatie Kop Grasweg en de van

ING overgenomen positie in Overhoeks. “Institutionele beleggers stellen op dit moment voldoende middelen beschikbaar om dat totale programma te realiseren,” aldus Aarts.

Divers aanbod

Het woningaanbod is net zo divers als de doelgroep: jonge starters en seni-

corporatie vervolgens de zorg draagt voor de huisvesting van gezinnen.”

De bescheiden omvang van sommige appartementen hangt samen met de ontwikkeling van de markt. En de opstelling van de gemeente, zo meent ontwikkelaar Niels Jansen van Provast. Zijn bedrijf ontwikkelde de Markthal in Rotterdam en is de ontwikkelaar van de

“Het draait steeds vaker uit op alleen dure koop en sociale huur”

oren, tijdelijke of langdurige stadsbewoners, alleenstaanden en gezinnen. “Deels gaat het om kleine, hoogwaardige stadsappartementen, zoals de woontoren in het Amstelkwartier, maar in het Cruquijsgebied zullen we ook woongebouwen met heel aantrekkelijke appartementen en goede buitenruimte voor gezinnen realiseren. Op de locatie Kop Grasweg hebben we met de Alliantie een afspraak gemaakt om samen voor de vrije huursector te bouwen. De afspraken moeten nog nader worden uitgewerkt, maar het is zeker niet zo dat nu al vaststaat dat wij daar alleen kleine stadsappartementen bouwen en de

nieuwe woontoren bij het Amstelstation met 192 appartementen van 48 tot 52 m². “De bouwvelop van de Amsteltoer schrijft een slanke hoge toren voor. De bouwhoogte dient honderd meter te zijn en de oppervlakte per etage maximaal 520 m² BVO. Deze vereisten leiden tot een aanzienlijke verhoging van de bouwkosten. Daarnaast zijn de opbrengsten beperkt. Minimaal zeventig procent van de appartementen dient een huurprijs te hebben in het middensegment. Om het plan financieel haalbaar te maken, hebben we gekozen voor compacte stadsappartementen. Idealiter zouden we een grotere spre-

Syntrus Achmea realiseert 100 vrije sector huurwoningen in nieuwbouwproject Emerald in Zuidoost. De eengezinswoningen van 118 tot 127 m² krijgen huren onder de 1000 euro.





Voor de 56 vrije sector huurwoningen van Titaan in Amsterdam West waren 600 gegadigden

“Het moet nog maar blijken of corporaties dat geld kunnen lenen”

ding hebben gemaakt.” Jansen heeft geen twijfel over de kwaliteit van het complex. “Het wordt de mooiste woontoren van Amsterdam.” Vesteda neemt de Amsteltower in belegging. En ook Ton Schaap, de supervisor van de gemeente is volgens hem heel enthousiast over de kwaliteit van het ontwerp.

Betuttelende opstelling

Hij betreurt de ietwat betuttelende opstelling van de gemeente. “Er ligt zoveel vast, dat we nauwelijks nog creatief kunnen zijn. Bij de bouw van de Markthal hebben we de ontwikkeling van een heel bijzonder woongebouw niet geschuwd, maar dan moet ons die ruimte wel worden geboden.”

Jansen plaatst vraagtekens bij het Amsterdamse tenderbeleid. “In de versnelde tenderprocedures is de hoogte van het optiebod de allesbepalende factor. Aannemers hebben Amsterdam ontdekt. Zij doen zulke hoge optiebiedingen, dat planontwikkeling steeds vaker uitdraait op de bouw van standaardappartementen zonder onderscheidend ontwerp. Niet zelden gaat het dan om koopwoningen. Dat lijkt mij geen duur-

zame, toekomstbestendige oplossing voor Amsterdam. Wij hebben samen met de Alliantie nagedacht over de bouw van de Kop Weespertrekvaart, maar die slag kunnen wij niet winnen.”

Heleen Aarts ziet dat gevaar eveneens. “Wij mengen de bouw van koop- en huurwoningen. Dat maakt een bouwprogramma eerder financieel haalbaar, maar als de gemeente de bouw van vrije sector huurwoningen niet heel specifiek wil faciliteren, dan worden ze straks niet of bijna niet meer gebouwd.” Robert Kohsiek, initiatiefnemer van Wonam, deelt haar vrees. “Nu zijn we al langdurig aan het rekenen om tot de bouw van aantrekkelijke, betaalbare huurwoningen te komen. We willen heel graag jaarlijks driehonderd tot vijfhonderd woningen in Amsterdam bouwen - we hebben de middelen daarvoor beschikbaar -, maar dat lukt niet als we door de ontwikkelingen in de koopsector uit de markt worden geprijsd.”

Taak corporaties?

Als de markt niet of niet voldoende in die vraag voorziet, dan kan nog steeds

een beroep op corporaties worden gedaan. Zo menen de bestuurders van Eigen Haard en de Alliantie. “We rekenen de bouw van middeldure huurwoningen voor mensen die geen toegang meer hebben tot de sociale woningmarkt en die onvoldoende verdienen om een woning te kopen, nog steeds tot onze taak,” aldus algemeen directeur Rob Haans van de Alliantie. Dat beperkt zich niet tot Amsterdam. “Ook in Amersfoort en in het Gooi, zelfs in Almere, zien we onder meer jonge gezinnen die zonder corporatiehulp onvoldoende hun woonwensen in vervulling kunnen brengen.” Haans benadrukt wel de juiste verhoudingen. Negentig procent van de inspanningen van zijn corporatie richt zich op het sociale segment.

Geen markttoets bij erfpachtcontract?

De komende jaren, zo zegt bestuursvoorzitter Nico Nieman van Eigen Haard, dienen zich nog geen grote problemen aan. “De overgangsregels zijn zodanig dat we onze voorgenomen bouwplannen zonder meer tot uitvoering kunnen brengen.” Eigen

Strengere eisen voor niet-DAEB-activiteiten

In de nieuwe Woningwet beperkt de kerntaak van corporaties zich tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Dat zijn de zogeheten *diensten van algemeen economisch belang*, oftewel DAEB. Voor alle andere - niet-DAEB - activiteiten gelden strenge eisen. Corporaties mogen deze activiteiten alleen ondernemen, als ze ten dienste staan van de sociale taak en alleen in gebieden waar de corporatie al sociaal bezit heeft.

Andere voorwaarden zijn:

1. De activiteiten moeten bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.
2. Corporaties mogen pas vrije sector huurwoningen bouwen als commerciële partijen geen belangstelling hebben. Daartoe houdt de gemeente een markttoets. In herstructureringsgebieden geldt een meer eenvoudige markttoets. Is sprake van sloop/nieuwbouw op eigen grond, dan kan de markttoets achterwege blijven. Onduidelijk is nog of dat ook geldt voor grond in erfpacht.
3. Het WSW beoordeelt of de corporatie voldoende liquide en solvabel is voor de investering. Bovendien toetst het Waarborgfonds of het bruto aanvangsrendement voldoende marktconform is.
4. De minister toetst de investering vooraf. Deze toetsing heeft betrekking op de aanpak van de gemeente, het oordeel van het WSW, de rendementstoets, de financiering, de passendheid binnen het werkdomein en het risico van weglekken van maatschappelijk vermogen.
5. De corporatie financiert de investering met een banklening. Als dit niet (geheel) mogelijk is, dan kan het moederbedrijf tegen marktconforme voorwaarden interne financiering beschikbaar stellen. Daarvoor kan de corporatie een voorziening opbouwen uit verkoopopbrengsten. En alleen als sprake is van een positief resultaat. Interne financiering is niet toegestaan bij nieuwe uitleggebieden.

Haard bouwt middensegment huurwoningen in Amsterdam, maar ook in plaatsen als Amstelveen, Aalsmeer, Uithoorn en Zaandam.

Maar daarna? Corporaties mogen dan alleen nog markthuurloningen bouwen als de markt het laat afweten (zie kader). Daarvoor is de zogeheten markttoets. Maar die toets is niet nodig op locaties waar de corporatie eigenaar is van de grond. Maar geldt dat ook voor erfpacht? Nieman: "Een meerderheid in de senaat stelt eigen grond op één lijn met grond in erfpacht. We weten echter nog niet of de minister die redenering wil volgen, maar dat zou het voor ons

wel makkelijker maken in herstructureringsgebieden een wezenlijke bijdrage te leveren aan de gemengde stad."

Middensegmenthuur valt onder de zogeheten niet-DAEB-activiteiten van corporaties. Of en wanneer de Alliantie zo'n activiteit onderneemt, is volgens Haans sterk afhankelijk van de locatie. En de vraag wat de markt op die plek kan en wil ondernemen. "We kijken heel precies naar de beste oplossing voor een bepaalde wijk of buurt. Om de ontwikkeling van het Zeeburgereiland te bespoedigen, hebben we de gemeente het aanbod gedaan de bouw van de

Theo Koomenbuurt los te trekken. De markt ontdekt het gebied nu ook en daarom kunnen we het voorgenomen koop- en vrijesectorhuurprogramma deels aan hen overlaten. Dat heeft voor ons weer als voordeel dat het financieel beslag flink afneemt. In de plannen voor de locatie Kop Grasweg in Noord zien we wel een taak voor ons zelf, ook al wordt daar eveneens samengewerkt met de markt."

Langdurige afwikkeling

Wel maakt Haans zich zorgen over de nieuwe Woningwet. "Den Haag maakt het ons niet eenvoudig. We moeten aan gedetailleerde, heel ingewikkelde regels voldoen en het moet nog maar blijken hoe dat in de praktijk allemaal uitpakt. Stel dat op enig moment over een bepaald aspect discussie ontstaat of een marktpartij maakt aan het einde van de rit bezwaar, dan kan de afwikkeling van de bouwaanvraag heel veel tijd in beslag nemen. Het is dan zeer de vraag of het voor ons dan nog verantwoord is al die tijd zo'n plan in de lucht te houden. Daar zijn enorme kosten aan verbonden."

Nieman heeft goede hoop dat het in de praktijk mee gaat vallen. "Als de gemeente heel duidelijk kiest voor de bouw van vrije sector huurwoningen op bepaalde plekken in de stad, dan kunnen we samen een heel eind komen." Wel wijst hij op een ander heikel punt. Corporaties moeten de financiering van niet-DAEB-projecten onder commerciële voorwaarden regelen. "Het moet nog maar blijken of we op dat moment dat geld kunnen lenen en tegen welke voorwaarden. Welke opslag wordt in rekening gebracht? Die uitkomst zal bepalen of we die betaalbare woningen, waar in de stad zoveel vraag naar is en die cruciaal zijn om de doorstroming op gang te krijgen, daadwerkelijk kunnen realiseren." ■



Eigen Haard bouwt middensegment huurwoningen in Amsterdam, Amstelveen, Aalsmeer, Uithoorn en Zaandam. Op de achtergrond complex Titaan in Amsterdam West, opgeleverd in maart. De komende jaren mogen corporaties bestaande gemengde bouwplannen nog realiseren.



Transformatie kantoren naar woningen blijft ingewikkeld

Een wereld van praktische bezwaren

Transformatie van leegstaande kantoren kan voorzien in 10 tot 15 procent van de woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam. In theorie. Voormalige kantoorgebouwen omzetten naar woningen blijft op veel belemmeringen stuiten. Een tussenstand. | Joost Zonneveld

Transformatie van kantoorgebouwen is dweilen met de kraan open. Dat blijkt uit cijfers van Office Rank, een bedrijf dat vastgoeddata verzamelt. Die organisatie rekent ons voor dat er naast de 8,5 miljoen m² kantoorruimte die officieel leeg staat, ook nog een even grote verborgen leegstand is. Het gaat dan om verouderde bedrijfspanden en oppervlak dat door 'het nieuwe werken' overbodig is geworden. Oftewel: 17 miljoen m² ongebruikt kantooroppervlak! En de verwachting is dat het komende decennium het aantal vierkante meters per werknemer nog verder gaat dalen, van 15 naar 12. Het net verankerde wettelijke recht op thuiswerken zal die trend zeker niet afremmen.

Ondanks de vele succesvolle transformatieprojecten neemt ook in de Metropoolregio Amsterdam de leegstand toe. We lezen in de Kantorenmonitor dat er in 2013 zo'n 120.000 m² nieuwe kantoor-

ruimte is bijgekomen. Daar staat weliswaar 160.000 m² getransformeerde kantoorruimte tegenover, maar de behoefte aan kantoren nam ook af. Per saldo groeide de leegstand met 170.000 m². Tegen de afnemende behoefte aan kantoorruimte is kortom niet op te transformeren. Dat is niet alleen een probleem voor de vastgoedeigenaren, maar ook voor de maatschappij. Hele wijken kunnen erdoor verloederen.

Veel studentenwoningen

Kunnen niet veel meer van die lege steenkolossen worden omgebouwd naar woningen? De behoefte aan woonruimte in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is immers groot. En er is weinig twijfel dat de Amsterdamse regio de komende decennia een populaire woonlocatie blijft. Tot 2040 zou er in de Noordvleugel nog behoefte zijn aan 440.000 extra woningen.

In een recent rapport is een schatting gemaakt welk deel van al dat ongebruikte vastgoed - kantoren, zorggebouwen, cultureel erfgoed en winkels - zou kunnen worden omgezet naar woningen. Dat zou zo'n 12.000 tot 16.000 woningen kunnen opleveren (Transformatierapport, van Stadsregio, MRA, regio Utrecht en BZK).

In de afgelopen jaren heeft herbestemming een vlucht genomen in de Amsterdamse regio. En dan niet alleen omzetting naar hotels en creatieve hotspots, maar ook naar woningen. In Amsterdam zorgde transformatie vorig jaar voor een kwart van de woningproductie (1229 woningen, start bouw).

Het gaat daarbij vooral om jongeren- en studentenhuysvesting. En dat is ook niet zo vreemd, zegt transformatiespecialist Jean-Baptiste Benraad. Niet alleen is de behoefte aan studentenhuysvesting groot in Amsterdam. De structuur van

veel bedrijfsgebouwen leent zich ook goed voor kleine eenheden die gemakkelijk rond een centrale gang te plaatsen zijn. Voor grotere woningen moet vaak een extra galerij worden aangebracht. Dat betekent meerkosten op een gebouw dat toch al om extra investeringen vraagt.

Benraad was adviseur bij de transformatie van het ACTA-gebouw in Nieuw-West naar betaalbare casco studentenwoningen. Hij is ook betrokken bij de transformatie van het Nispa-gebouw in Zuidoost tot Blue Gray. Voor deze 350 betaalbare studentenstudio's in Amstel III hebben zich maar liefst 2800 gegadigden ingeschreven. De behoefte is kortom onverminderd groot.

Hindernissen

Het stijgende aantal transformaties maakt duidelijk dat het realisme is neergedaald in de vastgoedsector. Er is fors afgeschreven de laatste jaren. Daarmee is de eerste drempel geslecht. Maar dat helpt niet bij gebouwen die slechts tegen zeer hoge kosten omgebouwd kunnen worden. Of bij kantoren die staan op plekken waar het (nu nog) onaantrekkelijk wonen is.

Transformatie naar woningen vraagt een lange adem. Bestemmingsplannen moeten bijgesteld, wet- en regelgeving



Molenwerf, eens kantoor, nu woongebouw

tegen het licht gehouden. En gebrek aan parkeer ruimte is een ander struikelblok, zegt Leonie Janssen-Jansen, universitair hoofddocent aan de Universiteit van Amsterdam. Ook dat pleit weer voor studentenwoningen: "De parkeernorm bij studentenwoningen ligt veel lager dan bij woningen in een hoger segment."

Daarnaast leveren reguliere middeldure huurwoningen in voormalige kantoorgebouwen per saldo meestal minder op. Benraad: "Er is vaak sprake van koudwatervrees bij eigenaren die het financiële risico te groot vinden. Maar het kan wel." Als lichtend voorbeeld geldt de transformatie van De Molenwerf, een voormalig kantoor van Syntrus Achmea nabij station Sloterdijk. Syntrus heeft zelf het pand getransformeerd naar 185 middeldure huurwoningen. Er waren extra

maatregelen nodig om het geluidsniveau acceptabel te houden, maar de aanwezige parkeerkelder was weer een struikelblok minder. De nabijheid van zowel het station als de bestaande stad maakte het pand interessant voor transformatie, zegt ontwikkelingsmanager Evert Meijer. "Omdat het gebouw al in ons bezit was, konden we snel handelen en heeft het gebouw maar een paar maanden echt leeggestaan. Bovendien hebben we in eigen beheer herontwikkeld en kregen we de volle medewerking van de gemeente."

Locatie, locatie, locatie

Volgens Janssen-Jansen is de locatie bepalend voor de kansen van transformatie. "Bedrijfspannen die op aantrekkelijke plekken liggen, zijn in de afgelopen jaren als eerste aangepakt. De lastigste gevallen kunnen veel moeilijker een nieuw leven krijgen, omdat mensen daar nu in ieder geval nog niet willen wonen."

Over Molenwerf: "De populariteit van Amsterdam maakt dit soort transformaties mogelijk."



Dat de huizenmarkt aantrekt is niet per se gunstig voor transformatieprojecten

Zo'n gebied is bijvoorbeeld Amstel III in Zuidoost. Benraad denkt dat de studenten die straks in Blue Gray wonen pioniers van een verandering kunnen zijn, zeker als daar ook meer horeca en andere voorzieningen komen. Maar in dit soort gebieden is een intensieve ondersteuning vanuit de gemeente een noodzakelijke voorwaarde. Meijer geeft aan dat Syntrus bij de transformatie van de Molenwerf wat dat betreft zeker niet te klagen had. De Amsterdamse ambtenarij heeft zich op het gebied van geluid en vergunningen zeer ondersteunend opgesteld.

Dat soort pioniersprojecten is nodig om monofunctionele kantoreengebieden langzaam te veranderen in een gemengd gebied. Benraad denkt inderdaad dat 'actieve facilitering' vanuit de gemeente daarbij net het verschil kan maken. Door obstakels weg te nemen bij het aanpassen van bestemmingsplannen en door het sneller verlenen van vergunningen. "En het beschikbaar maken van bouwtekeningen en andere relevante informatie over leegstaande kantoorgebouwen helpt initiatiefnemers snel te kunnen beoordelen of transformatiekans van slagen heeft."

Dat op dit moment de huizenmarkt aantrekt, is niet per se gunstig voor transformatie, stelt Janssen-Jansen: "Veel nieuwbouwprojecten met woningen

in het middensegment zijn in de afgelopen jaren niet van de grond gekomen. Maar die liggen vaak op betere plekken en zijn eenvoudiger te realiseren dan in oude kantoorpanden. Dat zijn bovendien gebieden waarin ook de gemeente geïnvesteerd heeft. Die locaties krijgen voorrang nu de bouw in Amsterdam weer aantrekt. In de regio ligt het nog lastiger."

Janssen-Jansen betwijfelt of een transformatie zoals in de Molenwerf in bijvoorbeeld Hoofddorp van de grond was gekomen. "De populariteit van Amsterdam maakt dit soort transformaties mogelijk."

Geluidscontouren

Over Hoofddorp gesproken. Ook deze stad in de Haarlemmermeer kampt met een forse kantorenleegstand. Maar Hoofddorp ligt dichtbij Schiphol, en de geluidsbelasting van de luchthaven beperkt de mogelijkheden voor transformatie. Tot dusverre heeft het Rijk nog geen duidelijkheid gegeven over het vernieuwen van verouderde kantoor- en bedrijfsgebieden. Binnen de zogeheten 20 Ke-contour – een geluidshinderzone rond de aanliegroutes – mogen nu geen nieuwe woningen toegevoegd worden, maar de regio zou graag willen dat gemeenten daar wel meer mogelijkheden toe krijgen.

De gemeente Haarlemmermeer wil juist Hoofddorp-Noord, dat gedeeltelijk binnen de geluidscontouren ligt, een nieuwe impuls geven, zo laat Adam Elzakalai, wethouder Ruimtelijke Ordening en Luchthavenzaken, weten. Het zou niet gaan om grootschalige bouwplannen. Elzakalai: "Wij willen transformatie van binnenstedelijke gebieden in verband met leefbaarheid en de vraag naar woningen."

Amstelveen

In Amstelveen kent men het probleem van Hoofddorp maar al te goed, zegt Haydée Op 't Veld, projectleider van het transformatieteam van Amstelveen. Ook Amstelveen worstelt met de geluidscontouren van Schiphol.

Zij ziet vooral mogelijkheden voor Kronenburg (zie kader). Het verouderde kantoreengebied dat tegen de grootste studentencampus van Nederland aanligt, zou zonder geluidscontour ideaal zijn voor woningbouw. Op 't Veld: "Je zou hier een transformatie zoals in Diemen met Holland Park voor kunnen stellen. Ook daar is een combinatie gemaakt van studentencampus en stedelijk wonen. Kronenburg is een prachtige locatie, het ligt tegen Amsterdam aan."

Kantorenloods Tom Bleker benadrukt dat Amstelveen steevast als een van de meest gewilde woongemeenten van Nederland wordt beoordeeld. "Mensen wonen hier graag. Maar uitbreidingsmogelijkheden zijn er nauwelijks."

De ontwikkeling van de Amsterdamse Zuidas, de crisis en andere manieren van

Kantoorzone Kronenburg. Hier is het goed wonen volgens Amstelveen. Regels rond aanliegroutes belemmeren voornamelijk herbestemming.



werken hebben hun sporen in het kantorenlandschap van Amstelveen nagelaten. “Wij zien een trek van kantoren naar Amsterdam of in de nabijheid van Amsterdam en daardoor hebben wij ook meer met leegstand te maken gekregen.”

De populariteit van Amstelveen als woonomgeving biedt kansen voor transformatie. In Amstelveen worden zo'n tien grote transformatieprojecten voorbereid, zegt Bleker. “Het gaat dan vooral om sloop-nieuwbouw waardoor een hoger aantal woningen van hogere

kwaliteit kan worden gerealiseerd dan als we transformeren in bestaande gebouwen. Wij verwachten het middeldure huursegment vooral voor nieuwbouw in de komende jaren flink uit te kunnen breiden.”

Momenteel wordt onderzocht of transformatie haalbaar is van het immense oude KPMG-kantoor, het pand dat het symbool is geworden van leegstand - en de perversiteit - van de kantorenmarkt. In een deel van het gebouw trekt Atos Origin, het overige deel zou een woon- of hotelbestemming kunnen krijgen. ■

Geluidscontouren Schiphol fnuiken transformatie Kronenburg

De grootste uitdaging voor Tom Bleker, de kantorenloos van Amstelveen, is naar eigen zeggen het verouderde kantorengedebied Kronenburg. De leegstand is er hoog. Het goede nieuws is dat ontwikkelaars er graag aan de slag willen; het slechte nieuws dat het Luchthavenindingsbesluit woningbouw vooralsnog onmogelijk maakt. De locatie valt binnen de geluidscontouren van de oostelijke aanvliegroute en dat betekent dat er geen woningen bij mogen komen. Op dit moment staat dan ook alleen de transformatie van twee kantoorgebouwen naar hotel op stapel. Meer dan twee hotels ziet Amstelveen niet zitten in het gebied.

Amsterdamse kennisinstellingen hebben Amstelveen gevraagd op die locatie drie- tot vijfduizend studentenwoningen toe te voegen aan het bestaande Uilenstede. De gemeente lobbyt daarvoor in Den Haag. Net als voor de komst van een Britse internationale school. Daarmee zou in combinatie met de zittende bedrijven, Uilenstede en de nieuwe hotels een cam-

pus kunnen ontstaan waar allerlei fraaie dwarsverbanden denkbaar zijn.

Amstelveen pleit samen met Amsterdam voor versoepeling van de regelgeving. Zowel de bouw van woningen als van de school stuit vooralsnog op een njet uit Den Haag. Bleker verwacht nog voor de zomer meer duidelijkheid te krijgen van het Rijk over de mogelijkheden.

Over de wenselijkheid van woningbouw in gebieden met overlast worden stevige discussies gevoerd. Janssen-Jansen vindt het bijvoorbeeld discutabel dat mensen de keuze krijgen lagere woonlasten uit te ruilen tegen hogere gezondheidsrisico's. “Je betaalt minder huur, maar de kans dat je vijf jaar korter leeft is levensgroot. Kan je die keuze aan mensen voorleggen? En willen we dat wel?”

Aan de andere kant wonen er ook nu al duizenden mensen binnen die geluidscontouren. De regelgeving verbiedt alleen dat er nieuwe woningen bijkomen. Maarten Feilzer van Brouwershoff - eigenaar van een deel van Kronenburg - vindt dat het gebied simpelweg wordt gegijzeld door Schiphol. “De regelgeving is volledig gericht op het vermijden van klachten. Maar het is een vorm van excuuswetgeving: woningen zijn overdag, als de meeste vliegtuigen over komen, leeg. Daardoor is het groepsrisico heel klein. In ieder geval niet groter dan bij kantoren die overdag bezet zijn. Bovendien kunnen we woningen tegenwoordig veel beter isoleren tegen geluidsoverlast.”

Hoewel het rijk nog nul op het rekest geeft, denkt Feilzer dat transformatie naar wonen niet eindeloos tegengehouden kan worden. “Voor een bedrijventerein is Kronenburg geen goede locatie en niets doen zou een slechte keuze zijn voor het stedelijke weefsel van Amstelveen. Een woonwijk is de meest logische optie.”



Schoolgebouwen zijn populaire woonstekken

Ze zijn te vinden in heel Amsterdam: oude schoolgebouwen die een woon- of woonwerkfunctie hebben gekregen. De laatste jaren krijgen scholen steeds vaker een exclusieve woonbestemming. In dit nummer stellen we drie recente projecten van divers pluimage voor: Lokaal Zuid, Amundsenhofje en een project van Soweto in de Pieter Nieuwlandstraat.

De meeste herontwikkelde scholen staan binnen de Ring beneden het IJ. Dat zijn vaak de oudste schoolgebouwen, uit de periode 1850-1940. Volgens een inventarisatie van HVA-studenten is bij bijna een derde van de 229 scholen de nieuwe bestemming wonen geworden; bijna de helft kreeg een maatschappelijke functie en een klein deel werd kantoor.

Amsterdam werkt aan een herijking van het vastgoedbezit. De gemeente heeft echter geen overzicht van scholen en andere gebouwen in eigen bezit die op de nominatie staan te worden afgestoten en herbestemd.





Lokaal Zuid: wonen met tuin

Dedrie voormalige schoolgebouwen bij het Hoofddorplein van project Lokaal Zuid zouden aanvankelijk worden gesloopt, maar dat wist de toenmalige deelraad van stadsdeel Zuid te verhinderen. Ontwikkelaar Lingotto won in 2010 de aanbesteding voor herontwikkeling.

“Het was een lastige markt om te investeren in woningbouw”, kijkt Frank Veen van Lingotto terug. “We hebben er een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap, *jvdt*) van gemaakt en nog voor de inschrijving een grote groep enthousiaste kopers geworven. Ik ben er zelf ook gaan wonen en heb in mijn omgeving gelobbyd. Met die kopers achter ons hebben we een bieding kunnen doen.”

De doelgroep werd gevormd door jonge gezinnen die op zoek waren naar een ruime betaalbare woningen en die vrijheid wilden bij de indeling en inrichting. Volgens Veen vallen kopers vooral op de charme en de mogelijkheden die dergelijke oude schoolgebouwen bieden. “Dat soort mooie, hoge ruimtes wordt in nieuwbouw niet meer gemaakt. Dat is meer uitgeknepen.”

De bewoners hadden een beperkte invloed op de verbouwing van het casco en konden daarna met een eigen afbouwaannemer aan de slag. Lastigste was de afstemming van woonwensen en de verschillende eisen van de aanbesteding, onder meer op het gebied van duurzaamheid. Veen: “Eén van de gebouwen is een gemeentelijk monument. Als je daar dubbelglas in aanbrengt, gaat dat weer ten koste van de detaillering. Dat maakte het complex.” Lokaal Zuid heeft geen bedrijfsruimten. “De vraag kwam vooral van gezinnen die met nu met een tuin op de begane grond kunnen wonen, daar passen geen

bedrijfsruimten bij. Het was ook niet de wens van het stadsdeel. Boven de maisonnettes op de begane grond zijn appartementen, enkele met een mooie hoge kap. Daar hebben sommigen weer een extra vloertje ingelegd.”

De woningen van Lokaal Zuid bleken gewild; voor oplevering waren er al twintig verkocht.” Lingotto maakt samen met een bouwgroep ook van een oude school aan de Zaaiersweg in Bontdorpe een wooncomplex. Op de website van Lingotto melden zich veel belangstellenden voor oude schoolgebouwen. Veen: “Iedereen lijkt wel in een school te willen wonen.”

*Project: Lokaal Zuid
Adres: Bennebroekstraat 11-13, Floris Versterstraat 11, Floris Versterstraat 10-12
Aankoopprijs: (inclusief afkoop erfpacht) ca. 3 miljoen euro
Verbouwingskosten (casco): 3,45 miljoen euro
Aantal m²: 3400
Aantal woningen: 24 (ca. 140 m² per woning)*



“Iedereen lijkt wel in een school te willen wonen”





Amundsenhofje: dorps wonen in Bos en Lommer

kon de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Die kwam op 18 december, terwijl diezelfde maand overeenkomsten met de aannemer en uiteindelijk de banken moesten worden gesloten. Nog net op tijd om voor 1 januari te kunnen profiteren van de gunstige fiscale schenkingsregeling. “Het stadsdeel werkte daarbij goed mee”, aldus De Rooij.

Onder andere door het vele geregeld zijn bijna alle initiatiefnemers afgehaakt, op één stel na. De Rooij: “Een CPO is eigenlijk een tweede baan.” In het begin was het ook moeilijk medebewoners te werven. Maar toen er eenmaal vol-

doende deelnemers en zekerheden waren, moest er voor de laatste woningen worden geballoteerd.

Met het Amundsenhofje kiest De Rooij voor meer ruimte voor haar gezin en dorps wonen in de stad. “Je kent je buuren al ruim voordat je er gaat wonen, en de kinderen kunnen heerlijk spelen in de gemeenschappelijke binnentuin en de verkeersluwe omgeving.”

“Een CPO is eigenlijk een tweede baan”

Het gezin van Marloes de Rooij sloot zich juni vorig jaar als laatste aan bij de CPO-groep die een schoolgebouw aan de Amundsenweg in Bos en Lommer herontwikkelt tot tien woningen. Hoewel kort voor de bouwstart, kon De Rooij nog volop invloed uitoefenen op de uitvoering van het casco. Zo besloot ze samen met de buuren een gemeenschappelijke muur extra geluidisolierend te maken, want in beide woningen wordt straks professioneel muziek gemaakt.

Lastig zijn dergelijke aanpassingen wel, zegt De Rooij, want voor je het weet moet de splitsingsakte opnieuw worden opgemaakt. En het was al een hele toer om op tijd alle stempels en parafen te bemachtigen. In november was na veel vertraging in procedures en zo'n acht weken inspraaktijd de bestemmingswijziging eindelijk definitief en

*Project: Amundsenhofje
Adres: Amundsenweg 1
Aankoop prijs: 1 euro
Erfpacht: 1.045.000 euro over 50 jaar
Verbouwingskosten: ca. 1,4 miljoen euro
Aantal m²: 1129 (deels in nieuwbouw)
Aantal m² woningen: 10, waarvan 3 in nieuwbouw*





Ruimte waarin Kung Fu en Thai Chi lessen worden gegeven.

Soweto: terug naar wortels sociale huisvesting

De herontwikkeling van de school in de Pieter Nieuwlandstraat 93-95 wijkt af van veel andere. Terwijl overal in het pand druk wordt geklust, geven Pieter Cornelissen en Anton Luccioni, bestuurslid en lid van woningbouwvereniging Soweto, uitleg in de 'Public Space' van het gebouw. Soweto gaat terug naar de wortels van de sociale huisvesting: een organisatie van en voor leden, waarbinnen bewoners-leden invloed hebben en actief zijn. De naam herinnert aan een gestrande poging in het oprichtingsjaar 2007 om een pand in de Transvaalbuurt te bemachtigen.

Na een jarenlange zoektocht naar andere panden werd Soweto in 2012 door stadsdeel Oost op dit gebouw gewezen. In november slaagde ze erin het te kopen voor 400.000 euro.

Het verkrijgen van een hypotheek was een behoorlijke klus, vertelt Cornelissen. "Nederlandse banken - ook een ideële - begrepen het niet, durfden het niet aan of vroegen een rente die veel te hoog was. Uiteindelijk zijn we bij een Duitse bank terechtgekomen." Het bijeenbrengen van het benodigde 'eigen' geld met 'crowd funding' ging boven verwachting goed. In plaats van 2 ton kwam er 300.000 euro aan giften en leningen binnen, veelal van familie

en vrienden, en uit verwante woon/werkgemeenschappen.

De bewoners delen hun keukens en sanitaire voorzieningen. Hierdoor kunnen ze geen huurtoeslag aanvragen. Maar de huren zijn afgetopt op gemiddeld 350 euro, vertelt Cornelissen. Bewoners kunnen op vrijwillige basis naar draagkracht meer betalen. Dat het gebouw als één woning wordt beschouwd, heeft voor de ontwikkelaars ook voordelen: kostbare isolatiemaatregelen in verband met de nabijgelegen spoorlijn zijn niet verplicht. In april werden het gebouw en zijn publieke ruimte - die een ontmoetingsplek voor de buurt moet worden - feestelijk geopend. Laatste hordes vormden half april bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Welstand maakte aanvankelijk bezwaar tegen geplande dakkapellen aan de achterkant, maar Soweto kon in goed overleg aanpassingen voorstellen. Cornelissen en Luccioni prijzen zich gelukkig dat Stadsdeel steeds constructief heeft meegewerkt.

Bewoonster Eline de Smet (Cornelissen en Luccioni wonen er niet) is naast haar voltijd baan voorlopig nog volop bezig met klussen en organisatorische zaken in het pand. "Er is inderdaad nog veel te doen, maar deze manier van wonen en zelfwerkzaamheid spreekt me aan", zegt ze. ■



Project: Pieter Nieuwlandstraat 93-95
 Aankooprij: ca. 400.000 euro
 Verbouwingskosten: 300.000
 Erfpacht: 2500 euro per jaar (voor 10 jaar)
 Aantal m²: 780
 Waarvan bedrijfsruimte: 200 m² (inclusief Public Space)
 Aantal woningen: 11 (onzelfstandig)

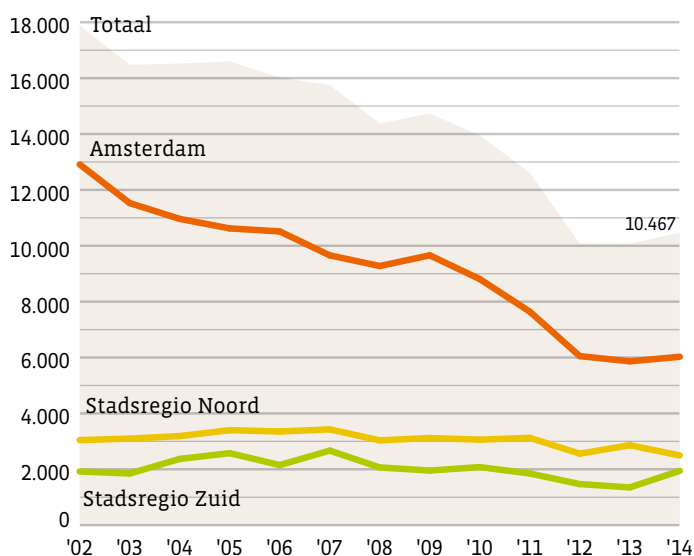
Maar wachttijden lopen nog verder op

Beetje meer doorstroming in sociale huursector

Na jaren van olopende stagnatie nam het aantal nieuwe verhuringen in de sociale huursector in 2014 iets toe. Maar het blijft onverminderd lastig om in de regio Amsterdam aan een sociale huurwoning te komen, zo blijkt uit de Rapportage Woonruimteverdeling 2014. En een kwestie van veel geduld: de gemiddelde inschrijfduur liep op tot 8,7 jaar en voor een woning melden zich vaak honderden geïnteresseerden. | Fred van der Molen

Einde jarenlange daling van aantal vrijkomende sociale huurwoningen

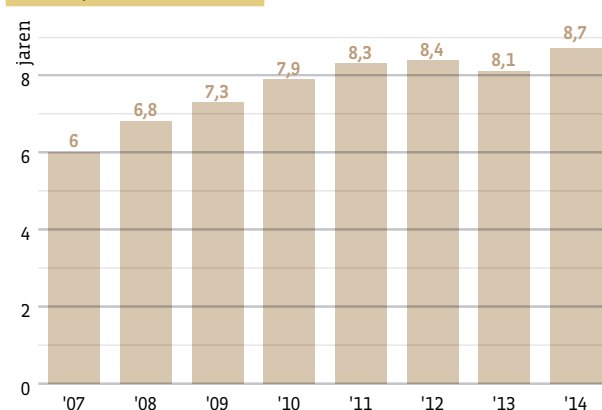
AANTAL VERHURINGEN



In 2013 stabiliseerde de afname van het woningaanbod in de sociale sector en in 2014 nam het aantal nieuwe verhuringen voor het eerst weer toe. Dit komt doordat meer bestaande huurders verhuizen, want de totale sociale woningvoorraad neemt nog altijd af door verkoop en liberalisering. In totaal kregen in de Stadsregio 10.479 zelfstandige sociale huurwoningen (corporatiewoningen onder €699) een nieuwe huurder, bijna vierhonderd meer dan in 2014. In Amsterdam en ten zuiden van Amsterdam kwamen er meer woningen beschikbaar, in de noordelijke stadsregio juist minder. De mutatiegraad steeg in de hoofdstad naar 3,6 procent (was 3,5) en in

Jaren wachten op een woning

INSCHRIJFDUUR STADSREGIO



de hele stadsregio tot 4,2 procent (was 3,9). Driekwart (76%) van de nieuwe huurders valt onder de primaire doelgroep.

Ondanks het iets ruimere aanbod liep de gemiddelde inschrijfduur van starters op tot een historisch record: 8,7 jaar en voor een woning in Amsterdam zelfs 9 jaar. In totaal - onder starters én doorstromers - werd 11 procent van het aanbod verloot in 2014.

Elf procent van woningaanbod wordt verloot

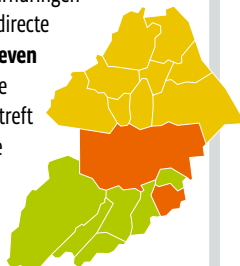
Van alle ingeschrevenen zoekt ongeveer een kwart actief naar een woning. Van hen heeft 40 procent al meer dan 14 keer op een vrijkomende woning gereageerd. Omgekeerd worden aangeboden woningen ook vaak afgewezen: gemiddeld accepteert pas de negende geïnteresseerde de woning. Om precies te zijn: het aanbiedingsresultaat was vorig jaar 8,5. De meeste actief woningzoekenden zijn alleenstaand. Vrijkomende woningen gaan meer naar starters dan naar bestaande huurders die doorstromen: het percentage schommelt de laatste jaren tussen de 56 en 59 procent. De actieve zoektijd is voor starters 4,9 jaar en voor doorstromers gemiddeld 2,8 jaar. De zoektijd is de periode tussen de eerste reactie op een woning via WoningNet en de datum waarop een woning wordt geaccepteerd.

Urgenten

Een kwart (26%, 2695 woningen) van de vrijkomende sociale huurwoningen in de Stadsregio gaat naar voorrangsg-

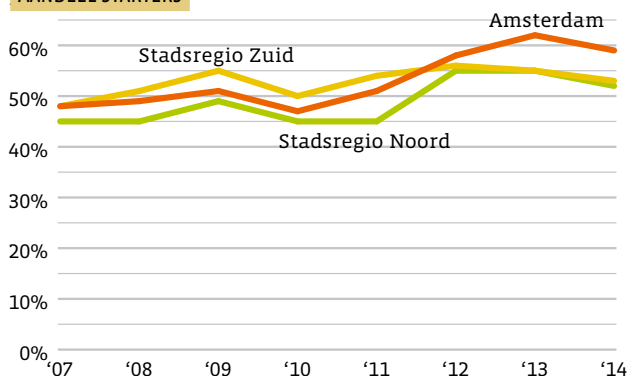
RAPPORTAGE WOONRUIMTEVERDELING: ZO ZIT HET

De Rapportage Woonruimteverdeling wordt uitgegeven door de Stadsregio Amsterdam en het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad. De verhuur van zelfstandige sociale huurwoningen betreft verhuringen via WoningNet (92%) én de bij WoningNet geregistreerde directe bemiddeling door corporaties (8%). **Deze verhuurcijfers geven geen volledig beeld van de corporatiesector.** Meer dan de helft (54%) van de nieuwe verhuringen van corporaties betreft namelijk studentenwoningen, vrijesectorhuur en tijdelijke verhuur. De volledige rapportage Woonruimteverdeling staat op de sites van de Stadsregio Amsterdam en de AFWC. Eind 2014 stonden er 264.007 mensen ingeschreven bij WoningNet.



Vrijkomende woningen gaan meer naar starters dan naar doorstromers

AANDEEL STARTERS



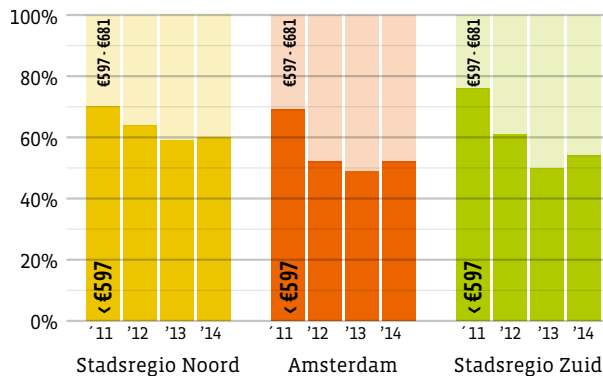
kandidaten. In Amsterdam is dat 31%, 4 procentpunt meer dan het jaar ervoor, maar beduidend minder dan ten tijde van de grote sloop/nieuwbouwprogramma's. Binnen de categorie urgenten gaan de meeste woningen naar stadsvernieuwingskandidaten, dat geldt met name voor Amsterdam (42%). Ten noorden van Amsterdam gaan opvallend veel woningen naar huishoudens met een sociale of medische urgentie (43% van alle urgenten). Er zijn 438 woningen naar statushouders gegaan, waarvan 258 in Amsterdam. Zoals bekend vormt zich daar een stuwmeer aan statushouders. Alleen al in Amsterdam wachten 1.100 vluchtelingen op een huis. Gemeenten zijn naar rato van hun inwonertal verplicht voor woonruimte te zorgen.

Aanvangshuren

De aanvangshuren van corporatiewoningen stegen de afgelopen jaren snel, maar lijken te stabiliseren. Althans: in Amsterdam werden in 2014 minder woningen boven de hoge aftoppingsgrens (=€597 prijspeil 2014) verhuurd dan in 2013: van 51 naar 48 procent. Dezelfde trend is zichtbaar in de rest van de Stadsregio. Ten noorden van Amsterdam wordt nu 40 procent verhuurd in het topsegment, in de zuidelijke regio 46 procent. In werkelijkheid komt het aantal verhuringen onder de 597 euro overigens wat hoger uit, omdat corpora-

Stijging aanvangshuren lijkt af te vlakken

AANDEEL VERHURINGEN ONDER HOGE HUAFTOPPINGSGRENS



ties bij de uiteindelijke toewijzing huren aftoppen op basis van het inkomen van de huurders.

Boven de aftoppingsgrens - die overigens jaarlijks wordt verhoogd - wordt hogere huur niet gecompenseerd met een hogere toeslag. Voor één- en tweepersoonshuishoudens geldt een lagere aftoppingsgrens (€557 in 2014), voor personen onder de 23 ligt de grens al bij 389 euro.

Op een vrijkomende woning in Amsterdam komen gemiddeld 180 reacties, op een woning in Diemen zelfs 207! Op woningen die worden verloot komen nog veel meer reacties; in Amsterdam zelfs gemiddeld 865 mensen per woning. Het geeft aan hoe er gezocht wordt naar woonruimte. In 2014 werd 11 procent van de woningen verloot.

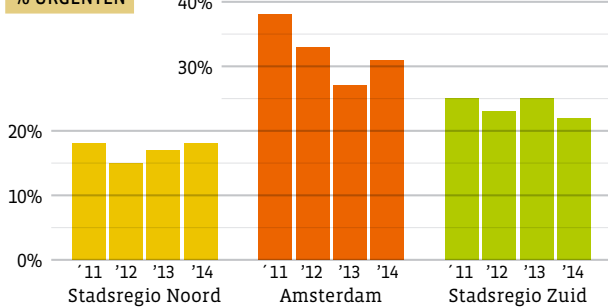
DRIEKWART WONINGEN NAAR PRIMAIRE DOELGROEP

Ruim driekwart (76%) van de vrijkomende sociale huurwoningen gaat naar huishoudens uit de zogeheten primaire doelgroep. Dat zijn huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag. In 2014 golden daarvoor de volgende inkomensgrenzen:

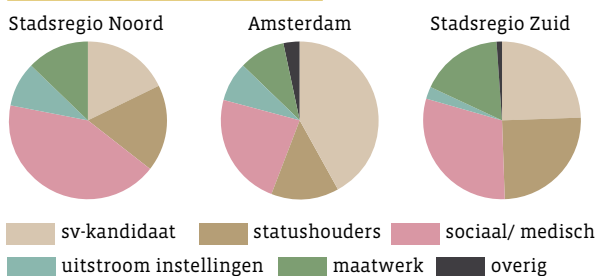
Eenpersoonshuishouden:	€ 21.600
Meerpersoonshuishouden:	€ 29.325
Meerpersoonsouderenuishouden ≥ 65 jr:	€ 29.400

Kwart van de woningen gaat naar voorrangskandidaten

% URGENTEN

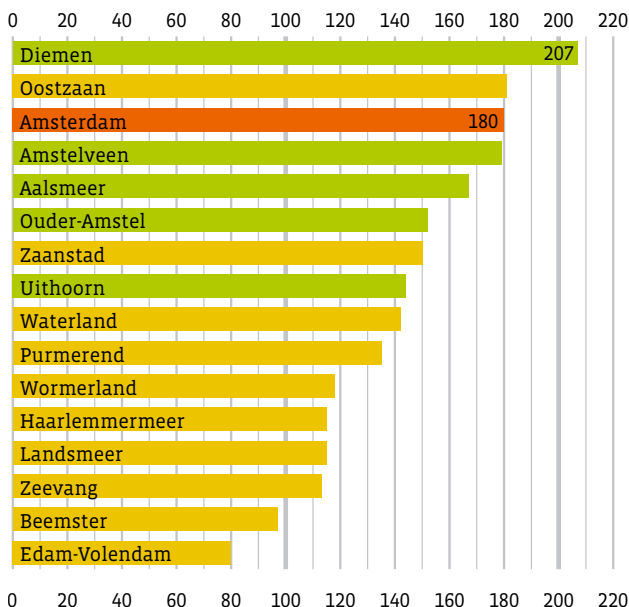


ONDERVERDELING URGENTEN 2014



Gemiddeld 180 reacties op een Amsterdamse woning!

GEMIDDELD AANTAL REACTIES PER WONING (zonder loting)



Doorvoeren maximale verhogingen niet meer vanzelfsprekend

Huurverhogingen 2015

De laatste twee jaar stegen de huren met zo'n 8 procent. Dit jaar matigen de woningcorporaties de huurverhogingen, de een meer dan de ander. Amsterdamse corporaties ontzien daarbij vooral de lage inkomens met een hogere huur. | Fred van der Molen



Op 1 juli gaan de huren omhoog. Voor het derde opeenvolgende jaar geldt het regiem van het inkomensafhankelijke huurbeleid. Dat betekent maximale huurverhogingen van 2,5 tot 5 procent, afhankelijk van het inkomen van de huurder.

Dit kabinetsbeleid heeft tot een forse stijging van de huren in de sociale sector geleid. De laatste twee jaar stegen de huren van bestaande huurders met gemiddeld 8 procent, exclusief de effecten van huurharmonisatie (rapport Companen). De woningcorporaties gaan dit jaar iets voorzichtiger om met de ruimte die minister Blok biedt. De rek is er bij veel huurders ook wel uit. Of, in de woorden van bestuurder Ber Bosveld van Ymere: "De betaalbaarheid komt steeds verder onder druk". Hij zei dit bij de toelichting op de relatief bescheiden huurverhoging die Ymere dit jaar doorvoert. De Woonbond stelt opgelucht vast dat "steeds meer huurdersorganisaties goed over het voetlicht brengen waarom huurmatiging noodzakelijk is" (Woonbondig, april 2015).

Ook Amsterdamse corporaties beperken dit jaar - in wisselende mate - de huurverhogingen. Elke corporatie volgt daarin

een eigen lijn. De rode draad is dat de maximale generieke huurverhoging wel wordt doorgevoerd, maar dat de stijging wordt beperkt voor de inkomensgroepen die financieel het zwaarste zitten. Dat zijn in Amsterdam in de eerste plaats gezinnen die vallen onder het gemeentelijk armoedebeleid. De corporaties hebben besloten de huur voor deze huishoudens (tot 120% sociaal minimum) niet te verhogen als hun huur op of boven de hoge aftoppingsgrens ligt (€618, prijspeil 2015). De Key en Rochdale zijn van plan ook hun huurders buiten de Amsterdamse gemeentegrenzen van deze regeling te laten profiteren, mits de betreffende gemeenten (Diemen, Zandvoort voor De Key; Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer voor Rochdale) meewerken. Verder toppen de corporaties voor de lage inkomens de sociale huren af op de liberaliseringsgrens (€711); een aantal corporaties (Rochdale, De Alliantie) meldt expliciet dat huurders die inmiddels al meer betalen, huurverlaging tot 711 euro krijgen.

Maatwerk

Ymere is dit jaar het meest bescheiden met zijn huurverhogingen. Het befrist

de huur voor de laagste inkomens en beperkt de verhoging voor lage en middeninkomens met hogere huren. En de hoogste inkomensgroep (>€43.786) krijgt niet de maximumverhoging van 5 procent voor zijn kiezen, maar 4 procent.

Ymere, De Key, Rochdale en de Alliantie beperken de verhoging van huren boven de aftoppingsgrens (€618) tot de inflatiecorrectie (1%), althans voor de lage inkomens. De Key handhaaft daarbij zijn regeling om de huren te bevriezen voor gezinnen met een inkomen lager dan 28.550 euro. Stadgenoot en Eigen Haard voeren de maximale huurverhoging bijna integraal door. Zij tekenen daarbij aan dat ze het betaalbaarheidsvraagstuk het liefst 'aan de voorkant regelen'. Pim de Ruiter van Stadgenoot: "Er zijn meer manieren om tegemoet te komen aan de kleine beurs van het overgrote deel van onze huurders. Bijvoorbeeld door niet de maximale huur te vragen die op grond van het puntenaantal mogelijk zou zijn. Dat doen we zeer geregeld. Met ons streefhuurbeleid leggen wij de nadruk op woningen die in aanmerking komen voor huurtoeslag." Wordvoerder Jeroen Ohlenbusch van Eigen Haard: "Zo'n 40 procent van on-

Huurverhoging per 1 juli 2015 sociale huursector Amsterdam

Inkomen	Huidige huur	max.	Ymere	De Key	Stadgenoot	Rochdale	Eigen Haard	de Alliantie
Gezinnen in bijstand (tot 120% sociaal minimum)	<€576	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	>€618	2,5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lage inkomens (<€34.229)	<€576	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	€576 - €618	2,5%	2%	2,5% *1	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	€618 - €711	2,5%	1%	1%	2,5% *2	1% *2	2,5% *2	1% *3
Middeninkomens (€34.229 - €43.786)	<€618	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	€618 - €711	3%	2,5%	3%	3%	3%	3%	3%
	>€711	3%	1%	3%	3%	3%	3%	3%
Hoge inkomens (>€43.786)	<711	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	>711	5%	4%	5%	5%	5%	5%	5%

*1) De Key topt de aanvangshuren voor gezinnen met inkomen lager dan €29.800 de huur af op €618 en befrist de huur bij de verhoging op deze aftoppingsgrens.

*2) Alle corporaties maximaliseren huur voor lage inkomens op €711. Boven de €711 geven corporaties (behalve De Key) geen huurverhoging. Rochdale en Alliantie

*3) de Alliantie begrenst de verhoging van huren tussen 618-711 euro tot 1%, mits huidige huur > 80% van maximale huur

ze voorraad heeft nog een huur beneden de voormalige kernvoorraadgrens (=€465 prijspeil 2015). Bij nieuwe verhuur houden we een deel daarvan onder die grens. Op termijn willen we minstens 20 procent in dat goedkope segment houden." De doelgroep voor deze woningen zijn singles met een inkomen beneden de huurtoeslaggrens voor alleenstaanden (<€21.600, prijspeil 2014). Verder zoekt Eigen Haard het vooral in maatwerk voor huurders met financiële problemen. De corporatie heeft daarvoor vorig jaar de zogeheten 'Alert-regeling' in het leven geroepen in samenwerking met de huurderskoepel Alert. Die regeling is specifiek voor huurders die de maximale huurverhoging (5% dit jaar) krijgen doorberekend terwijl hun inkomen dit jaar juist flink is gedaald, van boven de €44.000 tot onder de €34.000. Als ze aan de voorwaarden voldoen, wordt

hun huurverhoging aangepast. Deze regeling is aanvullend bij de wettelijke mogelijkheden tot vermindering van huurverhoging bij inkomensval.

Huursom

Vanaf juli 2016 wordt alles weer anders. Na de zomer komt minister Blok met een voorstel om de huurverhogingen voortaan te regelen via een zogeheten 'huursombenadering'. Dat houdt in dat de overheid vaststelt hoeveel de huurinkomsten van elke corporatie in totaal mogen stijgen. Dat stelt corporaties in de gelegenheid de huren van bepaalde woningen sneller te laten stijgen dan andere. Het voordeel daarvan is dat de enorme verschillen tussen bestaande en nieuwe huurders op termijn kunnen worden verminderd. In Amsterdam betalen bijvoorbeeld veel huurders nog een relatief lage huur - de gemiddelde huur

AMSTERDAMS ARMOEDEBELEID

De corporaties hebben besloten gezinnen die meerjarig op een minimum leven (tot 120% sociaal minimum) te ontzien. Het gaat om de groep die in aanmerking komt voor de gemeentelijke jaarlijkse woonkostenbijdrage. Deze huurders krijgen geen verhoging als hun huidige huur op of boven de 618 euro zit.

was vorig jaar 465 euro - terwijl meer dan de helft van de aanvangshuren boven de hoge aftoppingsgrens (618 euro) ligt. De uitvoering zal echter nog knap ingewikkeld worden, zeker als de huursombenadering wordt gestapeld op andere maatregelen, zoals huurmatiging voor lage inkomens, passend toewijzen en inkomensafhankelijke huren. ■

Inschrijfkosten WoningNet op korte termijn niet omlaag

De tarieven van WoningNet worden op korte termijn niet verlaagd. Politici verenigd in de Regioraad van de Stadsregio Amsterdam hadden de corporaties per motie opgeroepen de inschrijfkosten te verlagen. De corporaties staan pas open voor lagere tarieven wanneer WoningNet kostendekkend werkt.

Per 1 juli vervalt het woonduurcriterium. Iedereen die in de toekomst in aanmerking wil komen voor een sociale huurwoning, kan zich daarom maar het beste inschrijven bij WoningNet. De opgebouwde woonduur wordt tot 1 juli automatisch omgezet in inschrijfduur. Maar dat kost wel wat: 50 euro inschrijfkosten en jaarlijks 10 euro verlengingskosten. Dat leidt tot extra kosten bij deze nieuwe groep 'woningzoekenden'. Omdat bovendien het aantal ingeschrevenen van WoningNet vermoedelijk flink gaat stijgen, meent de Regioraad dat de corporaties het tarief wel kunnen verlagen.

Maar daar zien de corporaties, de aandeelhouders van WoningNet, voorlopig geen aanleiding toe, aldus woordvoerder Janita Zandijk. Volgens haar valt ook niet te voorspellen hoeveel mensen zich gaan inschrijven. "We weten het gewoon niet." Het kost volgens haar anderzijds veel geld om alle wetswijzigingen in het systeem onder te brengen. Volgens Zandijk zullen de corporaties in een later stadium de financiële balans opmaken. Maar in ieder geval niet voor 1 juli.

Inschrijfkosten regio Amsterdam het hoogste

De inschrijfkosten bij WoningNet variëren per regio. Die in de Stadsregio Amsterdam zijn het hoogste, maar wat de verlengingskosten betreft zit de regio dan weer aan de lage kant. De WoningNet-systemen variëren per regio in com-

plexiteit, afhankelijk van de maatwerkregelingen die erin geprogrammeerd worden. Dat verklaart voor een deel de tariefverschillen. Bovendien draaien in sommige regio's - anders dan in de Stadsregio Amsterdam - niet alleen de corporaties maar ook de gemeenten op voor de kosten. ■

Inschrijfkosten bij Woningnet

Regio	Eenmalig	Jaarlijks	Na 5 jaar	Bijzonderheden
Stadsregio Amsterdam (SRA)	€ 50,00	€ 10,00	€ 100,00	
Zuid-Kennemerland	€ 37,00	€ -	€ 37,00	5 jaar geldig
Drechtsteden	€ 30,75	€ 19,40	€ 127,75	
Regio Utrecht	€ 30,00	€ 9,00	€ 75,00	
Hengelo	€ 30,00	€ 20,75	€ 133,75	
Eemvallei	€ 30,00	€ 15,00	€ 105,00	
Almere	€ 25,50	€ 25,50	€ 153,00	Loten: gratis, €50 bij acceptatie
Woongaard	€ 25,00	€ 10,00	€ 75,00	
Noordoostpolder	€ 25,00	€ 15,00	€ 100,00	
Regio Midden Holland	€ 23,00	-	€ 23,00	
Groningen	€ 20,50	€ 20,50	€ 123,00	
Holland Rijnland	€ 10,00	€ 10,00	€ 60,00	
Gooi en Vechtstreek	€ 6,81	€ 6,81	€ 40,86	€13,61 telkens voor twee jaar
Vestia	gratis	gratis	gratis	
Gemiddelde (ex SRA, ex Vestia)	€ 24,46	€ 12,66	€ 87,76	

Minder ruimte voor maatwerk

Uiterlijk 1 juli moeten gemeenten de nieuwe Huisvestingswet hebben geïmplementeerd. Sommige wijzigingen zijn ingrijpend. Zoals de afschaffing van de woonduur. Maar er sneuvelen ook tal van maatwerkregelingen en kleine gemeenten mogen minder woningen bestemmen voor eigen inwoners. | Fred van der Molen

Kan ik aanspraak maken op een sociale huurwoning in plaats X, op wat voor soort woning heb ik recht en wanneer ben ik aan de beurt? Over dat soort zaken gaan - ingeperkt door landelijke wetgeving - de individuele gemeenten. Zij kunnen dat ook in regionaal verband regelen. De zestien gemeenten van de Stadsregio Amsterdam leggen afspraken over volgorde en voorrang bij de woonruimteverdeling sinds jaar en dag vast in een convenant. Daarnaast is er sinds 2006 een regionale huisvestingsverordening, waarin de regiogemeenten regelen aan welke voorwaarden woningzoekenden moeten voldoen, welke samenstelling van de woningvoorraad wordt nagestreefd en onder welke voorwaarden huiseigenaren huurwoningen mogen onttrekken of splitsen. Deze regionale afspraken bieden nog veel ruimte voor lokaal maatwerk.

Beperkingen aan 'eigen inwoners eerst'

Vanwege de nieuwe Huisvestingswet moet het bestaande stelsel uiterlijk per 1 juli op de schop. Er verandert nogal wat. Omdat het kabinet het recht op vrije vestiging wil vergroten, krijgen gemeenten minder ruimte om eigen inwoners of woningzoekenden met een economische binding voorrang te geven. Ook het

woonduurcriterium sneuvelt. Als consequentie daarvan gaat een streep door allerlei maatwerkregelingen die op woonduur zijn gebaseerd. Zo kunnen stellen die gaan samenwonen hun woonduur niet meer optellen en vervallen ook de zogeheten spijtoptantenregelingen, die waren bedacht om de doorstroming te vergroten. Met de regelingen 'tijdelijk behoud woonduur' en 'tijdelijk behoud inschrijfduur' behielden woningzoekenden na verhuizing hun oude inschrijfduur of woonduur nog twee respectievelijk vijf jaar - voor als het nieuwe huis toch niet beviel. De nieuwe wet maakt aan veel creatief maatwerk een einde. Als je na 1 juli verhuist, springt je teller altijd op nul. Gemeenten mogen straks maximaal de helft van de sociale huurwoningen met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met regionale binding, waarvan weer maximaal de helft uit de eigen gemeente. Voor de zeven kleine gemeenten uit de Stadsregio is dat een moeilijke boodschap aan de eigen woningzoekenden: gemeenten als Landsmeer en Ouder-Amstel mogen nu 70 procent aan 'eigen' woningzoekenden - inclusief urgenten - toewijzen, dat wordt straks 25. De nieuwe wet legt gemeenten ook op andere punten aan banden. Regels over woonruimteverdeling mogen nog alleen

betrekking hebben op goedkope huurwoningen. Geen voorrangregels meer dus voor goedkope nieuwbouwoopwoningen. En gemeenten mogen de huisvestingsverordening niet meer gebruiken om woningen toe te wijzen op basis van leefbaarheidscriteria. Wie straks in een bepaalde buurt een concentratie van risicohuishoudens wil tegengaan, kan dat straks alleen nog doen via de 'Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek' (de 'Rotterdamwet').

Stadsregio vanaf 2016

Convenanten mogen niet meer van het kabinet: voor zover er regels nodig zijn, dienen die te worden opgenomen in de huisvestingsverordening. Gemeenten hebben tot uiterlijk 1 juli om de convenantafspraken in een nieuwe verordening op te nemen. In de Stadsregio is dit proces op een oor na gevild. De Regioraad heeft eind maart de noodzakelijke beleidswijzigingen geaccepteerd. Wat nog rest is de vaststelling van de nieuwe regionale huisvestingsverordening. Maar daarmee is het niet klaar. Het kabinet ontnemt namelijk de stadsregio's per 1 januari 2016 hun wettelijke status. Dit in het kader van het verder groten-deels mislukte dereguleringsbeleid (grotere provincies, grotere gemeenten, afschaffing waterschappen). In brede zin hebben gemeenten zich uitgesproken ook daarna te willen blijven samenwerken, maar dat moet zich de komende periode verder uitkristalliseren. Voor wat betreft de huisvestingsverordening: dit kan weer via een regionale verordening, maar elke Stadsregiogemeente kan de gemaakte afspraken ook verankeren in een eigen verordening. Dan gaan we terug naar de situatie van voor 2006, brengt beleidsadviseur Sanne van de Lelij van de Stadsregio in herinnering: "Toen hadden we ook geen regionale verordening, maar wel een gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem".

OVERGANGSREGELING AFSCHAFING WOONDUUR

Vanaf 1 juli kunnen huurders niet meer hun woonduur inzetten bij het zoeken van een andere woning. Er is een overgangsregeling waarbij woonduur wordt omgezet naar inschrijfduur. Deze omgezette inschrijfduur blijft vijftien jaar geldig. Advies voor iedereen die wellicht ooit aanspraak wil maken op een (andere) sociale huurwoning: schrijf je in bij WoningNet.

Wijzigingen regels woonruimteverdeling		
	Nu	Per 1 juli 2015
Volgordecriteria	- Op basis van inschrijfduur - Op basis van woonduur - Via loting: 15%, verdeeld tussen iedereen én alleen doorstromers	- Op basis van inschrijfduur - Woonduur wordt afgeschaft. - Loten voor iedereen (ca 15%)
Regels samenhangend met volgordecriteria	- Samenvoegen woonduur bij samenwonen - Tijdelijk behoud woonduur - Tijdelijk behoud inschrijfduur	- regeling wordt afgeschaft - beide spijtoptantenregelingen worden afgeschaft
Lokale beleidsruimte/binding	Lokale voorrang en maatwerk, via labels en urgentiecategorieën: 20% Amsterdam 30% grote gemeenten 50% middelgemeenten 70% kleine gemeenten	Maximaal 50% binding aan woningmarktregio, waarvan 25% binding aan gemeente of kern. Urgenten krijgen een zo veel mogelijk regionaal zoekprofiel, dus tellen niet mee in de 25% ruimte voor lokale voorrang
Tijdelijke ophoging lokale beleidsruimte	Ophoging met max. 20% tot max. 50% lokale beleidsruimte, indien sprake van verdringing van lokaal woningzoekenden.	Regeling vervalt.
Maatwerkregeling corporaties	Corporaties mogen max. 5% aanbod zelf toewijzen.	Regeling blijft gehandhaafd.
Urgentieregeling	Regionale urgentiecategorieën, lokaal via beleidsregels uitgewerkt. Lokaal zoekprofiel.	Regionale urgentieregeling. Ruimte voor gemeenten om 'bijzondere gevallen' via lokale binding op te lossen. Mantelzorgers als extra categorie

Bron: definitief beleidsvoorstel, maart 2015 Stadsregio Amsterdam



In Zuidoost liggen veel braakliggende terreinen te wachten op nieuwe bouwplannen.

Na studenten nu ook woningen voor jongeren en gezinnen

Ook in Zuidoost trekt woningbouw aan

In Zuidoost gaan de heimachines weer aan de slag. Naast de bouw van zelfstandige woningen voor jongeren starten commerciële partijen als AM en BPD dit jaar met de bouw van meer dan tweehonderd eengezinswoningen. Rond de zomer wordt duidelijk wie volgend jaar de 150 nieuwe woningen aan de Karspeldreef gaat bouwen. | Jaco Boer

Enkele maanden geleden wezen de gemeentelijke statistieken uit dat er in 2014 geen enkele woning in Zuidoost was opgeleverd of in aanbou genomen. In alle delen van Amsterdam knalden de heimachines als vanouds en kwamen er honderden nieuwe appartementen en eengezinswoningen bij. Maar de bouw golf leek uitgerekend aan Amsterdams oudste herstructureringswijk voorbij te gaan. Stadsdeelbestuurder Emile Jaensch wist wel beter. In Kleiburg waren net de eerste honderd kopers in hun klusflat getrokken. En op de gloednieuwe Spinozacampany was aannemer Plegt-Vos met de bouw van 550 extra studentenwoningen begonnen. “Ik wil niet muggenziften over definities, maar het is merkwaardig dat in deze tijd van transformaties en tijdelijke projecten woningbouw alleen meetelt in de statistieken als er een heipaal de grond in gaat.”

Transformaties tellen overigens wel mee in de gemeentelijke statistieken. Maar alleen als er woningen worden toegevoegd. Kleiburg was geen kantoor, maar alleen woongebouw. Maar goed. De frustraties van Jaensch zijn te begrijpen. De reguliere nieuwbouwproductie in Zuid-

oost kwam gaandeweg de crisis volledig tot stilstand. Maar in het stadsdeel zijn wel allerlei tijdelijke projecten van de grond gekomen. De Spinozacampany is daarvan een goed voorbeeld. Aan het Dennenrodepad wonen sinds het najaar van 2013 zevenhonderd studenten in zogenaamde modulaire eenheden. Vanaf deze maand komen er in enkele fasen nog eens 552 zelfstandige studentenwoningen bij. De Twentse belegger Haerzathe Investments investeert, net als in de eerste fase, 24 miljoen euro in de bouw van de woningen en aanleg van de openbare ruimte. Studenten gaan ook voor deze appartementen netto gemiddeld 320 euro per maand betalen. “We kiezen heel bewust voor de onderkant van de markt. Hier is de vraag het grootst en de kans op leegstand het kleinst als het aanbod verder toeneemt. Natuurlijk kunnen we zulke lage huren ook realiseren, omdat de grond in Zuidoost goedkoper is dan in andere delen van Amsterdam”, vertelt directielid Pim Heurman.

Woningen voor jongeren

Zijn bedrijf heeft de smaak te pakken gekregen in Zuidoost. Samen met aannemer-ontwikkelaar Plegt-Vos begint de

belegger in het derde kwartaal van dit jaar met de bouw van 217 tijdelijke woningen voor jongeren in de leeftijd van 18 tot 23 jaar. Oorspronkelijk zou Roch-

PROJECTBUREAU OPGEHEVEN

Een historisch moment was recentelijk de opheffing van Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer, 22 jaar na de start van een stedelijke vernieuwingsoperatie zonder weerga. Drie jaar geleden was de sloop van 7000 en renovatie van 5200 flatwoningen al achter de rug. Ook waren verkeerswegen - de beroemde dreven - verlaagd en scholen, winkelcentra en maatschappelijke voorzieningen vernieuwd. Van de geplande 7500 nieuwe woningen - grotendeels eengezinswoningen en appartementen - moeten er nog 2500 worden gebouwd, met name in de D-, E- en K-buurt. De projecten Emerald en Switi vormen hier een onderdeel van. Als over vijftien jaar de Spinozacampany wordt afgebroken, komt ook dat kavel voor nieuwbouw vrij. Dat geldt ook voor de jongerenwoningen op de locatie Klieverink die maximaal twintig jaar blijven staan. Het projectbureau werd opgeheven in het kader van de gemeentelijke reorganisatie. De medewerkers zijn overgegaan naar het Projectmanagementbureau dat op projectbasis medewerkers aan het stadsdeel levert.



Hier wordt weer gebouwd. Tussen Daalwijkdreef en Egoli bouwt AM 76 koop- en 100 vrije sector huurwoningen.

dale de woningen beheren, maar nadat de woningcorporatie afhaakte besloot Haerzathe zelf de huur innen. “We onderzoeken op dit moment uitgebreid welke beheersmaatregelen we moeten treffen om er een aangenaam en veilig complex van te maken”, vertelt Heurman. De woningen zijn bedoeld voor jongeren met een baan en zullen een huur onder de aftoppingsgrens voor 23-jarigen en jonger (€ 403,-) krijgen. Haerzathe investeert met enkele andere beleggers 9 miljoen euro in het project. “Als we in Zuidoost deze groep aan een betaalbare woning kunnen helpen, kunnen we dat ook elders. Daarom steken we er zoveel tijd en energie in.” Overigens is Haerzathe niet de enige partij die jongerenwoningen in Zuidoost realiseert. Ontwikkelaar Change= wil over een jaar langs de Foppingadreef met de bouw van circa 550 sociale huurappartementen voor MBO-jongeren tussen de 18 en 30 jaar beginnen. Net als bij het vergelijkbare project in Nieuw-West wordt er samengewerkt met een uitzendorganisatie om de jongeren aan

het werk te helpen en houden. De zelfstandige woningen tellen gemiddeld 28 vierkante meter en beschikken over een eigen keuken en natte cel.

Commerciële ontwikkelaars keren terug

Naast alle nieuwe ontwikkelaars en beleggers die de afgelopen jaren zaken de-

len, zijn inmiddels verkocht of toegewezen. Begin 2016 zal de eerste fase door BAM Woningbouw worden opgeleverd. “Het is een mooie plek naast eerdere nieuwbouw. Bovendien bleek uit onderzoek dat er in Zuidoost veel belangstelling was voor ruime eengezinswoningen en twee-onder-een-kapwoningen”, vertelt Janine Vieveen van AM.

Vooraf in de K-buurt zitten de winkeliers van de Kameleon te springen om nieuwe koopkrachtige bewoners

den met het stadsdeel, laten inmiddels ook vertrouwde partijen weer van zich horen. Zo gaan nog deze maand tussen Daalwijkdreef en Egoli de heipalen de grond in voor de eerste van in totaal 76 koop- en 100 vrije sector huurwoningen die AM er in samenwerking met Syntrus Achmea ontwikkelt. Alle koopwoningen van het project Emerald, waar kopers via een digitale ‘woonplanner’ hun huis naar eigen smaak kunnen samenstel-

Ook bij BPD (voorheen Bouwfonds) gaat het goed met de verkoop van de eengezinswoningen in het project Switi langs de oostkant van het Bijlmerpark. “Het overgrote deel van de 53 woningen van de eerste fase is verkocht waardoor we kunnen gaan bouwen. We willen nu ook snel de volgende fase oppakken”, vertelt ontwikkelingsmanager Edward Zevenbergen. In totaal komen er op deze locatie 220 eengezinswoningen in jar-



endertigstijl. Bouwfonds zou al in 2008 met de bouw beginnen, maar de crisis gooide roet in het eten. Inmiddels is het plan herontwikkeld en zijn de woningen niet alleen goedkoper geworden – met prijzen vanaf 1500 euro per vierkante meter exclusief erfpacht – maar ook voorzien van een andere indeling. Net als AM mikt BPD met haar project vooral op bewoners van Zuidoost die groter willen wonen. “We zien ook wel spijtoptanten uit Almere op Switi afkomen, maar zij zijn toch in de minderheid.”

Gevraagd: koopkrachtige bewoners

Emile Jaensch is blij met de inspanningen van de twee ontwikkelaars. Al ligt het bouwvolume nog ver achter bij de resultaten vóór de economische crisis. Vooral in de K-buurt zitten de winkeliers van de Kameleon te springen om nieuwe koopkrachtige bewoners. De oplevering van de Kameleon - met 234 middensegment huurwoningen - in 2012 markeerde direct het einde van de nieuwbouwproductie. Maar ook daar lijkt de machine weer op gang te komen. Deze zomer moet bekend worden wie er de volgende 153 huizen langs de Karspeldreef gaat bouwen. Volgend jaar zal waarschijnlijk ook de tender worden uitgeschreven voor nog eens vierhonderd koop- en vrije sector huurwoningen op de plek van voormalig winkelcentrum Kraaiennest. Volgens Jaensch is het een ideale locatie voor afstudeerders die een studio van 30 of 40 m² in de koop- of huursector zoeken. “In Zuidoost wonen nu bijna vierduizend studenten. Die willen we na hun studie graag in het stadsdeel houden.” De komende maanden worden de precieze randvoorwaarden voor de locatie opgesteld. ■



In het Nispa-gebouw bij het AMC komen 350 studentenwoningen

Zuidoost studentenwijk

Het is nog niet zo lang geleden dat Zuidoost als kansloze locatie werd beschouwd voor studentenhuysvesting: de afstand tot de binnenstad was te groot en het imago te negatief. Het liep anders. In slechts enkele jaren is op de grens van de Bijlmer en Diemen-Zuid een cluster ontstaan met maar liefst 3150 studentenwoningen. Daalwijk, Echtenstein, Spinozacampos en Campus Diemen-Zuid zijn inmiddels vertrouwde namen geworden voor studenten die een onderkomen zoeken. Twee andere clusters met studentenwoningen zijn nog in ontwikkeling: het getransformeerde Nispa-gebouw bij het AMC (350 woningen; oplevering na lang uitstel nu vermoedelijk november 2015) en de combinatie Heesterveld (400 woningen met campuscontract) en het voormalig ABN Amro-kantoor (335 woningen; start van transformatie dit jaar). Helaas heeft ook het dievengilde de studentenwoningen ontdekt. Na een reeks inbraken en zelfs een gewapende overval op klaarlichte dag is er veel onrust op en rond de Spinozacampos ontstaan. De D66-fractie in de gemeenteraad eiste al extra maatregelen om bewoners te beschermen. Stadsdeelbestuurder Emile Jaensch heeft begrip voor de commotie die zich razendsnel via de sociale media onder de studenten verspreidde. Tegelijkertijd wijst hij erop dat het slechts om een handvol inbraken op zevenhonderd woningen gaat. “Dan zit je op het Amsterdams gemiddelde.” Er is inmiddels op de campus wel een voorlichtingsavond gehouden en DUWO gaat de woningen beter beveiligen. De negatieve publiciteit doet het wankele imago van Zuidoost geen goed, dat juist een oppepper heeft gekregen door alle positieve verhalen rond Kleiburg - tot in het NOS-journaal toe.



Spinoza-campus: aan de 700 studentenwoningen worden er nog 550 toegevoegd

‘De tijd van leuke kunstenaarsprojecten

Al jaren worden studenten in achterstandswijken gehuisvest waar ze in ruil voor woonruimte maatschappelijke taken vervullen. Organisaties als VoorUit en Academie van de Stad zijn de motor achter deze projecten. Het aantal projecten blijft zich op zowel stedelijk als landelijk niveau uitbreiden. Met de groei van deze initiatieven neemt ook de behoefte toe om beter in kaart te brengen wat het effect is van al deze inspanningen. | Janna van Veen

De Academie van de Stad (AvdS) floreert. Behalve in Amsterdam zijn nu ook studenten actief in de wijken Hoograven en Overvecht in Utrecht en de Haagse Schilderswijk. En in de Wierden in Almere startte onlangs een Springlevende Wijk-project met vier studenten. Het achterliggende idee is steeds hetzelfde: studenten participeren in maatschappelijke projecten en ontvangen in ruil daarvoor studiepunten, een tijdelijke huurwoning of een aantekening op hun cv. De AvdS, waarin UvA en HvA samenwerken, heeft diverse projectformules. Er lopen onderwijsprojecten waarbij studiepunten te behalen zijn en in het kader van Springlevende Studentbeheer dragen studenten zorg voor het ‘schoon, heel en veilig’ houden van het studentencomplex waarin zij gratis wonen. Voor het project Springlevende Wijk krijgen studenten met voorrang een woning in een aandachtswijken huurkorting, in ruil



Twee studentmedewerkers van VoorUit die betrokken zijn bij een speelproject

voor het opzetten van maatschappelijke projecten.

De woningcorporaties zijn een belangrijke partner. Projectcoördinator Dora

Fabriek van de AvdS: “Dat geldt zeker voor de Springlevende Wijkprojecten. En dan doel ik niet alleen op het leveren van woningen aan de studenten. De corporaties hebben hun eigen verantwoordelijkheid op sociaal niveau en wij zorgen voor de invulling.” Ze vindt het jammer dat de gemeente nog niet bij alle projecten betrokken is. “Daar streven we wel naar. Niet alleen stelt de gemeente andere doelen dan de corporaties. Bovendien kunnen de kosten worden gedeeld.” Als geslaagd voorbeeld vindt Fabriek het Springlevende Wijkproject in de Van der Pekbuurt in Noord. “Daar heeft het stadsdeel de Voorleesservice op zich genomen en Ymere onder meer het Greenteam. Het stadsdeel zet in dit geval in op de educatieve ontwikkeling van de bewoners en de corporatie richt zich meer op ‘schoon, heel en veilig.’” Projectleider van projectbureau Wonen en Leven van Ymere, Eva van Groenigen, beaamt dit. “Wij vervullen samen met de gemeente de rol van opdrachtgever.

ACADEMIE VAN DE STAD

Van: HvA en UvA

Partners: woningcorporaties, gemeentelijke diensten

Sinds: 2008

Doelstelling: studenten laten werken aan maatschappelijke uitdagingen in de stad én daarvan laten leren

Waar: voornamelijk in Amsterdam; nu ook in Utrecht, Den Haag en Almere

Toelichting: Academie van de Stad haalt actuele vraagstukken op bij stedelijke partijen, vertaalt die naar één van haar projectformules en een opdracht voor studenten. Belangrijkste thema's zijn jeugd en educatie, integratie en participatie, wonen en leven, veiligheid, economie en stedelijke ontwikkeling. Inmiddels hebben bijna 6500 studenten zo'n zeshonderd projecten uitgevoerd; gemiddeld zo'n 130 projecten per jaar, de meeste in Amsterdam.

→ www.academievandestad.nl

VOORUIT

Van: VU en UvA

Partners: de Alliantie, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot, Ymere; Amsterdam, stadsdelen West en Nieuw-West. Aantal externe sponsors

Sinds: 2007

Doelstelling: studenten verbinden met de samenleving, bijdrage leveren aan leefbare wijken

Waar: Amsterdam-West en Nieuw-West.

Toelichting: VoorUit is een participatieproject waarin jaarlijks meer dan zeventig studenten in ruil voor woonruimte 10 uur per week maatschappelijk werk doen in de wijk waar ze wonen. Het doel van VoorUit is om bij te dragen aan de sociale cohesie van de wijk door participatie van bewoners te bevorderen. Het project is geïnspireerd op het 'open apartments project' van de Ben-Gurion University of the Negev in Israël. Uitgangspunt is dat de opgezette initiatieven door bewoners zelfstandig (kunnen) worden voortgezet.

→ www.vooruitproject.nl

Investeren in leefbaarheid

De leefbaarheidsscores van alle zwakke Amsterdamse wijken zijn sterk verbeterd. De afgelopen twee decennia is er via stedelijke vernieuwing en wijkaanpak veel geld naar deze wijken gestroomd. Inmiddels zijn de overheidsinvesteringen sterk teruggebracht en mogen corporaties nog maar beperkt investeren in leefbaarheidsinitiatieven. Welke leefbaarheidsprogramma's zijn er nog? NUL20 trekt de wijken in. Tweede aflevering: Academie van de Stad en VoorUit.

De projecten zijn gericht op complex- en buurtgerichte aanpak, op verbetering van de woonomgeving en begeleiding van kwetsbare bewoners.”

Huurschulden bestrijden

De Academie is gestart in 2008. In afgelopen zeven jaar is een groot aantal verschillende projecten gestart. Studenten worden bijvoorbeeld ingezet als personal coach van leerlingen en voor initiatieven op het gebied van beheer, buurtwerk en educatie. Een opvallende loot aan de stam is het Formulierencafé (zie kader), dat bewoners ondersteunt bij het invullen van formulieren en het aanpakken van schulden. In het verlengde daarvan bezoeken studenten samen met een incassomedewerker van Ymere bewoners met een huurschuld ook thuis. Van Groenigen: “We zijn ervan overtuigd dat daardoor uiteindelijk het aantal mensen met huurschuld zal dalen. Na verloop van tijd kunnen we echt meten of dit soort inspanningen effect heeft.”

Zover is het nog niet. Er is tot op heden eigenlijk nog weinig gedegen onderzoek gedaan naar het effect van de vele studentprojecten. Van Groenigen: “Daar zijn we natuurlijk heel benieuwd naar. Maar je kunt natuurlijk wel gewoon zien dat door een project als het Greenteam (zie kader) de buurt opknapt.”

Impactmeting

Alle Amsterdamse corporaties participeren in Academie van de Stad of VoorUit, het andere initiatief met studentenparticipatie in de wijk. Afhankelijk van het project betalen corporaties de projectkosten en - als een woning beschikbaar wordt gesteld - de huurder. Volgens Van Groenigen behoren die kosten tot de kerntaak van de corporatie: de com-



Studentmedewerkers van het Formulierencafé

Formulierencafé: rekeningen openen, ordenen en betalen

Vera Ribbens, student Ontwikkelingsstudies, helpt samen met collega-student Lucia en vrijwilligers van maatschappelijke organisatie Doras bewoners met hun administratie. Dat doet ze in het Formulierencafé van de AvdS dat wekelijks op maandagochtend wordt gehouden. Ribbens doet dit inmiddels bijna twee jaar en heeft een flinke dosis ervaring. “Mensen die bij ons komen zijn meestal doorverwezen door Ymere, Doras of de buurvrouw. Vaak lopen ze hopeloos achter met hun administratie en zitten daardoor diep in de schulden. In het begin vond ik het wel moeilijk en was ik bang voor al die probleemgevallen, maar ik was er snel aan gewend en vind het inmiddels superleuk om te doen.”

De bezoekers wordt als eerste geleerd de stapels papieren te ordenen op datum en afzender. Ribbens: “Vervolgens gaan we samen rond de tafel en maken een schuldenoverzicht en een betaalplan. De meeste mensen die hier komen zijn in paniek, maar zodra ze resultaat zien, is dat over en uiteindelijk krijgen ze er routine in. Wat lastig blijft, zijn mensen die slecht Nederlands spreken en vooral slecht kunnen lezen. En heel frustrerend zijn de mensen die torenhoge schulden hebben, maar weigeren het probleem serieus te nemen. Dat zijn er gelukkig niet veel. Ik weet zeker dat dit soort zaken effect sorteert. Veel mensen kunnen uiteindelijk zelf hun administratie bijhouden en blijven uit de schulden. Dat betekent niet dat ze nooit meer langskomen, want voor veel mensen is het Formulierencafé ook een plek om een kop koffie te drinken en gezellig samen een envelop open te maken.”

Greenteam: eerste hulp bij verwaarloosde achtertuin

Koen van der Meulen is bijna klaar met zijn studie Maatschappelijk Werk en Dienstverlening aan de HvA. Volgend jaar start hij bij de UvA met een master Sociologie. Sinds een half jaar woont hij in de Van der Pekbuurt en is hij coördinator van het Greenteam van de AvdS. Van der Meulen: "Samen met bewoners knappen we de achtertuintjes op van bewoners die dat zelf niet kunnen. Verder heb ik onder meer het beheer over de boombakken die bewoners kunnen adopteren en die ze vervolgens zelf onderhouden."

Het Greenteam is inmiddels drie jaar actief in de buurt en volgens de student heeft dit een zichtbaar positief effect op de leefomgeving. Van der Meulen: "En naast die fysieke verbetering zie je ook dat de sociale cohesie tussen de buurtbewoners toeneemt. Zo hebben we onlangs de achtertuin van een oudere Marokkaanse man opgeknapt die zich nogal afsloot van de andere bewoners. Nu heeft hij contact met zijn buurtgenoten. Het is heel leuk om te zien hoe verschillende bevolkingsgroepen door deze projecten dichterbij elkaar komen. Voor mijzelf is het ook heel prettig. In andere buurten kende ik bijna niemand, maar hier ken ik inmiddels heel veel mensen en voel ik me ook veel meer betrokken bij de buurt."

plex- en buurtgerichte aanpak. "De tijd van leuke kunstenaarsprojecten en talentontwikkeling is nu wel echt voorbij. Zelfbeheer van de bewoners heeft nu onze prioriteit."

Op dit moment wordt gewerkt aan een impactmeting. De AvdS heeft hiervoor de hulp ingeroepen van adviesbureau Avance. Julius van Manen, projectleider Maatschappelijke Impact van de AvdS: "Samen met dat bureau hebben we een routekaart gemaakt waarin alle aspecten onder de loep worden genomen. Je kan het zien als een organogram: wie doet wat en wie bereiken we met welke projecten? We hebben ons in eerste instantie gericht op de studenten die in de wijken wonen en werken. Nu ligt de focus op het effect van de projecten op de wijk en zijn bewoners. Studenten worden de komende tijd getraind om evaluaties onder de bewoners uit te voeren. Dat wordt een vast onderdeel van de projectcyclus."

VoorUit

Vergelijkbaar met de Academie van de Stad is het initiatief VoorUit. In het kader van dit participatieproject worden jaarlijks meer dan zeventig studenten in aandachtswijken gehuisvest om daar maatschappelijke taken te vervullen. Daarbij ligt de aandacht op ontmoeting, taal en talent en duurzaamheid. Belangrijk onderdeel is het contactgezin waarbij studenten wekelijks een vast gezin bezoeken.

In VoorUit participeren beide Amsterdamse universiteiten VU en de UvA. Vier jaar geleden dreigde door subsidie-stops het doek te vallen. Maar inmiddels is volgens projectleider Communicatie Aldert de Boer het tij

gekeerd. "We zijn de komende jaren financieel gedekt door bijdragen van de universiteiten, fondsen en de woningcorporaties. Nu zijn we nog voornamelijk actief in West en Nieuw-West, maar we willen ook projecten gaan opzetten in Noord en Zuidoost."

Projectleider Onderzoek en Beleid Anika Hagg begon zelf jaren terug als student bij VoorUit en is na haar afstuderen bij de organisatie in dienst getreden. VoorUit onderzoekt momenteel hoe de effectiviteit van de projecten gemeten kan worden. Hagg: "Dat is lastig, omdat je dat op heel veel verschillende niveaus kan doen en onze projecten heel divers zijn." Om meer inzicht te krijgen in het effect op de leefbaarheid, wordt in Molenwijk in Noord en in Slotermeer-West, waar nieuwe projecten zijn gestart of nog gaan starten, bij wijze van pilot een nulmeting gehouden onder de bewoners. Hagg:

"We gaan dan huis-aan-huis bij de bewoners vragen hoe zij hun wijk ervaren. Dit doen we in samenwerking met corporaties en stadsdeel door bijvoorbeeld elementen van de Veiligheids- en Buurtmonitor in te zetten."

Buurthuiskamers

Een van de opdrachten voor de nieuwe studenten in Slotermeer-West is om de bewoners te ondersteunen die daar een buurthuiskamer runnen. Corporatie Rochdale nam hiertoe het initiatief, in samenwerking met Eigen Haard en het stadsdeel. Medewerker Sociaal Beheer van Rochdale, Redley Jakoba, is blij met de komst van nog meer studenten. "In een ander deel van Slotermeer hebben studenten van VoorUit onlangs zelf een buurthuiskamer opgezet. Dat loopt als een trein. We hebben onlangs om de tafel gezeten met de studenten die de buurthuiskamer in de Lodewijk van Deyssebuurt gaan ondersteunen en het enthousiasme spat er vanaf. Ze hebben vernieuwende en verfrissende ideeën. Dat kunnen de bewoners in die buurt goed gebruiken." Door uitgestelde renovatie en andere perikelen is de buurt in het slop geraakt. Jakoba: "Daarom blijft dit voor ons een aandachtswijk en willen we extra investeren in sociaal en fysiek beheer. Het is misschien niet meer de corebusiness van corporaties om buurthuiskamers op te zetten, maar wij investeren graag in het beschikbaar stellen van woningen voor studenten en de ruimte waar de activiteiten plaatsvinden. Wij hebben er alle vertrouwen in dat dit project van VoorUit een positief effect heeft op de wijk." ■



“Bewoners hebben meer invloed dan ze denken”

Bij de beleidsontwikkeling van de vernieuwing van de Bijlmer speelden bewoners nauwelijks een rol. Maar uiteindelijk hebben ze meer invloed gehad op het resultaat dan ze zelf veelal denken. Deze conclusie trekt Patrick van Beveren in zijn proefschrift 'Bewonersparticipatie in de Bijlmermeer'. Het zou volgens hem goed zijn het effect van participatie beter in kaart te brengen. | Fred van der Molen

Vele uren bracht Patrick van Beveren, manager bij de Amsterdamse afdeling Wonen, door in de archieven van het stadsdeelkantoor Zuidoost. Monnikenwerk was het. Alle verslagen van inspraakavonden en deelraadvergaderingen nam hij door, turvend met welke voorstellen buurtbewoners zijn gekomen en welke van die voorstellen zijn gehonoreerd. Elke op verzoek geplaatste wikip was bij wijze van spreken een punt. Deze data vormen, samen met vele interviews en een bewonersenquête, de basis van zijn proefschrift.

Hij onderscheidt daarin - in navolging van de WRR - drie vormen van participatie: beleidsparticipatie, maatschappelijke participatie en maatschappelijk initiatief. “Onder de tweede categorie vallen mantelzorg en vrijwilligerswerk, mensen ervaren dat veelal niet als een vorm van participatie. Maatschappelijk initiatief zijn de initiatieven door bewoners zoals we die hebben gezien in het kader van de Wijkaanpak.”

Van Beveren stelt in zijn proefschrift vast dat in de fase van de formele beleidsontwikkeling op het niveau van Rijk en gemeente (denk bijvoorbeeld aan stedelijke vernieuwing) er geen sprake is geweest van bewonersparticipatie. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van de Bijlmermeer en het proces naar het vernieuwingsbesluit toe. “Ik heb zelf ook nooit wat gemerkt van bewonersinbreng bij de beleidsontwikkeling rond stedelijke vernieuwingsprojecten. Zelfs bij de wijkaanpak werden de veertig Vogelaarwijken vanuit Den Haag vastgesteld; daar was geen bewoner bij betrokken. Ik zeg daarmee overigens niet dat dat erg is. Ik stel gewoon vast.”

Maar dit gebrek aan inbreng laat zich volgens hem wel slecht rijmen met het ogenschijnlijk toenemende belang dat participatie wordt toegedicht. “Het is

ook in Amsterdam op het stadhuis eigenlijk geen onderwerp als er gesproken wordt over burgerparticipatie. De heersende idee is dat participatie wettelijk voldoende is geregeld en dat de kous daarmee af is.”

Zwijgende meerderheid

Een van de conclusies uit Van Beverens proefschrift is dat de kans dat voorstellen van bewoners werden gehonoreerd toenam naarmate de planontwikkeling concreter werd. Die invloed blijkt veel groter dan bewoners zelf ervaren. “Van de 325 suggesties zijn er 114 gehonoreerd. En dat waren niet alleen maar kleine zaken, soms ging het zelfs om aanpassing van het woningprogramma.”

Stadsdeel Zuidoost nam in de periode 1995-2001 tal van initiatieven om in gesprek te raken met alle lagen van de bevolking. Dat was ook welbegrepen eigenbelang: “Het plan moest slagen. In de fase van het finale plan van aanpak dreigde het debat gemonopoliseerd te worden door de Bijlmerbelievers. Vanaf 1995 zijn er daarom tal van initiatieven genomen om de zwijgende meerderheid erbij te betrekken. Dat soort politieke afwegingen zie je natuurlijk vaker bij inspraakprocedures. Als het minder spannend is, wordt er minder energie in gestoken.”

Weinig aandacht

De meningsvorming over het nut van participatie is volgens Van Beveren sterk ideologisch gekleurd. “Dat heb ik in mijn proefschrift voor willen zijn. Ik ben geen *believer* of *non-believer*. Wat ik heb vastgesteld, is dat de bewoners van Zuidoost met name in fase van de uitvoering aanzienlijke invloed hebben gehad, veel meer dan ze zelf denken. Ik verwacht dat dit bij andere grote vernieuwingstrajecten ook het geval is.



Patrick van Beveren

Waar ik op basis van dit onderzoek voor pleit is die cyclus van planvorming, inspraak en verwerking beter vast te leggen. Als je om inbreng vraagt, maak dan ook duidelijk wat je met die inbreng doet. Je neemt zo niet alleen je bewoners serieus, maar het is ook een manier om duidelijk te maken dat het zin heeft mee te praten.”

Of het zover nog eens komt in Amsterdam is volgens Van Beveren de vraag. “Op het stadhuis is toch de idee: participatie is wettelijk geregeld. Het is goed zo. We hebben het nauwelijks over beleidsparticipatie. Maar als je echt de ambitie hebt om samen tot iets te komen dan moet je preciezer zijn hoe je dat met bewoners tot een goed einde brengt.”

Een korte bespreking van het proefschrift 'Bewonersparticipatie in de Bijlmermeer' staat op de site van NUL20



‘Mooie huizen op mooie locaties’

De nazaten van de Rotterdamse timmerman Daan van der Vorm bouwen al bijna honderd jaar aan Nederland. Wat denkt VORM voor Amsterdam te kunnen betekenen? “We houden van de dynamiek van de stad en bouwen graag mooie huizen op mooie locaties. Ook in het moeilijke Amsterdam”, zo zegt directeur Hans Meurs. | Bert Pots



Directeur Hans Meurs:
“De gemeentelijke organisatie lijkt soms wat te krap bemenst.”

Vanwaar die interesse voor Amsterdam?

“Tijdens een werkbezoek met de leden van de NEPROM, de belangenvereniging van projectontwikkelaars, hoorde ik collega’s mopperen op Amsterdam. Het is de mooiste stad van Nederland, maar ook een heel moeilijke stad om projecten van de grond te krijgen. We zijn al actief in steden als Utrecht, Leiden en Nijmegen. Waarom zou ons dat niet in Amsterdam lukken? De stad is populair. De markt trekt aan. Begin vorig jaar heb ik mijn organisatie de vraag voorgelegd: wie wil Amsterdam veroveren? Vier man leggen daar nu al hun energie in. Met veel succes. We hebben twee kavels bemachtigd in de Houthavens voor in totaal 165 woningen en wij zijn de winnaar van een tender voor de bouw van circa driehonderd woningen op het Zeeburgereiland.”

Wat voor karakter krijgen die bouwprogramma’s?

“De Houthavens is een hippe plek. Op 10 minuten fietsen van de binnenstad. Nabij het IJ. We zien daar een goede koopmarkt onder meer voor gezinnen en voor beter gesitueerde ouderen die naar de stad terugkeren. Voor het Zeeburgereiland denken we eerder aan jonge mensen die op een leuke manier willen wonen. Daar bestaat het programma uit een combinatie van betaalbare vrije sector huur- en koopwoningen.”

Blijft het beperkt tot die plekken?

“Nee. We hebben onlangs een positie verworven in Amsterdam-Oost. Aan de Zeeburgerdijk zien we ruimte voor de bouw van circa zestig woningen. Voor de bouw van de parkeergarage werken we samen met de Alliantie. Eigenlijk willen

we binnen enkele jaren duizend woningen in Amsterdam realiseren. Daarom doen we ook mee aan tenders voor locaties op IJburg en in het Amstelkwartier. En ook in de tien of vijftien jaar daarna willen we substantieel doorgroeien.”

Waar komt het geld vandaan?

“We zijn een financieel gezond bedrijf en kunnen we onze projecten vrijwel altijd uit eigen middelen betalen. In de praktijk blijkt het financieel beslag niet bijzonder groot. We doen vaak al in een vroeg stadium zaken met beleggers. Ook onze koopwoningen kennen veelal een korte doorlooptijd. Vorig jaar hebben we ruim vijfhonderd nieuwbouwwoningen verkocht, waarvan 95 procent in de voorverkoop.”

Aan wat voor woningen bestaat in Amsterdam volgens jullie behoefte?

“De locatie bepaalt de mogelijkheden. In de Houthavens voorzien we belangstelling voor duurdere koopwoningen van 350.000 tot wel één miljoen euro, maar bijvoorbeeld voor IJburg denken we juist aan de bouw van heel compacte woningen voor jonge mensen die pas zijn afgestudeerd en die toch graag alleen of met zijn tweeën in de stad willen blijven wonen.”

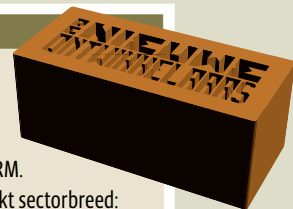
Hoe verloopt de samenwerking met de gemeente?

“De samenwerking met de gemeente verloopt eigenlijk heel soepel. Natuurlijk. Soms ontstaan er discussies, maar daar weten we over en weer goede oplossingen voor te vinden. Het aantal bouwprojecten groeit de laatste tijd weer snel en daar moet de gemeente nog aan wennen. De gemeentelijke organisatie lijkt soms wat te krap bemenst.”

DE NIEUWE ONTWIKKELAARS

In de ruimtelijke ontwikkeling van de stad doen nieuwe partijen hun intrede. NUL20 vraagt een aantal naar hun plan voor Amsterdam. In de zevende aflevering Hans Meurs, directeur van VORM.

Projectontwikkelaar en bouwer in één. VORM werkt sectorbreed: woningbouw, utiliteitsbouw, transformatie en renovatie. Er wordt zowel voor eigen rekening als in opdracht van derden gewerkt. De omzet lag in 2014 rond de 200 miljoen euro. Het bedrijf heeft circa 215 mensen in dienst.





111 Plekken in Amsterdam die je gezien moet hebben

Wie Amsterdam enigszins kent, weet dat er meer is dan de grachtengordel en het Rijksmuseum. Maar wie kent iFabrica in Noord, café In 't Aepjen, de winkel van Stadshout of de Dubbeltjespanden? En in welk buitenrestaurant neem je zelf je barbecuevlees mee en waar drink je biologische borrels?

Dergelijke plekken beschrijft Bas van Lier in dit boek. Hij doorkruist de hele stad om 111 'minder bekende plekken' te bezoeken en te beschrijven. Hoewel, op dat minder bekend is wel wat af te dingen. De terrassen van Hannekes Boom en Brouwerij 't IJ puilen nu al uit van de locals en toeristen. Om over De Hallen, Blijburg aan Zee en EYE maar te zwijgen.

Niettemin, zelfs voor doorgewinterde Amsterdammers vormen de 111 plekken een aangename ontdekkingsreis. Wie kent het Museum Vrolijk in het AMC of de Museumwoning aan de Meteorweg in Tuindorp Oostzaan? Zelfs het net opengestelde Marineterrein is al geboekstaafd.

De formule is die van een salontafelboek, een praatje en een plaatje. Geschreven in een aantekelijke stijl, die soms wel iets te veel neigt naar een reclametekst voor de betreffende plek. Dat geldt met name als er horeca-etablisementen worden besproken. Voor alle zekerheid zegt Van Lier in zijn inleiding dat hij alle beschreven plekken zelf heeft geselecteerd en dat niemand heeft betaald voor een vermelding. Met andere woorden: het enthousiasme wordt ingegeven door de plek. Van Lier nam zelf ook de fraaie foto's.

De uitgever laat weten dat er meer boeken gaan volgen in dit 111-plekken-format. De geplande serie is naar Duits voorbeeld dat - u raadt het al - 111 Orte heet.

111 Plekken in Amsterdam die je gezien moet hebben. Bas van Lier, €14,95 Uitgeverij THOTH, www.thoth.nl, ISBN 9789068686777

Langer Thuis

Zicht op de woningvoorraad van zorgdoelgroepen

Volgens dit rapport van Platform31 wordt de ondersteuning van thuiswonende mensen met een langdurige zorgvraag een van de omvangrijkste opgaven voor gemeenten. En omdat gemeenten een belangrijke taak hebben in de huisvesting van deze burgers, moeten ze daar wel een visie op formuleren. De eerste stap daartoe is inzicht krijgen in de geschiktheid van de woningvoorraad. Het rapport is vooral een inventarisatie. Er wordt beschreven hoe vijftien gemeenten - waaronder Zaanstad - de kwaliteit en de geschiktheid van de woningvoorraad voor zorgvragers in beeld proberen te brengen. De meeste gemeenten blijken zoekende: waar moeten woningen voor verschillende zorggroepen aan voldoen? Welke eisen stelt de nieuwe groep zorgvragers die zelfstandig wil blijven wonen zelf? Slechts een enkele gemeenten heeft volgens de opstellers van het rapport "een duidelijke visie en bijbehorende kwaliteitseisen".

De meeste onderzochte gemeenten hebben wel zicht op de eisen voor de brede groep mensen met fysieke beperkingen. Maar deze eisen zijn niet doorvertaald naar de hele woningvoorraad. Voor gelabelde woningen voor senioren stellen alle gemeenten eisen aan de geschiktheid. Een enkele gemeente stelt eisen aanvullend op het Bouwbesluit. Daarbij worden diverse definities van levensloopbestendigheid of -geschiktheid of (aanpassingen aan) landelijke keurmerken zoals Woonkeur gehanteerd. Wat in de ene gemeente levensloopbestendig is, kan in de andere gemeente rollatorgeschikt heten.

Maar er is meer dan alleen de woning zelf. Zorgdoelgroepen hebben vaak ook een inbedding in welzijn en zorg nodig om zelfstandig te kunnen wonen. Gemeenten geven aan dat ze behoefte hebben aan (actualisatie van) een normatief kader met de noodzakelijke randvoorwaarden daarvoor.



Verschillende gemeenten vragen zich af of de uitgangspunten die ze nu hanteren, wel passen bij de vraag van de nieuwe zorgvragers. Welk aanpassingsniveau van woningen streven we na en op welke plekken? Welke wijkvoorzieningen hebben zorgvragers nodig? De meeste geven bovendien aan dat het hen aan inzicht ontbreekt welke eisen de nieuwe doelgroepen GGZ en VG stellen. Bijna alle ondervraagden geven aan onzeker te zijn over welke randvoorwaarden de langdurige zorgvragers aan de woning en de woningvoorraad stellen. Er is dus veel ongemak.

Tot slot de hamvraag: hoe moeten gemeenten aan de veronderstelde extra vraag naar geschikte woningen voldoen? Toch vooral door het opplussen van de bestaande woningvoorraad (huur en koop) en het opwaarderen van bestaande wooncomplexen, is het pragmatische antwoord. Want van corporaties, voorheen de belangrijkste investeerders in dit segment, kan niet heel veel meer op het gebied van nieuwbouw worden verwacht. En in de particuliere sector vormt met name de financiering door banken een belemmering. Daarbij speelt het probleem dat eigenaar-bewoners in veel delen van het land hun woning moeilijk kwijttraken.

Langer Thuis - Zicht op de woningvoorraad van zorgdoelgroepen. Marieke Jonker-Verkaart en Netty van Triest. Platform31. Gratis te downloaden: www.platform31.nl

Ook nieuwbouw koopwoningen trekt aan

De woningmarkt in Amsterdam is weer booming. Huizenprijzen stijgen, beleggers staan te dringen en de koopvoorraad neemt sterk af. In 2014 werd een recordaantal van 5203 woningen in aanbouw genomen. Die trend zet door in het eerste kwartaal.

Koopwoningen

Een sterke indicator voor toenemend consumentenvertrouwen is de nieuwbouw koopmarkt. Die trekt flink aan na een aantal slappe jaren. In 2014 startte de bouw van 1900 koopwoningen. Veel kwakkelende projecten trokken ineens voldoende kopers. Daarnaast startte een aantal grote CPO-projecten (collectieve zelfbouw).

Sociale huur

Er zijn relatief veel (1787) sociale huurwoningen in aanbouw genomen. Bijna de helft daarvan bestaat uit reguliere huurwoningen. Dat was in 2013 wel anders. Toen werden vooral studentenwoningen gebouwd. De tijd dat woningcorporaties de stad vormgaven lijkt wellicht voorbij, maar in werkelijkheid waren corporaties in 2014 nog bij de meeste projecten betrokken: 25 procent eigen ontwikkeling en 55 procent via partnerschappen. Het aantal nieuwe partijen neemt wel snel toe.

Vrijesectorhuur

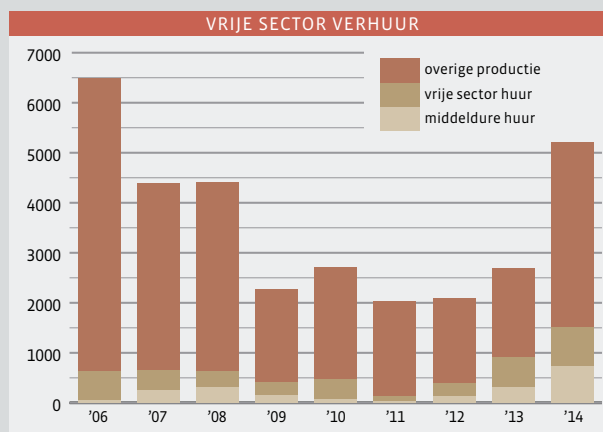
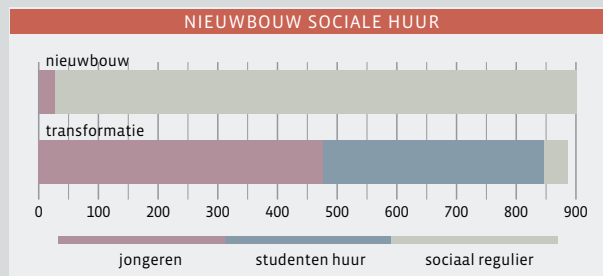
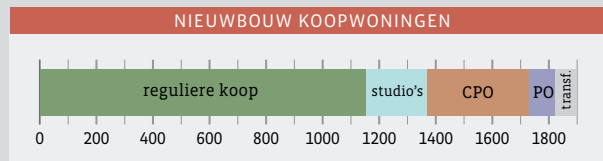
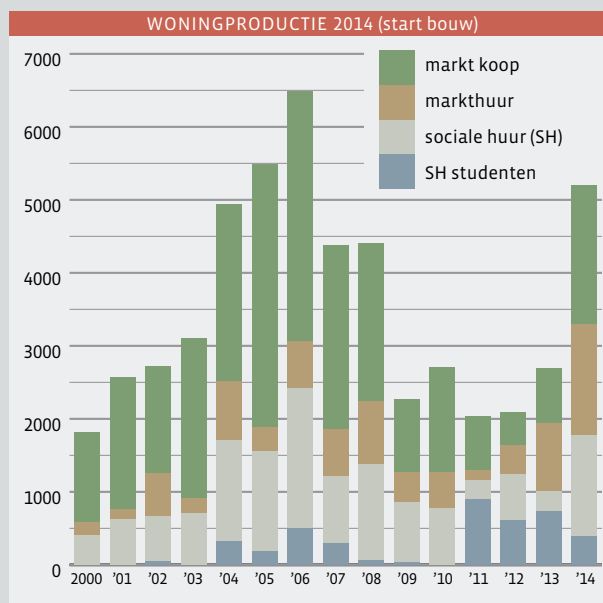
Pas sinds enkele jaren stuurt de politiek op het realiseren van meer middensegment huurwoningen. Het vorige college heeft vier tenders voor dit segment in de markt gezet. In de productiecijfers van 2014 zijn de resultaten daarvan nog nauwelijks zichtbaar: één tenderproject startte dat jaar, de rest staat nog in de planning.

Dat er toch 744 middensegment huurwoningen in aanbouw zijn genomen, komt mede dankzij de crisis: met name in minder populaire gebieden zijn koopwoningen omgezet naar huur.

Veel minder 'planningsoptimisme'

Het planningsrealisme binnen de gemeente lijkt jaarlijks toe te nemen. Dat is te zien aan het 'slagingspercentage': het aandeel gestarte woningen ten opzichte van het geplande aantal woningen aan het begin van een jaar. Dit percentage stijgt vanaf 2009 sneller dan de productie. Er is overigens ook een duidelijke correlatie tussen hoge productie en een hoog slagingspercentage.

In de vorige collegeperiode is het aantal woningbouwplannen sterk teruggebracht om het Vereveningsfonds weer op orde te brengen. Verder werd een systeem van kasstroomsturing op kavelniveau geïntroduceerd. Daardoor is de organisatie slagvaardiger geworden, waardoor goed kon worden ingespeeld op de aantrekkende marktvraag. Het snoeien op bouwlocaties heeft wel zijn keerzijde nu de markt aantrekt: Amsterdam moet de komende jaren alles uit de kast halen om de vraag te kunnen blijven faciliteren. ■



Bron: Notitie Analyse Woningproductie 2014, Jan Smit en Laura Uittenbogaard, RVE Grond en Ontwikkeling

