

Huismeester wordt sociaal beheerder

Nieuwe Amsterdamse prestatieafspraken

Exit-interview: Art Klandermans

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2015 #81

## SENIORENHUISVESTING IN DE PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ

Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018 • Transformatie zorgvastgoed komt langzaam op gang • Wooncoach heeft meer instrumenten nodig • Seniorenhuisvesting in marktsector moeilijk te realiseren • Wanneer maak je woningen rollatorproof?





# JULI 2015



14

Transformatie van Het Amstelhuis



8

Programma  
Ouderenhuisvesting  
2015-2018



11

Roep om gemeentelijke regie bij  
transformatie zorgvastgoed



16

Pilot wooncoaches: meer armslag  
gevraagd



20

Investeren: wanneer maak je  
woningen rollatorproof?



18

Nieuwe seniorenhuisvesting in  
marktsector moeilijk te realiseren



22

Betaalbaarheid speerpunt  
bij nieuwe prestatieafspraken



32

Huismeester wordt  
sociaal wijkbeheerder



24

Exit-interview:  
Art Klandermans  
komt uit de coulissen

# NUL20

## Ouderenhuisvesting: geen schaarste, toch een probleem

**W**oonbeleid is het verdelen van schaarste, althans in de regio Amsterdam. De toewijzing van de sociale woningvoorraad - de woonruimteverdeling - kent een rijke beleidsgeschiedenis waarin doelgroepen, urgenten, slaagkansen, verdeelsleutels, voorrangregelingen en wachtrijen de hoofdrol spelen. 'Draaien aan knoppen', dat is wat beleidsmakers om de paar jaar opnieuw doen om het stelsel nog weer iets rechtvaardiger te maken, om nieuwe knelpunten het hoofd te bieden of om lokaal beleid in de pas te laten lopen met nieuwe landelijke regelgeving. De woningzoekende laveert daar vervolgens zoveel mogelijk omheen om via legale of illegale weg toch die gewenste woning te vinden.

Nieuwe schaarste: bouwgrond. Ook bij het verdelen van bouwlocaties rammen belanghebbenden aan de poort. Tot voor kort domineerden de corporaties en enkele grote ontwikkelaars de bouwproductie in de hoofdstad. Nu strijdt een bont gezelschap van zelfbouwers, aannemers, kleine en grote ontwikkelaars en beleggers om een bouwstek. Zelfbouwers - of liever de creatieve kleine ontwikkelaars die de CPO-initiatieven initiëren - vinden het quotum van vijfhonderd woningen per jaar een lachertje. En beleggers waarschuwen op luide toon dat het onmogelijk wordt om middeldure huurwoningen te bouwen, omdat de grondprijzen de lucht in schieten. De crisis in de bouwsector lijkt al weer lang geleden.

Schaarste aan woningen, schaarste aan locaties. Dat zal het debat blijven bepalen de komende jaren in en om de hoofdstad. Dan is het verfrissend als de Amsterdamse wethouder Bouwen en Wonen durft vast te stellen dat ouderenhuysvesting géén kwantitatief probleem is. Er zijn voldoende geschikte woningen in de hoofdstad. Maar niet altijd op de juiste plek, op het juiste moment of voor de juiste prijs.

Seniorenhuysvesting is bovenal een kwestie van maatwerk en mensenwerk. Dat bewijst het succes van de seniorenmakelaar in gemeenten als Zandvoort en Zaanstad. Maar mensenwerk... dat is niet meer vanzelfsprekend in de systeemwereld van het wonen.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
NUL20

- 4 NIEUWSOVERZICHT
- 8 EERSTE VERDIEPING *Seniorenhuysvesting in de participatiemaatschappij*
- 8 *Programma Ouderenhuysvesting 2015-2018*
- 11 *Transformatie zorgvastgoed komt langzaam op gang*
- 14 *Het Amstelhuys*
- 16 *Pilot Wooncoaches*
- 18 *Nieuwe seniorenhuysvesting in marktsector moeilijk te realiseren*
- 20 *Wanneer maak je woningen rollatorproof?*
- 22 TWEEDE VERDIEPING *Nieuwe Amsterdamse prestatieafspraken*
- 24 EXIT-INTERVIEW *Art Klandermans*
- 26 KORT BESTEK *Jaarbericht AFWC: afspraken gehaald*
- 27 IN BEELD *Daklozendag 2015*
- 28 DERDE VERDIEPING *Nieuwe Woningwet per 1 juli. En nu?*
- 31 DE NIEUWE ONTWIKKELAARS *Vesteda*
- 32 FOCUS *Huismeester wordt sociaal wijkbeheerder*
- 35 LEESKAMER
- 36 BAROMETER *Dynamiek keert terug op de Amsterdamse woningmarkt*

### OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

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

→ **Twitter:** @nul20

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**

Kom naar PakhuisNUL20 - de talkshow over Amsterdamse woonkwesties.

### Volgende edities:

**maandag 21 september 2015**

**maandag 30 november 2015**

→ [Het programma verschijnt op www.nul20.nl](http://www.nul20.nl).

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

Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijkse, 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 [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl). De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

### ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS: Prezzo, o.v.v: Nul20, Postbus 421, 1440 AK Purmerend, 020 - 3989190

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

TEL: 020-693.7004

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

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

REDACTIE: 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](http://www.nul20.nl)

DRUK: Prezzo bv





Annius Hoornstra

“We gaan niet alleen voor de hoogsteieder”

Amsterdam gaat bij grondaduitgifte niet per se voor de hoogste bieding. Dat zei Annius Hoornstra van de afdeling Grond en Ontwikkeling tijdens PakhuisNUL20. Hoornstra reageerde op kritiek van beleggers.

“Doordat steeds meer partijen in Amsterdam willen bouwen en met name aannemers bereid zijn hoog in te zetten bij gemeentelijke tenders voor bouwlocaties, dreigt die zo veelgevraagde middeldure huur uit de markt te worden geprijsd”, zo waarschuwde Heleen Aarts, directeur gebiedsontwikkeling van Amvest, tijdens PakhuisNUL20 op 9 juni. Ook andere beleggers waarschuwden eerder in NUL20 voor deze ontwikkeling.

Hoornstra liet weten dat er momenteel geen dag voorbij gaat waarop hij met zijn collega's niet bezig is de schaarste te verdelen. Omdat de markt momenteel zo snel verandert, is het volgens Hoornstra goed mogelijk dat de gemeente op korte termijn weer bouwlocaties specifiek gaat aanwijzen voor huurwoningen in het middensegment. “Maar wij willen wel een goede prijs voor de grond, omdat anders alleen de ontwikkelaar daar geld aan verdient.”

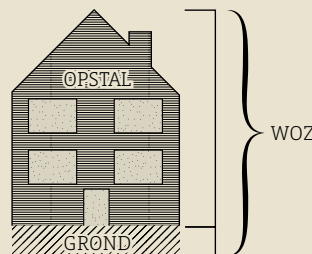
Volgens Hoornstra neemt het middeldure huursegment al toe, mede omdat de gemeente specifieke locaties voor middensegment huur heeft aange-

## Advies: baseer erfpacht op WOZ en residuele grondwaarde

Baseer de grondwaarde in het nieuwe Erfpachtstelsel op de WOZ-waarde verminderd met de waarde van de opstal. Dat advies geeft de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht, bestaande uit de hoogleraren Tom Berkhout (Nyenrode), Dirk Brounen (KUB) en Piet Eichholtz (Universiteit Maastricht). Hun advies aan het Amsterdams college kreeg de veelzeggende titel ‘Schoon Schip’.

Het huidige college van VVD, SP en D66 nam bij zijn aantreden het historische besluit het bestaande Amsterdamse erfpachtstelsel af te schaffen. Dat leidt overigens niet tot meer ‘eigen grond’. Het systeem van voortdurende erfpacht wordt vervangen door ‘eeuwigdurende erfpacht’. Maar eigenaren krijgen straks niet meer te maken met onverwachte kostenstijgingen op het moment dat de canonperiode afloopt.

Berkhout: “Om te komen tot een breed maatschappelijk draagvlak, moet de gemeente het systeem van canonbepaling transparant en eenvoudig maken.” Zo'n systeem dient volgens de commissie te worden gebaseerd op een residuele-waardemethode: de waarde van de grond is het verschil is tussen de marktwaarde van het object (WOZ) en de waarde van de opstal. De commissie adviseert de objectwaarde te baseren op de WOZ-waarde per 1 januari 2014, de bouwkosten en waardevermindering van



de opstal te schatten op wetenschappelijke basis, en het canonpercentage vast te stellen op basis van de financiële theorie. In het rapport wordt daarvoor een formule uitgewerkt.

### Badkamerboete?

Bij eerdere herzieningsvoorstellen was de keuze voor de WOZ-waarde als berekeningsgrond een heikel punt, omdat de eigenaar financieel de dupe is van investeringen in zijn woning. Dit leidde tot de term ‘badkamerboete’. De commissie pleit voor verbetering van de vastgoedregistratie om daarop te corrigeren.

De hoogleraren adviseren bovendien een forse korting te geven om het nieuwe aanbod aantrekkelijk te maken. De commissie verwees naar de praktijk in de steden Den Haag en Rotterdam. Daar werden bij een eerdere stelselwijziging kortingen van 40 tot 55 procent gegeven.

De commissie wil de burger keuze geven uit drie aanbiedingen: een vaste jaarlijkse canon; een lagere maar met inflatie geïndexeerde jaarlijkse canon of een eenmalige afkoop. Erfpachters die hebben afgekocht kunnen aanbiedingen nog tot het einde van de canonperiode naast zich neerleggen. Het college wil het nieuwe erfpachtstelsel vanaf 2016 invoeren. Er zijn 250.000 erfpachtcontracten, goed voor jaarlijks 90 miljoen euro aan inkomsten.

## Meer respijt om woonduur om te zetten



Inwoners van de Stadsregio Amsterdam krijgen tot eind dit jaar om hun woonduur om te zetten in inschrijfduur bij WoningNet. De deadline was 1 juli. Er is ook een overgangsregeling voor maatwerkregelingen gebaseerd op woonduur. Vanwege de nieuwe Huisvestingswet vervalt per 1 juli woonduur als volgordecriterium. Wie zijn opgebouwde jaren ‘woonduur’ wil behouden dient zich daarom in te schrijven bij WoningNet. De woonduur wordt dan omgezet naar inschrijfduur. Het aantal inschrijvingen bij WoningNet is de afgelopen maanden al sterk toegenomen. Dankzij een coulanceregeling blijven de regelingen ‘Tijdelijk behoud woonduur’ en ‘Tijdelijk behoud inschrijfduur’ nog twee jaar geldig. Beide maatregelen zijn ooit in het leven geroepen om de doorstroming te bevorderen. Het ‘Samenvoegen van woonduur’ voor samenwonenden is sinds 1 juli niet meer mogelijk.

# Corporaties uit de rode cijfers

**B**ijna alle grote corporaties in de regio Amsterdam hebben in 2014 een positief bedrijfsresultaat gerapporteerd. Alleen de jaarcijfers van De Key ontbraken bij het ter perse gaan.

Voormalig zorgenkind **Rochdale** schrijft weer zwarte cijfers dankzij woningverkoop, stevige bezuinigingen en een rem op investeringen. Rochdale heeft in 2014 grote stappen gezet naar een gezonde organisatie, aldus de raad van bestuur. Daardoor is er nu weer ruimte om de huren te matigen, meer te investeren in bestaand bezit en de budgetten voor onderhoud en leefbaarheid te verhogen. Het operationeel resultaat over 2014 bedraagt 43 miljoen euro.

**Eigen Haard** heeft in 2014 een positief resultaat van 11,7 euro miljoen geboekt. De corporatie spreekt van een solide resultaat, ondanks zware lasten. Net als bij de andere corporaties drukken saneringsheffing (Vestia!) en verhuurderheffing zwaar op de kasstroom. "We vangen dit op door iets hogere huur- en verkoopopbrengsten en lagere apparaatskosten. En met een aangepast tempo blijven we investeren," aldus de directie.

**Stadgenoot** boekte in 2014 een bedrijfsresultaat van 129 miljoen euro. Dat positieve resultaat is vooral te danken aan waar-

destijging van het vastgoed. Deze papieren winst biedt geen ruimte voor extra investeringen of huurmatiging: "Stadgenoot moet vasthouden aan zijn strakke begrotingsdiscipline," aldus bestuursvoorzitter Marien de Langen. De schuldenlast van Stadgenoot blijft nog altijd fors: 1,7 miljard euro op een totaal vermogen van 3,7 miljard.

Het bedrijfsresultaat van **Ymere** is in 2014 sterk verbeterd: 176 miljoen euro positief tegen 89 miljoen negatief in 2013. Het is voor het eerst in jaren dat Ymere zwarte cijfers schrijft. Dit is met name het gevolg van waardevermindering van het onroerend goed. Ymere heeft meer geïnvesteerd in onderhoud: 99,1 miljoen euro tegen 88,1 miljoen in 2013. In 2014 zijn er 1309 woningen verkocht, tegen 912 in 2013.

**De Alliantie**, actief in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek, boekte een operationeel resultaat van 53 miljoen euro. Dit kwam mede tot stand door verkoop van huurwoningen (119 miljoen) en verkoop van nieuwbouw koopwoningen (63 miljoen). De corporatie investeerde overigens ook voor 70 miljoen euro in nieuwe koopwoningen, tegenover 108 miljoen euro in nieuwbouw van huurwoningen.

## Woningen in ING-kantoren Haarlemmerweg

**D**e ING-kantoren aan de Haarlemmerweg in Amsterdam-West worden omgebouwd tot appartementen. Bouwinvest en Pinnacle gaan 450 vrije sector huurappartementen en 450 koopappartementen realiseren in de panden. Belegger Bouwinvest gaat de huurwoningen exploiteren.

ING zal de locatie de komende jaren gefaseerd verlaten. Architectenbureau MVRDV heeft de opdracht een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen, waarbij de locatie transformeert naar een hoogwaardige woonomgeving. De leidende thema's daarbij zijn: verbinden, differen-

tiëren, vergroenen en transformeren. De transformatie beoogt het woongebied stedenbouwkundig en landschappelijk te koppelen aan het Westerpark en aan de Haarlemmervaart. Dit moet resulteren in een markante strip langs de belangrijke stadsentree Haarlemmerweg. De ambitie is om het woongebied een groen en open karakter te geven, waarbij het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht wordt gehaald. Waar mogelijk worden de oude kantoren getransformeerd.

Volgens Laurens Ivens, wethouder Bouwen en Wonen "blijkt maar weer dat er grote woonpotentie in leeg vastgoed ligt."



## Markttoets ook op erfpacht verplicht

**C**orporaties mogen eigen woningbezit op erfpachtgrond niet slopen en vervangen door marktappartementen zonder markttoets. Dat betekent dat als een marktpartij de geplande marktappartementen wil bouwen, de corporatie dat niet mag doen. Dat staat expliciet in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) dat de minister op de valreep voor de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet publiceerde. De minister negeert daarmee een motie van de Eerste Kamer. Zowel Woningwet als BTIV treden per 1 juli in werking.

De verplichte markttoets is een streep door de rekening van de Amsterdamse corporaties. Een groot deel van hun bezit ligt op erfpacht. Karin Laglas, bestuursvoorzitter van Ymere, sprak tijdens PakhuisNUL20 op 9 juni nog de hoop uit dat Ymere ook op erfpachtgrond het eigen woningbezit zou mogen herstructureren. "Niet omdat we zonnig zelf willen bouwen, maar die markttoets maakt het gewoon complexer." Voor gedifferentieerde bouwprogramma's moet men nu altijd op zoek naar commerciële partners. Institutionele beleggers als Syntrus Achmea hebben Blok er van weten te overtuigen de markttoets te handhaven. Volgens directievoorzitter Henk Jagersma voorzien beleggers in steden als Amsterdam graag in de grote vraag naar middensegment huurwoningen.



## Bestuur Rochdale compleet

**B**irgitte De Maar is per 1 juli toegetreden als lid van de raad van bestuur van Rochdale. Zij krijgt de portefeuilles vastgoed en dagelijks onderhoud. De Maar is sinds januari manager van de afdeling Vastgoed. Daarvoor was zij directeur van de afdeling Projectontwikkeling. Naast De Maar bestaat het bestuur van Rochdale na het vertrek van René Grotenhorst uit bestuursvoorzitter Hester van Buren en Nico Overdevest.



## Almere krijgt ook een Oranje Huis

**I**n Almere Poort bouwt woningcorporatie de Alliantie het Oranje Huis: een blijfvan-m'n-lijf-huis nieuwe stijl, tijdelijk onderdak voor personen die te maken krijgen met huiselijk geweld. Midden in de buurt, gericht op het hele gezin en met hulp op maat uitgevoerd door Blijf Groep. Het Oranje Huis heeft een regionale functie voor zowel Flevoland als Gooi en Vechtstreek. Het biedt waar nodig ook opvang aan vrouwen en kinderen uit andere delen van het land. Het pand komt dicht bij NS-station Almere Poort en autosnelweg A6.

De bouw start naar verwachting rond maart 2016. Ongeveer een jaar later, in het eerste of tweede kwartaal van 2017, is de oplevering. Er is dan plek voor twee noodbedden, tien crisisopvangplaatsen en vijftien plaatsen voor begeleid wonen. De Alliantie realiseerde al eerder een Oranje Huis op het Hallenterrein in Amsterdam

## Coöperatief Wonen zoekt startlocatie

**E**en vijftal professionals uit de volkshuisvesting wil het Duitse model van de coöperatieve woonvereniging naar de Randstad brengen. Men doet een beroep op Amsterdam om een locatie beschikbaar te stellen.

In Duitsland zijn er meer dan 2000 *Wohnungsbau-genossenschaften* die ruim 2 miljoen woningen beheren. De initiatiefnemers van 'Coöperatief Wonen' willen dit model naar Nederland brengen. "Uit idealisme", zegt Lucas Delfgaauw, oud-directeur van Woningbedrijf Amsterdam. "Wij willen doelgroepen aan de stad binden die buiten de boot dreigen te vallen. We hebben een herhaalbaar concept ontwikkeld met per locatie een coöperatieve vereniging."

Doel is kleinschalige woningbouw voor midden-groepen te realiseren in gemeenschappelijk eigendom zonder winst oogmerk. Gedacht wordt aan een huurniveau van 700 tot 950 euro per maand.

Volgens Delfgaauw is de financiering eigenlijk het minste probleem. "Vanuit de private equity-hoek is er genoeg belangstelling; we gaan er bovendien van uit dat bewoners een aandeel van minstens 15 procent van hun woningwaarde kopen. De echte bottleneck zit hem in de grondkosten. Omdat we middeninkomens willen huisvesten kunnen we niet tegen marktpartijen opbieden. Wij roepen dan ook de gemeente of een corporatie op ons een startlocatie met een realistische grondprijs ter beschikking te stellen. Dat gebeurt in een even overspannen woningmarktgebied als München ook. En wij kunnen anders dan beleggers garanderen dat de huren in het middensegment blijven. We hebben bovendien de knowhow in huis om een plan binnen een half jaar rond te hebben." Naast Lucas Delfgaauw bestaat de initiatiefgroep van Coöperatief Wonen uit Eric van der Putten, Rens Smid, Peter Roelofs, Doede Jaarsma en Evert Bartlema.

## Toeristenverhuur woonboten aangepakt

**A**msterdam wil de verhuur van woonboten Aan toeristen aan banden leggen. Daartoe worden de regels voor toeristisch verhuur van woonboten gelijkgesteld aan die van woningen. Dat betekent dat de hoofdbewoner zijn boot maximaal aan vier personen, hoogstens 60 dagen per jaar mag verhuren. Bovendien moet er toeristenbelasting worden betaald.

Veel woonboten lijken nu permanent te worden gebruikt als illegaal hotel. De gemeente start nu eerst met een onderzoek naar het misbruik. Aan de hand daarvan wordt een handhavingstraject gestart.

De bestrijding van illegale verhuur aan toeristen is overigens ook op de wal een hele opgave. De hoofdstad heeft aangekondigd jaarlijks een mil-

joen extra te investeren om illegale hotels tegen te gaan. Het extra budget dient mede om de explosieve groei van het aantal meldingen het hoofd te bieden. Het gaat om meldingen over illegale hotels en pensions, vakantieverhuur en short stay. Het totaal aantal meldingen bij Meldpunt Zoeklicht is de afgelopen drie jaar gestegen van 800 naar bijna 2000 per jaar. De huidige capaciteit van de sectie handhaving bij Wonen is te klein om zowel reguliere onderzoeken te doen als alle meldingen op te volgen. Daarnaast heeft het college ook de handhaving op de toeristische verhuur van woonboten bij Wonen ondergebracht. Het college maakte vorig jaar al bekend 500.000 euro beschikbaar te stellen voor uitbreiding van de ambtelijke capaciteit.



## Hausse aan nieuwbouwplannen

De nieuwbouwplannen buitelen in de regio Amsterdam over elkaar heen. Een greep uit de berichten:

In nieuwbouwwijk **Elzenhagen** in Amsterdam-Noord bouwt belegger Vesteda 64 huurappartementen voor het middensegment. De driekamerappartementen in complex De Hagen hebben een oppervlakte van 85 m<sup>2</sup> en een huurprijs van rond 800 euro per maand. De appartementen zijn efficiënt ingedeeld, worden uitgerust met zonnepanelen en krijgen het energielabel A+. De oplevering is naar verwachting in oktober 2016. Eerder dit jaar kondigde Vesteda al de bouw van veertien appartementen aan elders in Elzenhagen.

Op de Amsterdamse **Zuidas** is Provast gestart met de bouw van De Fred, een project met 67 koopappartementen en 110 vrije sector huurappartementen aan de Fred. Roeskestraat. De huurappartementen zijn gekocht door Amvest.

Het totale plan van ruim 26.000 m<sup>2</sup> BVO is verdeeld over drie gebouwen. De appartementen variëren van 60 tot 120 m<sup>2</sup> plus drie penthouses. Daarnaast komt er een parkeergarage, een centrale fietsenstalling en een binnentuin. In de loop van volgend jaar zal Amvest starten met de verhuur van de 110 huurappartementen. NIBC Bank financiert de koopappartementen. Dam & Partners architecten is verantwoordelijk voor het ontwerp.

In Oost op **Zeeburgereiland** start deze zomer de bouw van een studentencollege met 364 studio's. Van Wijnen Projectontwikkeling Midden heeft de woningen verkocht aan IC Netherlands, een specialist in studentenhuysvesting. Huurder van het complex wordt DUWO. De oplevering staat over een jaar gepland.

Op **Ijburg** worden ook weer twee gaten gevuld. Na de zomer start de bouw van blok 49b. De financiering is rond nu supermarktorganisatie Deen de commerciële ruimte op de begane grond heeft gekocht. Boven de supermarkt komen 58 compacte vrije sector huurappartementen.

Op het grasveld achter het opvallende Solid-complex van Stadgenoot op het Haveneiland komen kleine koopwoningen. Ontwikkelcombinatie SBB-De Nijs is de optie gegund om deze kavel 1B op Haveneiland te bebouwen. Het bouwplan omvat circa 108 kleine koopwoningen met een gebruiksoppervlakte van ongeveer 50 m<sup>2</sup>, 33 gebouwde parkeerplaatsen en een collectieve fietsenstalling en een binnentuin. Volgens de bouwers zijn deze woningen zeer geschikt voor starters, jonge mensen en ouderen. Dergelijke kleine koopwoningen zijn er nog nauwelijks op Ijburg. Doelstelling is om begin 2016 de omgevingsvergunning te kunnen aanvragen. Bij een voorspoedige verkoop van de woningen kan de bouw starten in de tweede helft van 2016.

De herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein op het schiereiland **Cruquius** in het Oostelijk Havengebied van Amsterdam komt op stoom. Na de zomer start eigenaar Amvest

met de bouw van ruim tweehonderd appartementen, circa 1250 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, circa 150 parkeerplaatsen en een kantoorgebouw op de voormalige bedrijfslocatie van Albeton. En ontwikkelaar/belegger Amvest heeft onlangs met de Koopmans Bouwgroep een overeenkomst gesloten om de locatie van de voormalige Sigma-fabriek te herontwikkelen. Daar komt een mix van woningen en bedrijfsruimten.

Eigen Haard kondigde voor enkele locaties bouwplannen aan. In **Driemond** bouwt de woningcorporatie het appartementencomplex De Kern met 25 huurappartementen. De huurwoningen zijn bestemd voor het sociaal en middensegment. Wat verder in de toekomst: in de bekende Zaanbocht in **Wormer** start Eigen Haard met een woningbouwproject. In de eerste fase worden ongeveer veertig appartementen en zes eengezinswoningen gerealiseerd.

Op het westelijke deel van het **NDSM-terrein** in Amsterdam-Noord, vlakbij Amsterdam Marina, komt een grootstedelijk en multifunctioneel complex met twee torens van 60 meter hoog. Een ontwikkelcombinatie van COD, Borghese Real Estate en VerweijMungra heeft het ontwikkelrecht verworven. Het complex gaat bestaan uit ongeveer 450 woningen, 400 studentenwoningen, een hotel, een gezamenlijke levendige binnentuin en een parkeergarage. In totaal gaat het om zo'n 70.000 m<sup>2</sup>.

Woningcorporatie Stadgenoot laat de bouw van de resterende twee woonblokken van het project **Scheepvaartkwartier** in Nieuw-West over aan een marktpartij. Het gaat om twee blokken met 71 vrije sector huurwoningen en een parkeergarage. Eigenaar van de huurwoningen wordt de Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer. De geplande huurappartementen variëren in oppervlakte van 71 tot 145 m<sup>2</sup>. Naar verwachting start de bouw eind dit jaar.

Het Scheepvaartkwartier ligt tussen de Nieuwe Osdorpergracht en de Hoekenesgracht. De overige vijf woonblokken zijn grotendeels klaar; vier bevatten een mix van sociale huur en vrijesectorhuur, het vijfde bestaat uit koopwoningen. Het project kwam in 2011 in handen van Stadgenoot na de ontbinding van Far West. Na oplevering bestaat de cluster uit 233 woningen. Stadgenoot heeft de grond en het plan verkocht omdat de bouw van koop- en vrijesectorhuurwoningen niet meer tot haar kerntaken hoort.



Scheepvaartkwartier



# “Niet de corporatie moet centraal staan, maar de oudere”

Een ‘aanvalsplan ouderenhuysvesting’. Tot niets minder riep de Amsterdamse gemeenteraad in 2014 op bij de bespreking van het coalitieakkoord. Het heeft even geduurd, maar eind mei presenteerde wethouder Ivens dan het Programma Ouderenhuysvesting 2015-2018. | Fred van der Molen



‘Programma’? Dat klinkt een stuk minder ambitieus dan aanvals- of actieplan? Ivens: “Integendeel. We verhogen juist de ambities. Dit is geen onderwerp dat om generieke maatregelen vraagt, maar om beleid dat specifieke problemen van ouderen op kan lossen. Het overheidsbeleid is dat je langer zelfstandig moet blijven wonen en dat je steeds meer van je sociale netwerk gebruik moet maken.

## “Als er voor een gelabelde woning geen belangstelling bestaat, dan maar de volgende keer beter”

Daar moet ons beleid dan ook op gericht zijn: ouderen moeten in een toegankelijke betaalbare woning in hun eigen buurt kunnen blijven wonen.”

### Waarom ontbreken productiedoelstellingen in het programma?

Je kunt niet zeggen dat in Amsterdam te weinig geschikte woningen voor ouderen zijn of dat ouderen als groep het grootste probleem op de woningmarkt vormen. Maar wat heb je daar aan als je ineens slecht ter been wordt op driehoog? Het is niet in de eerste plaats een kwantitatief probleem. Maar we zeggen wel tegen de corporaties: als je nieuwe woningen bouwt, zorg dan wel dat die direct geschikt zijn voor bewoners met een beperking, dat ze ‘aanpasbaar’ worden gebouwd. En laat dat ook altijd een aandachtspunt zijn bij renovatie.”

U blijft inzetten op maatwerkregelingen als ‘Van Groot naar Beter’ en ‘Van hoog naar Laag’. Maar ze hebben nog nooit goed gewerkt. Waarom nu wel?

“In potentie zijn dat goede instrumenten om ouderen in hun buurt aan een

geschikte woning te helpen. Die regelingen waren kennelijk onvoldoende verleidend. Dat moet veranderen. Niet de corporatie moet centraal staan, maar de oudere.”

U handhaaft de labeling van ouderenwoningen en de voorrangsregeling voor ouderen. Vindt u dat een corporatie een periode van leegstand moet accepteren om die woningen aan de doelgroep te verhuren?

“In ons voorstel onderscheiden we seniorenwoningen en gelabelde woningen. Seniorenwoningen zijn exclusief voor 65-plussers, daar moet je geen andere bewoners in willen zetten. Ook al weet ik dat er incidenteel leegstand is.

Maar als er voor een gelabelde woning geen belangstelling bestaat, dan maar de volgende keer beter.”

De PvdA suggereert om gelabelde woningen eventueel tijdelijk te verhuren om ze beschikbaar te houden voor de doelgroep.

“Dat lijkt me niet goed voor de buurten. Met tijdelijke bewoners bouw je niets op. Ik vind het bemoedigend dat we meer woningen hebben gelabeld dan er naar ouderen gaan. Dat betekent dat er wat te kiezen valt. Lang niet alle gelabelde woningen blijken alle ouderen aantrekkelijk te vinden. Sommigen willen bijvoorbeeld niet op de begane grond wonen vanwege de veiligheid of het uitzicht.”

Het ouderenbeleid richt zich op 65-plussers. Waarom deze leeftijdsgrens?

“We blijven steeds langer vitaal. Een leeftijdsgrens als 55-plus, zoals die nu nog voor sommige seniorencomplexen geldt, is niet meer van deze tijd. De meeste beperkingen dienen zich aan vanaf 75. Maar een verhuizing moet zich niet opdringen als je al in de pro-



Wethouder Laurens Ivens: “Ouderenhuysvesting is geen kwantitatief probleem”

blemen zit. Dat moeten we voor willen zijn. Het beleid is erop gericht dat mensen langer zelfstandig blijven wonen en in hun buurt oud kunnen worden.

Uw programma richt zich bijna exclusief op de sociale huursector. Er zijn meer ouderen.

“Zeker, maar als gemeente hebben we daar vooral wat over te zeggen, via de corporaties. Maar er is nog een reden. De huidige generatie ouderen heeft over het algemeen weinig inkomen. In die groep blijken de grootste knelpunten te zitten.”

In uw programma zitten nauwelijks harde doelstellingen. U bent nergens op af te rekenen.

“Ik ben dan wellicht op targets minder, maar op het programma des te meer af te rekenen. Ik zei al dat ouderenhuys-





## Het programma

### 1. Extra woningen?

Harde productiedoelstellingen ontbreken. Wel is de afspraak dat bijna alle nieuwe sociale huurwoningen die corporaties bouwen (90%) geschikt zijn voor ouderen.

### 2. Woningaanpassingen en verhuisindicatie

Voor woningaanpassingen kan een vergoeding worden aangevraagd (Wmo) tot een maximum van 6100 euro. Als de kosten te hoog worden, krijgen bewoners een verhuisindicatie. Dit geldt ook voor eigenaar-bewoners. Amsterdam wil ook meedoen aan de 'blijverslening' die landelijk wordt ontwikkeld. Die moet minder bemiddelde eigenaren in staat stellen hun huis levensloopbestendig te maken. Het gaat om een goedkope gemeentelijke lening die bij verkoop dient te worden terugbetaald.

### 3. Labelen en voorrangregels

Ouderen en medisch geïndiceerden hebben en houden voorrang bij het verkrijgen van een geschikte woning. Per gebied worden daartoe woningen gelabeld op basis van de behoefte. Voor 'seniorenwoningen' geldt straks een minimumleeftijd van 65 jaar. Landelijke wetgeving zorgt voor een extra voorrangscategorie: voor mantelzorgers dan wel de mantelzorgontvangers. De precieze criteria volgen.

### 4. Betaalbaarheid en huurbeleid

Betaalbaarheid is een belangrijk thema van de nieuwe prestatieafspraken. Die gelden voor alle huurders die

wat inkomen betreft horen bij de doelgroep; voor ouderen worden geen aparte afspraken gemaakt.

### 5. Maatwerk

Het programma doet een nieuwe poging om van de regelingen 'Van Hoog naar Laag' en 'Van Groot naar Beter' een succes te maken. Details volgen nog. Punt van aandacht is vooral het beperken van de huursprong bij verhuizing; of liever: stijging van woonlasten. In ieder geval komt er meer keuze omdat deze verhuisregelingen niet meer gebonden zijn aan het woningbestand van één corporatie. Meer persoonlijke begeleiding, via de corporatie en wooncoaches, moet verder helpen meer ouderen aan geschikte woningen te helpen.

### 6. Vrijkomend zorgvastgoed

Ivens wil bij vrijkomend zorgvastgoed bij voorkeur transformeren naar ouderenhuisvesting. Voor transformatie van corporatiecomplexen naar ouderenhuisvesting is minimaal 4 miljoen euro beschikbaar uit het transformatiebudget. Bij sloop-nieuwbouw van zorgvastgoed is de inzet om minimaal 30 procent sociale huurwoningen voor ouderen terug te bouwen in gebieden met relatief weinig sociale huurwoningen, ook bij particuliere investeringen.

### 7. Programmameteam

Voor de uitvoering van dit programma ouderenhuisvesting is een team samengesteld, vergelijkbaar met dat voor jongeren- en studentenhuisvesting.

vesting geen kwantitatief probleem is. Bovendien is deze sector aan grote veranderingen onderhevig. Het is onze opdracht constant in de gaten te houden wat voor specifieke maatregelen we het beste kunnen nemen. Dat vraagt voort-

durende afstemming met corporaties, huurders en ouderenorganisaties. Dat is dus veel dynamischer dan enkele harde actielijnen. Mijn ambitie is ervoor te zorgen dat alle ouderen goed gehuisvest worden.” ■

## Ook grote steden vergrijzen inmiddels

Nederland vergrijst. Momenteel is 17 procent van de bevolking ouder dan 65 jaar en dat aandeel zal de komende jaren nog sterk toenemen. Dat komt doordat de grote groep babyboomers de pensioenleeftijd bereikt. Bovendien blijft de levensverwachting stijgen.

In de grote steden speelt vergrijzing een minder grote rol. Dat heeft twee oorzaken. Allereerst verruilen relatief veel dertigers in de gezinsvormingsfase hun stadsappartement voor een ruimere woning in de regio. Dat was nog sterker in de jaren zestig en zeventig. Groeikernen als Purmerend breidden zich toen sterk uit. De jonge ouders van toen vergrijzen nu. Daarnaast trekken juist veel jongeren naar Amsterdam en Utrecht om er te gaan studeren of te werken.

In Amsterdam en Utrecht ligt het aandeel 65-plussers daardoor al decennia onder het landelijke gemiddelde. Voor Den Haag en Rotterdam geldt dit sinds 2005 ook. Maar sinds 2011 neemt ook in de vier grote steden het aandeel 65-plussers weer toe.

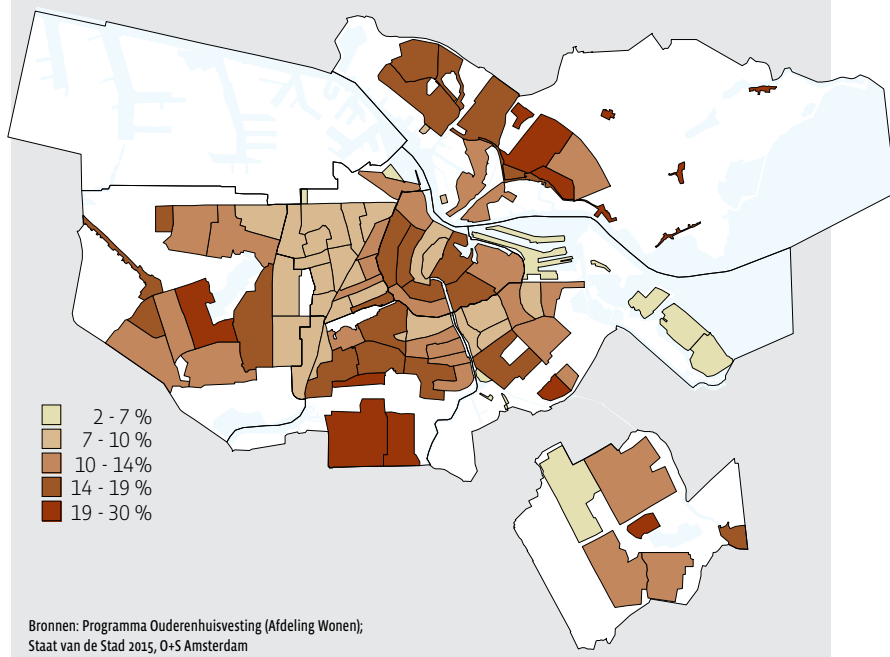
In 2014 telde Amsterdam bijna 100.000 65-plussers, 12 procent van de bevolking.

De meest recente prognose is dat er in 2030 zo'n 143.000 ouderen (=65-plussers) in de hoofdstad wonen, oftewel 16 procent van de bevolking. De groep ouderen vanaf 75 jaar groeit vooral na 2020 (het opschuivende contingent babyboomers). Dat is de groep waar de zorgvraag snel toeneemt.

In de stadsdelen Noord en Zuid wonen relatief veel 65-plussers (15%), in de stadsdelen West en Oost relatief weinig (9%). Buitenveldert is de meest vergrijsde wijk (27%) van Amsterdam. Andere sterk vergrijsde wijken zijn Betondorp en Tuindorp Nieuwendam (beide 25% 65-plussers). Ook in flinke delen van Centrum en Zuid wonen relatief veel ouderen. Met name binnen de Ring ligt volgens het college een opgave om voldoende geschikte en betaalbare woningen voor ouderen te creëren. Op IJburg wonen - niet verrassend - juist weinig 65-plussers (3,5%).

Aandeel 65-plussers naar buurtcombinatie

1 januari 2015



## OUDERENHUISVESTING: ZO ZIT HET

### Seniorenwoning

Een woning exclusief bestemd voor ouderen. In het verleden zijn er verschillende leeftijdsgrenzen gehanteerd: 55 jaar, 60 jaar of 65 jaar. Dat wordt nu 65. Amsterdam heeft ongeveer **12.000 seniorenwoningen**.

Een speciale categorie zijn de seniorenwoningen met zorg (voorheen Wibo-woningen). Deze woningen hebben twee of drie kamers, zijn gelijkvloers en - indien nodig - met een lift bereikbaar. De bewoners kunnen elkaar ontmoeten in een aparte ontmoetingsruimte en er is in de directe nabijheid een dienstencentrum met allerlei voorzieningen.

### Aanpasbaar gebouwde woning

Een 'aanpasbaar gebouwde' woning is een woning die zonder veel kosten aangepast kan worden voor mensen met een beperking. Voorheen noemden we dat 'levensloopbestendig'. Dergelijke woningen zijn gelijkvloers toegankelijk en hebben drempels; woonkamer, keuken, toilet, badkamer en de hoofdslaapkamer liggen op het entreeniveau. Daarnaast zijn er ruimtelijke eisen om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren. Veel nieuwbouw voldoet aan deze eisen. In Amsterdam zijn vanaf 1995 ongeveer **37.000 aanpasbare woningen gebouwd**.

### Nultredenwoning

Een nultredenwoning is toegankelijk zonder trap en heeft intern maximaal één trap. Woonkamer, keuken, toilet, badkamer en de hoofdslaapkamer liggen op entreeniveau.

**In Amsterdam zijn ongeveer 100.000 nultredenwoningen.** Dit betreft zowel sociale huur als markthuur en koopwoningen. Onder deze 100.000 nultredenwoningen vallen ook de aanpasbaar gebouwde woningen en de seniorenwoningen.



Zorginstelling De Riekerhof in Nieuw-West. Cordaan verwacht volgend jaar te kunnen starten met de transformatie van het complex, waarbij wonen en zorg (verder) gescheiden wordt.

Roep om meer gemeentelijke coördinatie

# Transformatie zorgvastgoed komt langzaam op gang

*Ouderen blijven langer zelfstandig wonen. In bestaande zorginstellingen moeten wonen en zorg worden gescheiden. Beide ontwikkelingen hebben grote consequenties voor het zorgvastgoed. Terwijl de eerste successen gemeld worden, blijken transformaties van meer verzorgingshuizen naar zelfstandige seniorenhuisvesting een moeilijk te nemen horde.* | Joost Zonneveld



**V**olgens geruchten staan hoogwaardigheidsbekleders in de rij om de openingshandeling van het Amstelhuis te verrichten. In september vindt de officiële opening plaats, vanaf 1 juli is het gebouw open. Het verbaast niet dat velen zich willen verbinden aan het vernieuwde Amstelhuis. Het is daar gelukt om 120, weliswaar kleine, huurwoningen in het gebouw te krijgen. Bovendien ligt het op een fantastische plek in Amsterdam, aan de Amstel. En de zeventigplussers met een lichte zorgvraag die er mogen wonen, betalen ook nog een sociale huurprijs. Ouderen met recht op huurtoeslag betalen 400 tot 450 euro huur. En niet te vergeten: het is in het Amstelhuis op een moderne manier oud worden. Geen kale

receptie, anonieme, te warme eetzaal en waskarren in de gang. Het Amstelhuis bestaat uit kleine moderne woningen met beneden een aantrekkelijke sociëteit, inclusief bibliotheek, een serieus cursusaanbod en een buurtrestaurant. Dat is ouderenhuisvesting 2.0.

Ook nieuw: het gaat hier om zelfstandige huurwoningen. Iedere bewoner – of koppel – heeft een eigen huurcontract en regelt zijn of haar eigen gas, water en licht. Dat past helemaal in het kabinetsbeleid waarin wonen en zorg gescheiden worden en waarmee flink bezuinigd wordt op de zorg. Mensen met een lichte zorgvraag komen niet meer in aanmerking voor een verblijf in een all inclusive verzorgingshuis, zij moeten

hun eigen broek ophouden. Maar het is, tegen de eenzaamheid, wel zo prettig als er leeftijdgenoten in de buurt zijn en zorg vlakbij is. In het Amstelhuis behoudt zorgverlener Amsta een post. In slechts een jaar tijd transformeerde Cocon Vastgoed Management het gebouw in Zuid, maar niet overal verloopt het scheiden van wonen en zorg en de transformatie van voormalige zorginstellingen op een even soepele manier.

## **Scheiden wonen en zorg**

Waar Cocon Vastgoed Management een leeg gebouw overnam van een zorgorganisatie die samen met haar voormalige bewoners al vertrokken was, is de operatie waar Cordaan mee bezig is veel in-



Bij de ombouw van De Boeg (Postjesweg) naar zelfstandige seniorenwoningen openbaart zich een 'heel orgel aan nieuwe voorschriften'

gewikkelder. De zorgverlener is een van de grote spelers in Amsterdam. Cordaan heeft er een enorme klus aan de door de wetgever opgedrongen scheiding van wonen en zorg vorm te geven. Niet in de laatste plaats omdat de instellingen van Cordaan bewoond zijn. Daarbij spelen vele vragen en onzekerheden: hoe moet de ruimte voor mensen die recht blijven houden op intramurale zorg over locaties in de stad verdeeld worden? Hoeveel ouderen hebben in de komende tijd behoefte aan zelfstandige woonruimte in voormalige verzorgingshuizen? Wat moet in die gebouwen gebeuren met de ruimte die



Jan Hoff, directeur huisvesting van Cordaan: "De vernieuwing van de zorg is een financieel drama."

vrijkomt als geen enorme keukens, opslagruimtes en personeelsruimtes meer nodig zijn? En wat zijn de financiële consequenties en kansen daarvan? In het geval van een organisatie als Cordaan een enorme opgave.

Laat duidelijke zijn. Jan Hoff, directeur huisvesting van Cordaan, is een voorstander van het scheiden van wonen en zorg. "Wij zijn bijvoorbeeld bezig om onze gebouwen veel aantrekkelijker te maken. Zodat bewoners, familieleden en vrijwilligers geen drempel voelen en een gewoon woongebouw binnenstappen. En met aantrekkelijke functies op de begane grond. Het is goed dat het negatieve etiket van verzorgingshuizen af gaat." Het is kortom de bedoeling dat ouderen met kleine ongemakken gewone huurders worden. Wie een kleine zorgvraag heeft, heeft gemakkelijk toegang tot hulpverleners in het gebouw. En een deel van de gebouwen blijft beschikbaar voor mensen met zwaardere fysieke en mentale zorg, waarvoor de overheid nog wel bijdraagt aan zorg én wonen.

In nieuwe gebouwen van Cordaan is dat in feite al het geval. Zoals in de Laan van Spartaan, het Staalmanpark of Kadoelerbreek, maar bij oudere, meer klassieke verzorgingshuizen moet veel meer gebeuren om die aan te passen. In alle gevallen heeft het omzetten van maatschappelijk vastgoed naar wonen grote financiële consequenties.

#### **Financieel drama**

De vernieuwing van de zorg is volgens Hoff zelfs een 'financieel drama'. "Van tevoren heeft niemand er over nagedacht wat de consequenties zijn als je in Amsterdam wonen en zorg gaat scheiden. Erfpacht voor wonen is veel hoger dan voor een maatschappelijke functie, er

moeten bij zelfstandige woningen meer parkeerplaatsen komen en dat is in Amsterdam ook veel duurder dan ergens in de provincie. Dan zijn er nog dure brandveiligheidseisen en kunnen woningcorporaties de huren gemakkelijk optrekken naar de maximale huur. En ook die ligt vanwege de schaarstepunten hoger dan het landelijke gemiddelde. Dat corporaties dat doen is niet vreemd, want zij hebben het geld hard nodig vanwege de verhuurderheffing. En waarom zouden zij een uitzondering maken voor ouderen? Het is een compleet andere situatie dan nu, waarbij wij een gebouw voor een maatschappelijke prijs huren van een woningcorporatie."

En daar komen de investeringen in de gebouwen nog eens bij als straks veel gemeenschappelijke ruimtes in de zorggebouwen niet meer nodig zijn.

Hoff geeft het voorbeeld van De Boeg in West, die eigendom is van woningcorporatie Stadgenoot. "Dat gebouw is eigenlijk een modelgebouw van de zorg; gestapelde bouwen met een lift. De brandweer zegt dat de binnendeuren nu voordeu-

### **De erfpacht zou van 170 euro naar 1000 euro per wooneenheid kunnen gaan**

ren worden. Dat betekent het aanbrenge van brandwerende deuren, maar dat blijkt dan niet genoeg te zijn. We moeten door het hele gebouw brandkleppen aanbrenge, die duizend euro per stuk kosten. En de brandmeldinstallatie van een half miljoen euro is waardeloos geworden, daar kunnen we niks meer mee." Het is maar een van de voorbeelden waar Hoff mee te maken heeft. "De erfpacht zou per jaar van 170 euro naar duizend euro per wooneenheid kunnen gaan. We moeten nog de hogere parkeernorm zien op te lossen en we krijgen te maken met een heel orgel van nieuwe voorschriften." Volgens Hoff is het scheiden van wonen en zorg in Amsterdam simpelweg 'onbetaalbaar' als alle regels onverkort door de gemeente worden toegepast. Het gevolg is dat over ieder pand apart onderhandeld moet worden, wat in het geval van het bij ouderen populaire De Boeg betekent dat al een jaar gesproken wordt door stadsdeel, gemeente, Stadgenoot, Combiwel en Cordaan.

Hoewel de gemeente in het onlangs gepubliceerde Programma Ouderenhuisvesting kiest voor maatwerk, hoopt Hoff op meer duidelijkheid. "Het zou ons erg



helpen als de gemeente met één heldere lijn zou komen onder welke voorwaarden transformatie plaats kan vinden.” Hij doelt daarbij vooral op de parkeernormen en de erfpacht. Op die manier zou de transformatie volgens Hoff sneller kunnen beginnen en daarmee onzekerheid bij bewoners over hun woonsituatie kunnen wegnemen.

### Ventiel

Om voorbereid te zijn op eventueel nieuw rijksbeleid heeft Cordaan zich voorgenomen de gebouwen zo flexibel mogelijk in te delen. “Wij stoten nauwelijks gebouwen af. Veel andere organisaties doen dat wel, maar wij zijn bang dat als je gebouwen, vooral binnen of vlakbij de Ring A10, van de hand doet, dat je ze dan nooit meer terugkrijgt.” In de komende decennia neemt de vergrijzing ook in Amsterdam een behoorlijke vlucht. Van 95.000 ouderen nu, is de prognose dat Amsterdam in 2030 143.000 65-plussers telt, wat gelijk staat aan 16 procent van de bevolking. De groep 75-plussers groeit vooral na 2020. “Dan willen we onze ge-

## Gevraagd: algemene richtlijn voor parkeernormen en erfpacht

bouwen voor die mensen kunnen inzetten. Maar als de vraag ineens terugvalt, kunnen we daar ook andere huurders onderdak bieden. Het is een soort ventiel. En dat is dan weer een voordeel van de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt, namelijk dat de verhuurbaarheid goed is.”

Dat betekent wel enorme investeringen. De klassieke verpleeg- en verzorgingshuizen kennen vaak grote ruimtes die beter benut kunnen worden. Soms is maar 30 tot 40 procent in gebruik voor wonen. Dat moet naar 80 tot 90 procent, waardoor die gebouwen veel efficiënter gebruikt kunnen worden en op termijn ook meer inkomsten genereren. Cordaan heeft dat samen met woningcorporaties al gedaan in Slotervaart, Oost en Zuid-oost. Maar Cordaan is er nog lang niet: de organisatie heeft of huurt in Amsterdam liefst honderd gebouwen, waarvan 25 grote, en is van plan tien panden per jaar aan te pakken. En dat loopt niet altijd vlekkeloos.

### Grote onzekerheid

In het geval van verzorgingshuis Nieuw Geuzenveld, dat Cordaan huurde van de



In september wordt het getransformeerde Amstelhuis officieel geopend. Het is Cocon Vastgoed daar gelukt om 120 zelfstandig sociale huurwoningen in een leegstaande zorginstelling te krijgen.

Alliantie, is gestart met het scheiden van wonen en zorg. Bewoners huren weer zelfstandig van de Alliantie en krijgen zorg van Cordaan Thuiszorg. De verandering gaf de nodige onrust onder bewoners. “Ze vreesden dat wij daar helemaal zouden vertrekken en dat ze niet zouden kunnen blijven. Die beeldvorming heeft ons verrast en ons geleerd dat we in een vroeg stadium al heel duidelijk moeten zijn over wat er mogelijk verandert op een locatie. Daarover zijn we in gesprek met de cliëntenraad.”

Voor de Riekerhof ligt een mooi plan op tafel, zegt Hoff, die verwacht volgend jaar met de transformatie van dat gebouw te beginnen. En hij hoopt op een snelle doorbraak bij De Boeg, vooral om de bewoners niet langer in onzekerheid te laten zitten.

Willeke Drevijn, adviseur bijzondere huisvesting bij Stadgenoot, zegt te wachten totdat Cordaan duidelijkheid geeft. “In De Boeg zitten eigenlijk al woningen die omgezet kunnen worden naar zelfstandige eenheden. Het gaat vooral om de

vraag hoeveel woningen Cordaan nog nodig heeft voor intramurale zorg. Daarna kunnen wij pas echt aan de slag.” Stadgenoot kreeg voor de transformatie een subsidie uit een gezamenlijke pot van gemeente en corporaties. Drevijn: “Dat geld is zeer welkom want we zullen de installaties moeten aanpassen.” Maar volgens haar is de grootste uitdaging de benedenverdieping. “We zijn aan het kijken welke functies we daar in kunnen krijgen. Het stadsdeel wil daar bijvoorbeeld een Huis voor de Buurt.” De Boeg is het eerste project van Stadgenoot waarbij wonen en zorg als gevolg van het nieuwe rijksbeleid gescheiden worden. “Het is een proces dat tijd nodig heeft. Ik ga er van uit dat we met de gemeente afspraken kunnen maken over erfpacht en parkeernormen, de gemeente wil dit ook goed geregeld hebben.”

### UITDAGINGEN BIJ TRANSFORMATIE ZORGVASTGOED NAAR SENIORENHUISVESTING

- Bestemmingsplanwijziging nodig vanwege veranderende functie (wonen).
- Hogere erfpacht: voor wonen ligt die veel hoger dan voor maatschappelijke functies.
- Huurcontract: zorginstelling huurt gebouwen tegen een maatschappelijke prijs, individuele huurcontracten zijn complexer en duurder.
- Gemeentelijke parkeernorm: die ligt bij een woongebouw veel hoger dan bij maatschappelijk vastgoed.
- Brandveiligheidseisen: omzetten naar zelfstandige woningen vraagt meer brandveiligheidsmaatregelen.
- (Tijdelijke) verhuizing huidige bewoners: dat is voor die leeftijdsgroep een ingrijpende gebeurtenis; hetzelfde geldt voor overgang naar zelfstandig huurcontract, betaling nutsleveranciers, aanvraag huurtoeslag enz.
- Onzekere markt: moeilijk te voorspellen hoe de vraag naar ouderenwoningen in voormalige verzorgingshuizen zich ontwikkelt.



→ <http://hetamstelhuis.nl>

het AMSTELHUIS

70 STAGE	43 77M 112
64 STAGE	40 77M 114
57 STAGE	40 77M 116
51 STAGE	43 77M 118
45 STAGE	43 77M 120
39 STAGE	43 77M 122
33 STAGE	43 77M 124
27 STAGE	43 77M 126
21 STAGE	43 77M 128
15 STAGE	43 77M 130
9 STAGE	43 77M 132
3 STAGE	43 77M 134
00 STAGE	43 77M 136
00 STAGE	43 77M 138
00 STAGE	43 77M 140
00 STAGE	43 77M 142
00 STAGE	43 77M 144
00 STAGE	43 77M 146
00 STAGE	43 77M 148
00 STAGE	43 77M 150
00 STAGE	43 77M 152
00 STAGE	43 77M 154
00 STAGE	43 77M 156
00 STAGE	43 77M 158
00 STAGE	43 77M 160
00 STAGE	43 77M 162
00 STAGE	43 77M 164
00 STAGE	43 77M 166
00 STAGE	43 77M 168
00 STAGE	43 77M 170
00 STAGE	43 77M 172
00 STAGE	43 77M 174
00 STAGE	43 77M 176
00 STAGE	43 77M 178
00 STAGE	43 77M 180
00 STAGE	43 77M 182
00 STAGE	43 77M 184
00 STAGE	43 77M 186
00 STAGE	43 77M 188
00 STAGE	43 77M 190
00 STAGE	43 77M 192
00 STAGE	43 77M 194
00 STAGE	43 77M 196
00 STAGE	43 77M 198
00 STAGE	43 77M 200
00 STAGE	43 77M 202
00 STAGE	43 77M 204
00 STAGE	43 77M 206
00 STAGE	43 77M 208
00 STAGE	43 77M 210
00 STAGE	43 77M 212
00 STAGE	43 77M 214
00 STAGE	43 77M 216
00 STAGE	43 77M 218
00 STAGE	43 77M 220
00 STAGE	43 77M 222
00 STAGE	43 77M 224
00 STAGE	43 77M 226
00 STAGE	43 77M 228
00 STAGE	43 77M 230
00 STAGE	43 77M 232
00 STAGE	43 77M 234
00 STAGE	43 77M 236
00 STAGE	43 77M 238
00 STAGE	43 77M 240
00 STAGE	43 77M 242
00 STAGE	43 77M 244
00 STAGE	43 77M 246
00 STAGE	43 77M 248
00 STAGE	43 77M 250
00 STAGE	43 77M 252
00 STAGE	43 77M 254
00 STAGE	43 77M 256
00 STAGE	43 77M 258
00 STAGE	43 77M 260
00 STAGE	43 77M 262
00 STAGE	43 77M 264
00 STAGE	43 77M 266
00 STAGE	43 77M 268
00 STAGE	43 77M 270
00 STAGE	43 77M 272
00 STAGE	43 77M 274
00 STAGE	43 77M 276
00 STAGE	43 77M 278
00 STAGE	43 77M 280
00 STAGE	43 77M 282
00 STAGE	43 77M 284
00 STAGE	43 77M 286
00 STAGE	43 77M 288
00 STAGE	43 77M 290
00 STAGE	43 77M 292
00 STAGE	43 77M 294
00 STAGE	43 77M 296
00 STAGE	43 77M 298
00 STAGE	43 77M 300
00 STAGE	43 77M 302
00 STAGE	43 77M 304
00 STAGE	43 77M 306
00 STAGE	43 77M 308
00 STAGE	43 77M 310
00 STAGE	43 77M 312
00 STAGE	43 77M 314
00 STAGE	43 77M 316
00 STAGE	43 77M 318
00 STAGE	43 77M 320
00 STAGE	43 77M 322
00 STAGE	43 77M 324
00 STAGE	43 77M 326
00 STAGE	43 77M 328
00 STAGE	43 77M 330
00 STAGE	43 77M 332
00 STAGE	43 77M 334
00 STAGE	43 77M 336
00 STAGE	43 77M 338
00 STAGE	43 77M 340
00 STAGE	43 77M 342
00 STAGE	43 77M 344
00 STAGE	43 77M 346
00 STAGE	43 77M 348
00 STAGE	43 77M 350
00 STAGE	43 77M 352
00 STAGE	43 77M 354
00 STAGE	43 77M 356
00 STAGE	43 77M 358
00 STAGE	43 77M 360
00 STAGE	43 77M 362
00 STAGE	43 77M 364
00 STAGE	43 77M 366
00 STAGE	43 77M 368
00 STAGE	43 77M 370
00 STAGE	43 77M 372
00 STAGE	43 77M 374
00 STAGE	43 77M 376
00 STAGE	43 77M 378
00 STAGE	43 77M 380
00 STAGE	43 77M 382
00 STAGE	43 77M 384
00 STAGE	43 77M 386
00 STAGE	43 77M 388
00 STAGE	43 77M 390
00 STAGE	43 77M 392
00 STAGE	43 77M 394
00 STAGE	43 77M 396
00 STAGE	43 77M 398
00 STAGE	43 77M 400
00 STAGE	43 77M 402
00 STAGE	43 77M 404
00 STAGE	43 77M 406
00 STAGE	43 77M 408
00 STAGE	43 77M 410
00 STAGE	43 77M 412
00 STAGE	43 77M 414
00 STAGE	43 77M 416
00 STAGE	43 77M 418
00 STAGE	43 77M 420
00 STAGE	43 77M 422
00 STAGE	43 77M 424
00 STAGE	43 77M 426
00 STAGE	43 77M 428
00 STAGE	43 77M 430
00 STAGE	43 77M 432
00 STAGE	43 77M 434
00 STAGE	43 77M 436
00 STAGE	43 77M 438
00 STAGE	43 77M 440
00 STAGE	43 77M 442
00 STAGE	43 77M 444
00 STAGE	43 77M 446
00 STAGE	43 77M 448
00 STAGE	43 77M 450

### De woningen

Amstelhuis bestaat nu uit 120 zelfstandige sociale huurwoningen. De meeste kamers zijn 30 m2 groot, hebben een open keuken, een kleine slaapkamer en een voor ouderen geschikte badkamer. Voor echtparen zijn veertig iets grotere woningen van 50, en een enkele van 80 m2 beschikbaar. De huur bedraagt 400 tot 450 euro. Vijfendertig appartementen zijn al verhuurd, aan het einde van dit jaar moet de helft van het gebouw bewoond zijn.



### Sociëteit

Onder in het gebouw komt een sociëteit met een bibliotheek, een bar en een brasserie. Er is een groot terras op het binnenplein, een fitnessruimte, een fysiotherapeut en een waserette. De sociëteit moet uitdrukkelijk ook een plek voor de buurt worden.



### De transformatie

Directeur Hélène Pattijn van Cocon zegt alle medewerking van de gemeente te hebben gekregen. "We hebben de bestemming moeten wijzigen en een erfpachtcontract af kunnen sluiten dat het plan haalbaar heeft gemaakt. Ook mogen we een lagere parkeernorm hanteren dan gebruikelijk bij zelfstandige woningen. En dat is ook niet onlogisch: want hoeveel tachtigplussers stappen nu nog in de auto midden in Amsterdam?"





# Amstelhuis

Het op 1 juli geopende Amstelhuis, op de hoek van de Ceintuurbaan en Amsteldijk, is seniorenhuisvesting nieuwe stijl. Cocon Vastgoed Management transformeerde de voormalige Amsta-zorginstelling naar zelfstandige woningen.



## Voor wie?

- U bent ouder dan 80 jaar. Of: u bent ouder dan 70 jaar en hebt een (lichte) zorgvraag maar kunt nog zelfstandig wonen.
  - U heeft op basis van uw inkomen recht op een sociale huurwoning.
- Daarbij wordt gestreefd naar 20 procent echtparen, 40 procent mannen en 40 procent vrouwen. Om de gewenste mix te krijgen, wil Cocon Vastgoed de tijd nemen. Bovendien blijkt de stap naar het Amstelhuis een moeilijke beslissing. Veel geïnteresseerden komen een paar keer kijken voordat zij een beslissing nemen.



# Amsterdamse wooncoaches hebben beperkte armslag

Na succesverhalen elders heeft Amsterdam ze sinds dit voorjaar ook: wooncoaches die ouderen helpen bij een eventuele volgende stap in hun wooncarrière. Deze zomer wordt de pilot geëvalueerd. Maar nu is al duidelijk dat hun instrumentarium beperkt is. | Johan van der Tol

“De corporatie krijgt er een prachtige woning voor terug. Die zou ze kunnen verhuren aan een gezin, maar ook kunnen verkopen”, aldus ‘wooncoach’ Schelto Doyer. Hij heeft het over de woning van een hoogbejaard stel dat graag had willen verhuizen in het kader van de maatwerkregeling Van Groot naar Beter. Helaas voor het echtpaar lukt dat niet: de indrukwekkende maisonnette met vide aan een gracht in West heeft niet de vereiste vijf kamers, maar vier, en meet geen 70 maar 68 vierkante meter.

Doyer, architect van beroep, behoort sinds half maart tot de eerste lichte

wooncoaches in Amsterdam. Hij gaat vrijwillig bij 65-plussers langs om die voorlichting te geven over de al jaren bestaande, maar weinig gebruikte regelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter. Die moeten ervoor zorgen dat ouderen comfortabel kunnen blijven wonen. De regelingen moeten tegelijkertijd leiden tot meer doorstroming op de woningmarkt. Ook geeft Doyer voorlichting over woningaanpassingen waardoor ouderen in de woning kunnen blijven, en over het zoeken op WoningNet. Eventueel helpt hij met zoeken.

Inmiddels heeft hij dertien huishoudens bezocht. Daarbij heeft hij één daadwerkelijke verhuizing bewerkstelligd, maar is hij ook gestuit op beperkingen die er zijn om ouderen tot verhuizen te verleiden.

In het bovenstaande geval vindt Doyer de regels te streng. “Volgens de corporatie kan het echtpaar snel zelf een geschikte woning vinden, omdat het zo’n lange woonduur heeft. Maar het is lastig zoeken voor hen op WoningNet. Bovendien worden ze dan met een hoge huur geconfronteerd, terwijl de

huur met de Van-Groot-naar-Beter-regeling gelijk zou blijven.” Een verhuizing is noodzakelijk, omdat de vrouw van het stel ongeneeslijk ziek is.

Doyer heeft meer ouderen gesproken die in een nijpende situatie verkeren, maar niet met de twee maatwerkregelingen kunnen worden geholpen.

## Huursprong

Ouderen hebben de afgelopen jaren weinig gebruik gemaakt van de regelingen. Dat komt door onbekendheid, maar ook door de huursprong waarmee geïnteresseerden zich geconfronteerd zagen. Daarom werd anderhalf jaar geleden stedelijk afgesproken de huur gelijk te houden bij een verhuizing in het kader van deze maatwerkregelingen - ook bij verhuizing naar een woning van een andere corporatie.

Maar dat laatste is nog steeds niet geregeld. Bij verhuizing naar een woning van een andere corporatie is doorgaans nog steeds sprake van een huursprong. Daardoor is het instrumentarium van een wooncoach om een verhuizing aantrekkelijk te maken voor ouderen beperkt, zo merken Doyer en projectcoör-

## DE WOONCOACH: ZO ZIT HET

De pilot met de wooncoach is een samenwerkingsproject van de Huurdersvereniging Amsterdam, het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) en de Wijksteunpunten Wonen in de stadsdelen Centrum, West, Zuid en Oost. Het project is afgestemd met de corporaties en wordt gesubsidieerd door de gemeente. De pilot wordt na 1 augustus geëvalueerd, maar de gemeente heeft al laten weten ermee door te willen gaan.

Voor het project zijn twaalf vrijwillige wooncoaches opgeleid door het ASW. Ze geven in hun eigen wijk ouderen advies op maat over prettig en veilig wonen en maken een inventarisatie van woonwensen. Het bewerkstelligen van verhuizingen is niet het primaire doel, benadrukt projectleider Floor Beckers. De voorlichting kan ook gaan over mogelijke aanpassingen aan de huidige woning.

Van half maart tot begin juni zijn zo’n dertig huishoudens bezocht, waarvan er inmiddels één is verhuisd.

## VOORWAARDEN MAATWERKREGELINGEN

### Van Hoog naar Laag:

- 65 jaar of ouder
- Sociale huurwoning op 2e etage of hoger zonder lift
- Huren van een deelnemende corporatie (de Alliantie, Ymere, Stadgenoot en Eigen Haard)
- Doorstromen naar woning van deelnemende corporatie in dezelfde buurt

### Van Groot naar Beter

- Huidige woning: minimaal vijf kamers en 70 m<sup>2</sup>
- Huishouden maximaal drie personen
- Verhuiskostenvergoeding: 4500-6000 euro, afhankelijk van grootte achtergelaten woning, alleen werkelijk gemaakte kosten





Wooncoach Schelto Doyer op huisbezoek

## Nu al is duidelijk dat het instrumentarium beperkt is

dinator Floor Beckers van het Amsterdams Steunpunt Wonen op.

“Het is nog niet gelukt, maar we willen het nu vóór 1 januari regelen”, legt Jeroen Rous van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) uit. Bij een verhuizing tussen corporaties zou de ontvangende corporatie huur derven, omdat de huur niet geharmoniseerd kan worden. Er zou daarom een soort verdeelsleutel moeten komen. Maar volgens Rous is het de vraag of die er direct al moet zijn: “Wellicht kunnen we er ook gewoon mee beginnen en kijken wat er gebeurt.”

De pilot is tegelijkertijd een onderzoek naar woonwensen van ouderen en naar wat er zoal bij hen speelt aan woonperikelen. “Er wordt altijd gezegd dat ouderen niet willen verhuizen. Maar mensen die zich aanmelden voor de wooncoach overwegen dat wel. Ze blijven inderdaad liever in hun huis, maar realiseren zich dat dat op den duur niet meer kan.”

De laatste tijd heeft Doyer minder te doen; na de eerste toestroom nemen de aanmeldingen af. “De wooncoaches moeten informeren over de regelingen die er zijn, maar we zijn zelf, denk ik, nog niet erg bekend bij de doelgroep. De corporaties zouden huurders van boven de 65 kunnen aanschrijven om te vertellen dat we er zijn.” ■



## Wooncoach Zandvoort groot succes

Terwijl Amsterdam schoorvoetend is begonnen met wooncoaches en maatwerk zonder huursprong, blijkt een initiatief van De Key hiermee in Zandvoort een groot succes. De corporatie begon in maart vorig jaar met een wooncoach en schreef zo'n vierhonderd 65-plussers in eengezinswoningen aan over de mogelijkheid naar een geschikt appartement te verhuizen.

Vierenzestig huishoudens meldden zich aan, waarvan er begin deze maand ruim twintig waren verhuisd of op het punt stonden te verhuizen.

“Het komt mede door de kleinschaligheid en doordat De Key de enige corporatie is hier”, zo verklaart wooncoach Tanja Paap het succes.

“Zandvoort is klein en de mensen weten waar ze terecht komen.”

De betrokken woningen kunnen worden verkocht of verhuurd, sociaal of in de vrije sector, afhankelijk van inkomen en interesse van de eerste kandidaat. De Key zou een ideale verhuisketen van vier schakels willen bewerkstelligen. Dat gaat zo: de eengezinswoning wordt betrokken door een gezin uit een vierkamerflat, die weer in gebruik wordt genomen door een huishouden uit een driekamerappartement. Dat laatste is dan beschikbaar voor starters onder de 25 jaar. Doorstromers die huren bij De Key hebben voorrang bij vrijgekomen woningen. “Meestal eindigt het bij de derde schakel, maar soms halen we ook de vierde”, aldus Paap.

De Key derft weliswaar een huursprong, maar kan dat weer compenseren door hogere huren van andere betrokken woningen.

Naast de gelijkblijvende huur (maar wel met de hogere servicekosten van een appartement) worden de ouderen verleid met een verhuiskostenvergoeding van 1500 euro.

Het project duurt in ieder geval twee jaar.

Nieuwe seniorenhuisvesting in marktsector blijkt moeilijk te realiseren

# ‘Handhaaf huidige bestemming zorgvastgoed’

*Institutionele beleggers en particuliere investeerders willen best nieuwe woonvoorzieningen voor ouderen bouwen. Maar het blijkt lastig de juiste locaties te bemachtigen. Gemeenten kunnen behulpzaam zijn door de combinatie van wonen en zorg als maatschappelijke bestemming te handhaven. | Bert Pots*



“De zorgvastgoedmarkt staat nog in de kinderschoenen”, zegt Erwin Drenth, manager van het zorgvastgoedfonds van Bouwinvest. “Zorgverleners komen uit een sterk gereguleerde wereld. Decennia gold: voldeed men aan de regels, dan financierde de overheid de bouwactiviteiten. Nu is sprake van het scheiden van wonen en zorg, het weg-

vastgoed belegd. Voor eind 2017 moet het resterende bedrag een bestemming vinden. “De herontwikkeling van het Ingenhouszhof in Amsterdam-Oost was ons eerste project. Het complex is kortgeleden opgeleverd. Amsta verleent daar intensieve zorg aan elf groepen van elk zes dementerenden.” Hij omschrijft zijn eerste investering als een spannende opgave. “Dergelijke zware zorg wordt door de overheid bekostigd. Wij zijn voor ons rendement dus sterk afhankelijk van het handelen van de overheid. Nederland vergrijs. Het aantal zware zorgbehoevende ouderen groeit. Wij verwachten dat ons land deze mensen niet in de kou laat staan en durven daarom die investering te doen, maar wel tegen een iets hoger rendement. Dat klinkt heel erg zakelijk, maar dat is de verplichting die we als belegger tegenover onze pensioenfondsen hebben.”

Bouwinvest heeft inmiddels ook in een ouderenproject in Haarlem geïnvesteerd. En afgelopen maand nog werd een contract gesloten voor de ontwikkeling van een luxe woonzorgcomplex in Zeist. Hij zou graag meer in Amsterdam investeren. “In zekere zin lijkt in Amsterdam de vraag naar nieuwe voorzieningen voor ouderen niet zo groot. De stad is populair bij studenten en starters. Maar er is een grote groep Amsterdammers die op een plek woont die niet heel geschikt is om op een goede manier oud te worden. Met multifunctionele complexen met aantrekkelijke middensegment huurwoningen en goede zorg onder handbereik als het leven wat brozer wordt, zouden wij in de vraag naar pas-

sende woonruimte en goede zorg kunnen voorzien.”

## Gedifferentieerde producten

Bovendien is Amsterdam volgens hem heel geschikt om gedifferentieerde producten te ontwikkelen. Hij denkt dan aan speciale voorzieningen op grond van etniciteit, religie, leefstijl of seksuele geaardheid. “Het gaat erom dat oudere mensen op een waardige manier invulling kunnen geven aan hun leven. Met gelijkgestemden. Het is heel triest als oudere homoseksuelen op het moment dat ze een zorgvraag krijgen weer ‘in de kast’ moeten. Waarom zouden we niet meer doelgroepgerichte voorzieningen realiseren?”, zo stelt Drenth. Syntrus Achmea Real Estate & Finance, al jaren actief op de zorgvastgoedmarkt, heeft hetzelfde segment op het oog: comfortabele middensegment huurappartementen in een veilige omgeving met goede zorg op afroep. Eerdaags wordt de Makroon opgeleverd. “Wij bieden op de plek van het voormalige Sint Bernardus mooie appartementen in het middensegment. Amstelring heeft een van de tussenverdiepingen van ons afgenomen en verleent daar zware zorg. Zij bieden ook service en ondersteuning aan de bewoners van de appartementen,” aldus ontwikkelingsmanager Ralph Sommer.

## Sint Jacob aangekocht

Syntrus Achmea gaat deze formule ook toepassen elders in de hoofdstad. “Wij hebben Sint Jacob aan de Plantage Mid-denlaan (tegenover Artis) aangekocht en



vallen van verzorgingshuiszorg en een andere vergoedingsstructuur in de verpleeghuiszorg. De branche moet voor de aanpassing van gebouwen de kapitaalmarkt op, maar daar gelden andere regels. Banken en beleggers kijken heel bewust naar de risico's van zorgvastgoed.”

## Eerste project

Het Pensioenfonds voor de Bouw stelde vorig jaar 300 miljoen euro beschikbaar om te beleggen in voorzieningen voor ouderen en gehandicapten en de bouw van gezondheidscentra. Daarvan heeft Drenth inmiddels zo'n 40 miljoen in zorg-





Op de plek van het gesloopte Sint Bernardus aan de Marnixstraat staat nu de Makroon: middensegment huurappartementen in een veilige omgeving met zorg op afroep. Op één verdieping heeft Amstelring een verpleegafdeling.

gaan dat complex op soortgelijke manier ontwikkelen. Het monumentale middendeel van het oude complex zal na renovatie plaats bieden aan 32 eenheden voor kwetsbare ouderen. Daar realiseren wij ook ontmoetingsruimtes en ondersteunende zorgfuncties. Rondom het monumentale gebouw realiseren wij 317 nieuwe levensloopbestendige appartementen van gemiddeld 81 m<sup>2</sup>. Hoogwaardig afgewerkt en allemaal voorzien van tuin of balkon.”

Oplevering is voorzien in 2019. De vernieuwing van Sint Jacob vraagt van de deelnemende pensioenfondsen een investering van circa 123 miljoen euro. Volgens Sommer snijdt het mes aan meerdere kanten. “Op een geweldige locatie midden in Amsterdam realiseren we aantrekkelijke woningen waarin ouderen ook kunnen blijven wonen als hun zorgbehoefte toeneemt. En voor onze fondsen is sprake van een gezonde investering. Wij voorzien voor de lange termijn een grote vraag naar levensloopbestendige appartementen. Vastgoed kent in Amsterdam een vaste waardeontwikkeling. En met Amstelring hebben we een samenwerkingsovereenkomst kunnen afsluiten voor twintig jaar.”

**Als zorgvastgoed weggaat tegen de hoogste prijs, dan is het niet verwonderlijk dat er geen zorg terugkomt**

### **Hoger segment**

Particulier zorgaanbieder Domus Magnus richt zich op een aanmerkelijk hoger marktsegment. Zij hebben enkele jaren geleden zorgcentrum De Uylenburgh aan de Lauriergracht geopend. “Wij bieden ouderen – de gemiddelde leeftijd is 85+ - een mooie woning, aantrekkelijke voorzieningen en indien nodig intensieve zorg. Dat doen we allemaal met eigen personeel”, aldus directeur Erwin Miedema. De prijs voor zo’n compleet arrangement bedraagt circa 4000 euro in de maand. De zorgkosten komen voor rekening van de gemeente en de zorgverzekeraars. Miedema wil niet spreken van een ‘elitaire voorziening voor de rijken’. “In Amsterdam woont een grote groep ouderen die in het verleden goed heeft geboerd. Of flink heeft geprofiteerd van de sterk gestegen woningprijzen. Zij hebben de middelen om in de laatste fase van het leven comfortabel en veilig te wonen.”

Miedema beschouwt Amsterdam als een van de plekken waar hij zijn activiteiten graag zou uitbreiden. “We merken dat we uit Amsterdam en andere grote steden veel verzoeken krijgen om informatie. Er is dus veel vraag naar ons product, maar de verwerving van nieuwe locaties is nog niet zo makkelijk.” Hij wijdt dat deels aan het strenge programma van eisen. “We zoeken niet alleen mooie locaties, maar ook naar goed toegankelijke gebouwen. Veel grachtenpanden met een sterk niveauverschil tussen het voor en het achterhuis vallen dan af.” Ook zegt Miedema de afgelopen tijd pech te hebben gehad. “We

hadden zowel interesse in de aankoop van de Valeriuskliniek, als het voormalige Prinsengrachtziekenhuis. Verwerving is ons niet gelukt. Voor het laatste gebouw hadden we wel de hoogste bieding gedaan, maar onze financier trok zich op het laatste moment terug. Vervolgens kregen we van de eigenaar niet de tijd een nieuwe oplossing te vinden.”

### **Weinig kansen**

Ook Syntrus Achmea en Bouwinvest zien kansen op de Amsterdamse vastgoedmarkt, al is het heel lastig goede locaties te bemachtigen. “Parels als Sint Bernardus of Sint Jacob zijn heel schaars. We zoeken ook wel naar goed renderende projecten in bestaand vastgoed, maar er zijn weinig projecten die voldoen aan onze kwaliteitseisen”, aldus Sommer.

Drenth denkt dat de gemeente een belangrijke rol kan spelen om de realisatie van nieuwe woon-zorgconcepten makkelijker te maken. “Als verouderd zorgvastgoed weggaat tegen de hoogste prijs, dan is het niet verwonderlijk dat er geen zorg terugkomt. Juist om een goede spreiding van voorzieningen over de stad te garanderen, zou de gemeente de maatschappelijke bestemming moeten handhaven. Dat beperkt het aantal gegadigden en maakt vervolgens de kans groter dat een locatie voor de zorg behouden blijft.” Miedema is dezelfde mening toegedaan. “Bij een ruime bestemming leggen we het altijd af tegen partijen die alleen denken aan wonen of de realisatie van bijvoorbeeld een luxe hotel.” ■

# Wanneer maak je woningen rollatorproof?

*Ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Een groter deel van de woningvoorraad zal daarom geschikt moeten worden gemaakt voor huurders met een beperking. Maar hoe doe je dat op de meest effectieve manier? De ervaringen van woningcorporatie Eigen Haard. | Fred van der Molen*



**N**ederland vergrijsd en ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Voor de corporaties in de regio Amsterdam, met zijn grote aandeel sociale huurwoningen, betekent dit een opgave om meer huurwoningen geschikt te maken voor ouderen. Tot enkele jaren terug zochten corporaties en de gemeente Amsterdam de oplossing vooral in nieuwbouw en vernieuwbouw. Dit leidde tot grote onrendabele investeringen per woning, maar daar lagen de corporaties in de rijke jaren niet wak-

kervan. Echter, toen deze prachtige, ruime Wibbo- en nultredenwoningen helemaal niet zo gewild bleken, begon menigen zich achter de oren te krabben. Dat gold niet alleen voor complexen op uitleglocaties als IJburg, maar ook voor die in oudere stadsdelen. De conclusie: de beschikbare middelen kunnen efficiënter ingezet; bijvoorbeeld door een veel grotere groep te helpen met beperkte woningaanpassingen en meer maatwerk.

## Woningaanpassingen

Woningcorporatie Eigen Haard stelt zich sinds 2011 met het programma 'Onbezorgd Wonen' ten doel jaarlijks zo'n driehonderd extra woningen geschikt te maken voor bewoners met mobiliteitsbeperkingen.

Maar hoe zet je het budget daarvoor zo effectief mogelijk in? Voor het antwoord liet Eigen Haard in 2012 door Rigo een MKBA-analyse maken van eerdere woningaanpassingen in drie Amsterdamse complexen: in de Laan van Vlaanderen (Nieuw-West), in de Kolfschotenstraat (Zuidoost) en in de Statenjachtstraat (Noord).

Deze complexen hadden al een lift. Maar de twee liften in de Statenjachtstraat waren klein en deden elk slechts een deel van de etages aan. Bij de verbouwing is een van die liften vergroot, zodat ook brancards erin passen; bovendien stoppen beide liften nu op alle etages. In alle drie de complexen zijn gemeenschappelijke ruimten toegankelijk gemaakt voor rollator- en scootmobielgebruik. Daartoe zijn automatische

deuropeners geplaatst, drempels verwijderd, liften verbeterd, parkeer- en op-laadplekken voor scootmobielen gecreëerd en straten opgehoogd. Ook in de woningen werden drempels verwijderd, balkons opgehoogd en deuren voorzien van geschikt hang- en sluitwerk.

## Onderzoek naar rendement

Rigo stelt vast dat het oudste project in de Statenjachtstraat veruit het duurste uitpakt tegen geringe maatschappelijke baten. De MKBA levert een negatief saldo op van 18.000 euro per woning. De desinvestering wordt vooral veroorzaakt door de geringe belangstelling van ouderen voor het complex. Veel nieuwe huurders zijn relatief jong. Van de investeringen profiteren dus weinig bewoners.

Bij de andere twee projecten ligt het negatieve saldo slechts op zo'n 2000 euro per woning. Bij deze complexen wordt de doelgroep veel beter bereikt: het complex Laan van Vlaanderen is al sterk vergrijsd; de bewoners in de Kolfschotenstraat zijn veelal nog wat jonger dan 75, maar zullen over enkele jaren profiteren van de verbeterde toegankelijkheid. Daarnaast waren de investeringen in dit complex relatief laag.

## Effectiviteit

Eigen Haard heeft, mede dankzij de MKBA, een gestructureerde aanpak om jaarlijks de toegankelijkheid van honderden woningen te verbeteren, zegt Yvonne van Veen. Zij is adviseur Woonbeleid, Bijzondere Doelgroepen, Zorg en Welzijn bij de corporatie. "We heb-

### MKBA - ZO ZIT HET

MKBA staat voor maatschappelijke kosten-batenanalyse. Deze methode toont het maatschappelijke rendement van investeringen, ook van zaken die niet meteen in financiële termen zijn te vertalen. Alle kosten en baten worden zoveel mogelijk in euro's omgezet. MKBA's kunnen achteraf worden ingezet om het rendement van bepaalde interventies te onderzoeken of vóóraf als hulpmiddel om investeringsbeslissingen te ondersteunen.

De toerekening naar stakeholders laat vaak zien dat de partijen die investeren, lang niet altijd de partijen zijn met de hoogste baten. Dat hoeft geen probleem te zijn als het partijen met een maatschappelijke opdracht zijn. Door gebruik te maken van een MKBA kan men zien of een project maatschappelijk nuttig is. Vervolgens kan de uitkomst eventueel een basis vormen voor een eerlijke verdeling.





Bij de verbouwing van dit flatgebouw in Amsterdam Noord zijn automatische deuropeners geplaatst, drempels verwijderd, liften verbeterd, parkeer- en oplaadplekken voor scootmobielen gecreëerd en straten opgehoogd.

ben een inventarisatie gemaakt van alle complexen met lift. Vervolgens kijken we of er ook voldoende voorzieningen in de buurt zijn. Dan ga ik bij mijn collega's uit de praktijk te rade of zij suggesties hebben. Als in het complex al veel ouderen wonen of het ligt in een woonservicezone, dan is dat een pré. Ten slotte willen we ons budget enigszins verdelen tussen de gemeenten en de stadsdelen waar we bezit hebben."



Deze entree is toegankelijk gemaakt voor rollators en scootmobiels.

Bij de huidige projecten pakt Eigen Haard alleen nog de algemene ruimtes aan tot en met de voordeur. Voorheen werd er ook een pakket aan woningaanpassingen geïmplementeerd. "We gaan niet meer in de woning. Wij moeten ook meer terug naar de basis. Bovendien zitten veel bewoners er niet op te wachten."

En het is duur. Voorheen kon Eigen Haard aangebrachte voorzieningen nog (gedeeltelijk) declareren via de Wmo. Nu moeten bewoners extra voorzieningen zelf bij de gemeente aanvragen. En lang niet alles wordt meer vergoed, stelt Van Veen vast: "Voor bijvoorbeeld beugels of een verhoogde wc verwijzen ze naar de bouwmarkt. Dat moet een bewoner zelf maar regelen. Maar de doelgroep kan dat lang niet altijd. We onderzoeken nu of wij zo'n klusservice betaald kunnen gaan aanbieden."

### **Voorrangsregeling**

De mate waarin aanpassingen maatschappelijk renderen, hangt in hoge mate af van de leeftijd van de bewoners. Rigo doet daarom de logische aanbeveling vrijkomende woningen in aangepaste complexen alleen aan ouderen te verhuren.

Maar de praktijk is volgens Van Veen weerbarstig. "We hebben complexen die we exclusief en die we met voorrang aan ouderen verhuren. Maar we willen ook geen leegstand. Bij gelabelde woningen kijken we eerst of er een 65-plus-kandidaat is, maar anders zaken we met de leeftijdsgrens en uitein-

delijk verhuren we aan een andere kandidaat die heeft gereageerd. Leegstand is voor ons geen optie. We zijn ook een zakelijk bedrijf."

Bij seniorenwoningen komt wel leegstand voor. Eigen Haard worstelt bijvoorbeeld met een seniorencomplex in Noord. "De doelgroep moet nog tussen de oren krijgen dat ze niet zomaar meer in een verzorgingshuis komen. Dit vraagt eigenlijk veel meer voorlichting, maatwerk en begeleiding. Maar dat kost tijd en geld, terwijl betrokken partijen zich veeleer terugtrekken." Van Veen heeft nu haar hoop gevestigd op de wooncoach (zie elders in dit nummer). ■

### **CONCLUSIES UIT MKBA WONINGAANPASSINGEN**

- Alle kosten liggen bij de corporatie, terwijl de baten bij bewoners, zorginstellingen en de gemeente liggen.
- De efficiency van toegankelijkheidsaanpassingen in complexen neemt toe als:
  - Er een hoge concentratie is van ouderen en/of andere minder mobiele groepen.
  - Er kan worden volstaan met individuele of partiële aanpassingen in plaats van collectieve.
- Wijs aangepaste woningen bij mutatie met voorrang toe aan zittende bewoners met beperkingen. Zo blijven bewoners in hun sociale netwerk, terwijl het maatschappelijke rendement van de investering hoger wordt.
- Balkonophoging is relatief duur en de baten zijn beperkt. Het is zeer twijfelachtig of dit in een standaardpakket woningaanpassing moet zitten.



Betaalbaarheid wordt speerpunt in corporatiepraktijk komende jaren

# Nieuwe Amsterdamse prestatieafspraken

*Betaalbaarheid krijgt in de nieuwe samenwerkingsafspraken tussen corporaties, gemeente en huurders hoge prioriteit. De Amsterdamse woningcorporaties gaan meer betaalbare woningen aanbieden, jaarlijks 1200 nieuwe woningen bouwen en toewerken naar een dynamische corporatievoorraad van ten minste 162.000 sociale huurwoningen. | Fred van der Molen*

**D**e nieuwe 'samenwerkingsafspraken' staan in een lange traditie. Al vanaf 1994 maken gemeente en corporaties afspraken met elkaar. De huurders nemen ook al jaren deel aan dit overleg. Dit keer is dat op een nieuwe manier gedaan, mede omdat de nieuwe Woningwet huurders en gemeente een sterkere positie geeft in dit overleg. Wat bovendien een rol speelt, is dat de corporaties minder als vastgoedpartijen opereren die elkaar behalve als collega's ook als concurrenten zien. Daardoor konden de corporaties met de boeken open de gesprekken ingaan.

Ankie Verlaan, voorzitter van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC): "We zijn deze keer eerst op zoek gegaan naar een gezamenlijke visie op de toekomst van de stad. Ik vond dit het prettigste proces van alle keren."

## **Harde ondergrens**

De prioriteit ligt dit keer bij de betaalbaarheid. Nieuw is dat er een harde ondergrens voor de omvang van de sociale corporatievoorraad is vastgesteld: 162.000 woningen in 2019. Deze afspraak is mede gemaakt omdat de particuliere goedkope woningvoorraad als sneeuw voor de zon wegsmeelt. Wethouder Laurens Ivens: "We verwachten dat uiteindelijk twee van de drie particuliere sociale huurwoningen worden geliberaliseerd."

Vanwege de gestelde ondergrens zijn de afspraken van het Convenant Verkoop volgens wethouder Ivens overbodig geworden: "We gaan niet meer sturen op een cijfer maar op een dynamisch evenwicht." Niettemin zijn er maxima vastgesteld: gemiddeld mogen er jaarlijks hooguit 2000 sociale huurwoningen worden verkocht en 1000 geliberaliseerd. Gezien de hogere verkoop- en liberaliseringscij-

fers van 2014 zullen de corporaties hun inspanningen op dit terrein moeten gaan matigen.

Gelet op deze beperking zijn de bouwambities van de corporaties fors: minimaal 1200 woningen per jaar, waarvan hooguit vierhonderd studentenwoningen.

## **Tijdelijke contracten**

Corporaties krijgen veel ruimte voor tijdelijke contracten. Het komt er min of meer op neer dat iedereen onder de 28 jaar eerst een tijdelijk huurcontract krijgt. Dit biedt de mogelijkheid van een inkomenstoets na de contractperiode, waardoor de kans groter is dat sociale huurwoningen 'duurzaam passend worden bewoond', aldus de drie partijen. Zij willen bovendien de bestaande woningvoorraad beter benutten door woningdelen toe te staan, in maximaal een derde deel van de vrije sector huurwoningen.



## Nieuw is dat er een ondergrens voor het aantal sociale corporatiewoningen is vastgesteld: 162.000 woningen in 2019

### Veel hoofdlijnen, weinig details

Veel afspraken moeten nog worden uitgewerkt. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor het verduurzamen van het corporatiebezit. Allerlei aangekondigde pilots voor versterking van de positie van huurders in gemengde VvE's, actief burgerschap, nieuwe vormen van medezeggenschap en inspraak van huurders staan zelfs nog niet in de grondverf. Maar ook dat kenmerkt volgens wethouder Ivens de nieuwe manier van samenwerken: "We blijven in gesprek om de steeds veranderende omstandigheden het hoofd te bieden."

Tot de categorie 'nog uitwerken' hoort ook de afbouw van de complexe financiële vervlechting tussen corporaties en gemeente. Onderdeel daarvan wordt ook de opheffing van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. ■

De volledige tekst van de afspraken is onder andere te lezen op de site van de AFWC.

## BELANGRIJKSTE AFSPRAKEN

### Betaalbaarheid

- Ten minste 75 procent van de nieuwe verhuringen van zelfstandige sociale corporatiewoningen (incl. zelfstandige studentenwoningen) wordt aangeboden onder de aftoppingsgrens (€ 577 en € 618, afhankelijk van grootte huishouden). Dit was tot nu toe 50 procent.
- De afspraken per marktgebied zijn vervallen. Er volgt nog onderzoek hoe er ook in gebieden met een hoge druk voldoende goedkope woningen beschikbaar blijven.
- Voor de huurwoningen die corporaties in de vrije sector gaan verhuren, geldt dat ten minste 65 procent wordt aangeboden in de middensegment huur (< € 971, prijspeil 2015). Bovendien dient de gemiddelde huur van alle nieuwe verhuringen in de vrije sector onder de 850 euro te blijven. Deze woningen worden bij voorkeur aangeboden aan inkomens tot 43.786 euro.
- Er zijn ook hier geen afspraken per woningmarktgebied.
- Huurders die naar verhouding een veel te hoge huur betalen, mogen straks hulp verwachten: huurkorting, gemeentelijke woonkostenbijdrage of bemiddeling naar een goedkopere woning.

### Woningvoorraad

- Ondergrens sociale voorraad: er blijft een dynamische voorraad corporatiewoningen van minimaal 162.000. In het collegeakkoord is vastgelegd dat Amsterdam een minimaal aantal van 187.000 reguliere huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens moet houden. De verwachting is dat het aanbod aan goedkope particuliere huurwoningen snel blijft krimpen, van zo'n 55.000 nu tot uiteindelijk zo'n 25.000. Op basis daarvan is vastgesteld dat er een dynamische voorraad corporatiewoningen dient te blijven van minimaal 162.000 (per 1 januari 2019). Momenteel zijn dat er ongeveer 172.000 (incl. zelfstandige studentenwoningen).
- Verkoop en vrijesectorhuur: voor de periode 2015-2019 mogen de corporaties gemiddeld 2000 woningen per jaar verkopen en 1000 liberaliseren. De verhouding mag ook anders liggen als het totaal de 3000 maar niet overschrijdt. Dat betekent dat de corporaties wel moeten afremmen: in 2014 - overigens een topjaar - verkochten ze 2682 woningen en verhuurden ze 2096 bestaande woningen in de vrije sector.

### Gemengde stad

- In de stadsdelen Centrum en Zuid en de gebieden Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens dienen 47.000 corporatiewoningen te blijven (continuering bestaande afspraak Woningmarktgebied 1); verkoopverbod van sociale huurwoningen op nieuwbouwoctaties blijft ook gehandhaafd: IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham.

- De indeling in drie woningmarktgebieden wordt (verder) vervangen door een indeling in 22 gebieden. In wijken waarin de woningvoorraad uit minder dan 35 procent sociale corporatiewoningen bestaat, worden voorstellen ontwikkeld om menging te waarborgen. Dat geldt overigens voor veel wijken: alle wijken in Centrum en Zuid, IJburg/Zeeburgereiland, De Aker/Nieuw Sloten en Oud-West/de Baarsjes.

### Bouwen

- De corporaties gaan meer sociale huurwoningen bouwen, met een programma van gemiddeld 1200 woningen per jaar waarvan 800 reguliere woningen (= andere dan studentenwoningen).
- Ten minste 90 procent van de reguliere nieuwbouw is geschikt voor ouderen.
- Corporaties en gemeente maken voor 1 oktober afspraken over de productie van extra studenten- en jongerenwoningen.

### Beschikbaarheid

- Er is een aantal maatregelen die beogen de doorstroming te vergroten
- Tijdelijk huurcontract: starters op de woningmarkt (tot 28 jaar) krijgen voortaan eerst een tijdelijk huurcontract. Na de contractperiode (maximaal vijf jaar) dient de huurder een andere woning te zoeken. Afhankelijk van het inkomen behoudt hij/zij toegang tot de sociale huursector. Er komt een vangnet voor mensen die er niet in slagen om zelf een woning te vinden. Op welke manier is nog niet bekend.
- 'Van Groot naar Beter' en 'Van Hoog naar Laag'. Er wordt een nieuwe poging gedaan deze maatwerkregelingen te verbeteren (zie elders in dit nummer, bij de Wooncoach).
- Woningdelen: Op termijn wordt 33 procent van de vrije sector woningen gelabeld voor woningdelen, bestemd voor inkomens tot 43.786 euro. De huurprijs voor de hele woning mag niet uitstijgen boven de marktconforme huurprijs.

### Kwaliteit en duurzaamheid

- Er komt een objectieve meetlat voor de basiskwaliteit van woningen.
- Alle open verbrandingstoestellen (geisers) worden vervangen door gesloten verbrandingstoestellen (bijvoorbeeld cv-ketels).
- De woningvoorraad moet op gemiddeld label B worden gebracht. De corporaties kunnen die doelstelling echter niet binnen enkele jaren realiseren. Vóór 1 januari 2016 komt er een plan voor het verduurzamen van woningen.

### Toewijzing aan doelgroepen

- Minimaal 50 procent sociale verhuringen aan regulier woningzoekenden.
- Dertig procent aan kwetsbare groepen met een minimum van 1500 woningen.
- Maximaal 15 procent aan SV-urgente (wegens sloop of renovatie).

# Voor één keer uit de coulissen

*De souffleur van opeenvolgende wethouders Wonen neemt afscheid. Art Klandermans (63) stopt er deze zomer mee. Buiten de sector is hij nauwelijks bekend, maar als hoogste beleidsadviseur heeft hij gedurende vele jaren grote invloed gehad op het bouwen en wonen in Amsterdam. Voor één keer treedt hij uit de coulissen. | Fred van der Molen*

**Een leven als ambtenaar. Lag dat voor de hand? Kom je uit een ambtenarenfamilie?**

“Totaal niet. Mijn vader was ooit scheepstimmerman en heeft zich later omgeschoold tot bouwkundig tekenaar. Geen van mijn broers en zusters is ambtenaar. Wij hebben wel collectief de stap gezet van geschoolde arbeider naar academicus. In de periode dat ik studeerde, was het redelijk vanzelfsprekend dat je iets voor de samenleving wilde betekenen. Dat het ertoe deed. Ik heb daarom voor de richting stadsgeografie gekozen. En daarmee kom je al snel bij de overheid uit. Bij corporaties zaten toen nog nauwelijks beleidsfuncties; de rijksoverheid zat wel heel ver van de realiteit af. De keuze voor de gemeente lag kortom voor de hand.”

**Je startte in de periode Schaefer. De gemeente had toen nog veel macht.**

“Klopt. De corporaties werden nog volledig aangestuurd door de gemeente. En hoe ging dat? Wij - ik zat al snel bij Hoofdafdeling Verenigingswoningen - trokken bouwleningen aan, een andere afdeling onderhandelde met de aannemers. De gemeente bouwde. Zo is de Bijlmermeer volledig door de gemeente neergezet en daarna overgedragen aan een aantal corporaties.”

**Nooit een andere werkkring gezocht?**

“Het heeft maar één keer serieus gespeeld. Midden jaren negentig werd het Platform Gemeentelijke Woningbedrijven gevormd. Edo Arnoldussen ging dat leiden en vroeg of ik meeding. Ik zei ja, maar begon op de fiets naar huis al te twifelen. De volgende dag heb ik het afgeblazen.

Dat ik hier altijd ben gebleven, is toch omdat het werk en het werkveld zo interessant zijn. Ik vind het uitdenken, het maken van beleid, interessant. Maar dat geldt ook voor het vervolg: zorgen dat het landt, het politieke proces. Ik zat natuurlijk lang op een plek waar je veel invloed hebt. Dat is gewoon leuk, daar draai ik niet omheen. In de corporatiesector heb je pas veel korter strategische beleidsfuncties, tenzij je bestuurder wilt worden. Dat wilde ik nooit.”

**Je bent ook nooit directeur van een dienst geworden. Toch vooral een man van de inhoud?**

“Ja. Daar heb ik bewust nooit op geoerd. Omdat je je dan vooral met al die

**Ik ben in mijn hele loopbaan geloof ik maar één keer op zondag gebeld, door Stadig**

organisatorische en procedurele kwesties moet bezighouden, en veel minder met de inhoud. Mijn interesse gaat toch vooral uit naar het beleid. Wat je kunt doen voor de stad en zijn inwoners.”

**Je hebt de nodige samenvoegingen en opsplitsingen meegemaakt. Hoe kijk je daar op terug?**

“Het samenbrengen van de Dienst Volkshuisvesting en de Dienst Herhuisvesting tot de Stedelijke Woningdienst was heel zinvol. Het handhaven van de sociale woningvoorraad en het huisvesten van kwetsbare groepen is nog altijd de kern van het uitvoerende werk van de Dienst Wonen. Maar die opsplitsing in 2002 van de Stedelijke Woningdienst vond ik een dramatische ontwikkeling. Ik heb nooit helemaal de motieven van Stadig begrepen. De daaropvolgende fusie van Wonen met Zorg en Samenleven is een vergissing gebleken. Ik was daar voorstander van, maar de cultuurverschillen bleken te groot. We hadden bovendien op beleidsniveau te weinig raakvlakken. Defuseren was de beste optie.”

**Waar kijk je met de meeste voldoening op terug?**

## ART KLANDERMANS

Geboren: 1952  
Afgestudeerd sociale geografie: 1979  
1979-1981: medewerker bij Vrije Universiteit  
Vanaf 1981: werkzaam bij de gemeente Amsterdam bij de Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting en de opeenvolgende diensten die via fusies en opsplitsingen werden gevormd: Bouw- en Woningdienst Amsterdam; Stedelijke Woningdienst; Dienst Wonen; Dienst Wonen, Zorg en Samenleven; en nu Wonen.  
Laatste functie: Hoofd Advies en Strategie Corporaties, duurzaamheid en doelgroepen bij Wonen.





“Dat zijn de prestatieafspraken Bouwen aan de Stad I en II. Beide keren leidden een OGA-vertegenwoordiger en ik de onderhandelingen. Daarom voelen die afspraken meer als je eigen resultaat, dan wanneer je er in een ondersteunende rol bij zit.”

“Ook een zeer boeiende periode, maar met veel meer ups en downs, was de herstructurering van de Bijlmer. Ik was toen secretaris van de stuurgroep en heb aan veel stukken meegeschreven. We hebben daar toch een grote en succesvolle ingreep in de stad kunnen verwezenlijken.”

*Nog even terug naar die prestatieafspraken. Waarom duren die onderhandelingen altijd zo lang?*

“Dat valt toch wel mee? Het heeft beide keren ongeveer een half jaar geduurd. En het was beide keren heel ingewikkeld. Wij waren door het college op pad gestuurd om 200 miljoen euro bij de corporaties weg te halen ten gunste van de gemeente. En de eerste keer ook nog in combinatie met de opdracht de verkoopruimte van corporaties te beperken. Dat gaat natuurlijk moeilijk samen. Het beperken van de verkoopruimte is dan ook

niet gelukt. Sterker nog, de verantwoordelijk wethouders hebben op het laatste moment nog extra ruimte beschikbaar gemaakt om die 200 miljoen euro binnen te halen. Je hebt zo’n periode vooral nodig om de geesten rijp te maken voor oplossingen. Er gaat tijd zitten in het begrijpen van elkaars posities; partijen moeten de tijd hebben om met hun achterbanen te overleggen. Je groeit toe naar een gezamenlijke oplossing.”

“Deze keer gaat het wel heel anders. Corporaties, huurders en gemeente staan nu minder tegenover elkaar. We hebben elkaar eerst gevonden op gemeenschappelijke uitgangspunten. Een groot verschil is dat de corporaties bereid zijn hun boeken open te doen. Ze laten echt het achterste van hun tong zien. Zo kunnen huurders en wij zelf beter de gevolgen overzien van bepaalde keuzes.”

*Je hebt onder een aantal wethouders gewerkt. Hoe zorg je ervoor dat ze geen voorstellen doen, die jij niet ziet zitten?*

“Uiteindelijk bepaalt niet een ambtenaar maar een wethouder of preciezer nog de gemeenteraad wat er gebeurt. Als je het echt heel erg oneens bent, dan resteert er maar een ding: weggaan.”

## ***Ik merk dat de geschiedenis zich begint te herhalen***

“Maar dat moet je zien voor te zijn. Door in het voortraject argumenten aan te dragen, door te proberen een voorstel bij te buigen of door ideeën te opperen om de beoogde doelen anders te realiseren.”

*Dat klinkt als een heel loyale ambtenaar. Om je zin te krijgen kun je toch ook andere middelen inzetten: trainers, informatie laten lekken, politieke tegenstand mobiliseren...*

“Zo zit ik niet in elkaar. Dat hoor je niet te doen. Uiteindelijk is het de wethouder die beslist: zo gaan we het doen. Dat leidt wel eens tot een voorstel waar je niet helemaal achter staat.”

*Noem eens een voorbeeld?*

Neem die regeling voor woningdelen die we in de vorige periode hebben gemaakt. Die is wel heel ingewikkeld geworden, omdat we bij de opdracht om ruimte te scheppen voor nieuwe woonvormen ook rekening moesten houden met de overlast die dat kan geven. We hebben dat uiteindelijk juridisch waterdicht weten te maken. Maar het gevolg was wel dat de

VVD, de initiatiefnemer van de regeling, tegen stemde. De nieuwe coalitie heeft het weer op de agenda gezet.”

*Wat betekent dat eigenlijk, de naaste beleidsadviseur van de wethouder zijn: steeds op zondagavond gebeld worden?*

“Nee, dat genoeg is meer voorbehouden aan de directeur. Ik ben in mijn hele loopbaan geloof ik maar één keer op zondag gebeld, door Stadig. Toen had hij een briljant idee, vond hij. En dat was ook zo. Hij had een manier gevonden om onze steun aan de vorming van het Waarborgfonds (WSW) aan de financiering van de vernieuwing van de Bijlmer te verbinden. Een keer dus, dat valt dus erg mee.

#### AFSCHEIDSBIJEENKOMST: DE WONINGCORPORATIE IN 2030

*De afdeling Wonen neemt op 26 augustus afscheid van Art Klandermans. Daarbij zal aandacht zijn voor een onderwerp dat hem na aan het hart ligt: de toekomst van de woningcorporaties.*

Maar ik weet dat de huidige directeur Max van Engen en Laurens Ivens over en weer zeer regelmatig contact met elkaar zoeken ‘s avonds en in het weekend.”

*Waarom stop je eigenlijk. Je bent nog maar 63?*

“De belangrijkste reden: omdat ik het me kan veroorloven. Ik had eigenlijk een jaar geleden dat besluit al genomen. Maar met de komst van zowel een nieuwe wethouder als een nieuwe directeur van buiten de sector leek me niet chique om te vertrekken. En ik wilde nog wel een keer de onderhandelingen met de corporaties en de huurders doen.

Wat een rol speelt, is dat ik merk dat de geschiedenis zich begint te herhalen. Niet alleen dienen dezelfde kwesties zich aan, maar je komt ook bij dezelfde oplossingen uit.”

*Leg eens uit?*

“De corporatiesector keert enigszins terug naar de situatie van voor de bruterij. We hebben vanaf 1995 gezien dat corporaties gaandeweg steeds bedrijfsmatiger zijn gaan werken. Vlak voor de

crisis dacht een aantal van hen zelfs na over een volledige doorstoot naar de markt. Dat idee is volledig verlaten. Dat wordt nu afgedwongen door de politiek, maar het is ook een autonome ontwikkeling. Corporaties zijn gaan beseffen dat in die kerntaken hun legitimiteit ligt. Wat dat betreft is de cirkel wel een beetje rond.”

*Maar destijds zaten jullie nog aan de geldkraan. De sturingsmiddelen zijn nu veel kleiner.*

“Precies. Nu sturen we nog uitsluitend via de grondprijzen en afspraken.”

*Nog een slotwoord?*

“Dan wil ik nog eens benadrukken dat de volkshuisvesting een heel boeiende sector is om in te werken. Ik gebruik expres het woord ‘volkshuisvesting’ om Hugo Priemus te kunnen aanhalen nadat minister Remkes die term wilde afschaffen: ‘Wat is er toch tegen volkshuisvesting? We hebben toch ook Volkswagen en de Volkspartij voor Vrijheid en Democratie.’ Toen ik begon lag de stad er verloederd bij. En kijk nu eens.” ■

## Jaarbericht AFWC: afspraken gehaald

**A**msterdamse corporaties hebben de stedelijke afspraken over het aanbieden van goedkopere huurwoningen gehaald. Dat staat in het Jaarbericht van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC).

Het Jaarbericht is de slankere opvolger van het Jaarboek, dat de AFWC tot dusver publiceerde. Het Jaarbericht bevat een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen op de Amsterdamse wo-

ningmarkt in het afgelopen jaar. De bijbehorende tabellen zijn te downloaden van de site van de AFWC. De Federatie wil buiten het Jaarbericht om met meer actuele cijfers en onderzoeken komen. Volgens het tussentijds aangepaste Bouwen aan de Stad 2, het akkoord tussen gemeente, corporaties en Huurdersvereniging Amsterdam (HA), moest minimaal de helft van alle te huur aangeboden corporatiewoningen een huur hebben onder de 618 euro, de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor gezinnen met kinderen. Daarnaast mocht maar een kwart worden aangeboden boven de liberalisatiegrens van 711 euro.

Die afspraken werden gehaald: 64 procent had een aanvangshuur onder de aftoppingsgrens (was 59% in 2013); 15 procent zat in de vrije sector (was 17% in 2013). Ook in het meest geliefde woningmarktgebied 1 (met o.a. Centrum en Zuid) is het afgesproken minimum van 50 procent ruim gehaald: 62 procent lag onder de 618 euro (was 58% in 2013). Twintig procent (was 23 procent) ging naar de vrije sector. Deze cijfers zijn inclusief onzelfstandige studenten- en jongerenwoning-

gen. De AFWC merkt op dat ook als deze buiten beschouwing worden gelaten, de aanbiedingsafspraken worden gehaald.

Ondanks de afgeslankte vorm bevat het Jaarbericht nog flink wat informatie, bijvoorbeeld over de Amsterdamse woningvoorraad naar eigendom. Het aandeel eigenwoningbezit steeg in de periode 1995-2013 van 11 naar 32 procent. De corporaties zagen hun aandeel in de woningvoorraad in de periode 1995-2015 afnemen van 58 naar 45 procent.

In het Jaarbericht is duidelijk te zien dat het corporatiebezit in vijf van de zeven stadsdelen stevig is afgenomen in de periode 1999-2015. Alleen al Zuidoost, waar flink wat sociale huur door herstructurering plaats maakte voor koop, was goed voor 35 procent van de afname van het corporatiebezit.

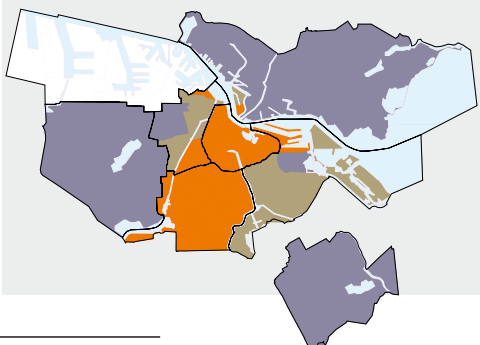
Alleen in de stadsdelen Oost en Centrum nam het corporatiebezit in meer of mindere mate toe, door nieuwbouw op IJburg en in het Science Park, en op het Westerdokseiland en Funen. | **Johan van der Tol**

Zie ook de Barometer.

Het Jaarbericht is te downloaden van [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl).

#### WONINGMARKTGEBIEDEN

Bij de presentatieafspraken werden drie woningmarktgebieden op basis van hun populariteit (marktdruk) onderscheiden. Deze aanpak is bij nieuwe presentatieafspraken Voorzover is per gebied wordt gemonitord, wordt nu de indeling in 22 gebieden gebruikt die ook de zorgsector aanhoudt.







# DAKLOZENDAG

Op 3 juni vond in de Hoftuin de jaarlijkse Daklozendag van de Amsterdamse Protestantse Diaconie plaats. Buren van de Hoftuin - de Hermitage, het Joods Historisch Museum en de Hortus - boden bezoekers een rondleiding aan. De Daklozendag bood verder debat, een informatiemarkt, muziek, eten, en spelletjes. Maar het tuinfeest is ook een ontmoetingsplek voor daklozen én dakhabbenden zonder dat het meteen over problemen hoeft te gaan.



De Daklozendag wordt georganiseerd door de Protestantse Diaconie Amsterdam, Belangenbehartiging Druggebruikers MDHG, De Daklozenvakbond en Belangenbehartiging Amsterdamse Dak- en Thuislozen (BADT).  
→ Zie ook fotoreportage op [nul20.nl](http://nul20.nl)



Corporaties hebben zich belangrijke aanpassingen al eigen gemaakt

# Nieuwe Woningwet per 1 juli. En nu?

Op 1 juli wordt de nieuwe Woningwet van kracht. Voor de corporaties in de regio Amsterdam zijn de gevolgen voorsnog beperkt, zo bleek uit een publiek interview met drie bestuurders tijdens PakhuisNUL20. De corporaties hebben zich al aangepast aan de nieuwe tijd. Er komen vooral veel meer administratieve verplichtingen op hen af. Bovendien bestaat over veel zaken nog onduidelijkheid. | Fred van der Molen

**D**e nieuwe Woningwet heeft zijn schaduw vooruit geworpen. De jarenlange discussie over het functioneren van de corporatiesector heeft haar werk gedaan.

1 juli wordt daarom geen Big Bang in de corporatiesector. Karin Laglas: "Dat deze wet met algemene stemmen is aangenomen in de Kamer maakt het wel een mentale mijlpaal. Maar de ontwikkeling van het wetsvoorstel liep in zekere zin gelijk op met het herijkingspro-

ces in de sector na het uitbreken van de crisis, natuurlijk mede onder druk van alles wat zich verder heeft afgespeeld. Wat Ymere betreft, zijn onze investeringen grotendeels gericht op de sociale voorraad."

Mieke van den Berg: "Ook voor Eigen Haard verandert er niet direct veel nu de nieuwe wet van kracht wordt. Lopende bouwprogramma's mogen we gewoon afmaken. Wat ons daarna precies te wachten staat, moeten we in de praktijk zien. Veel hangt af van de toepassing van de markttoets."

Bij Rochdale sluit de nieuwe Woningwet bijna naadloos aan bij de nieuwe koers die de corporatie al in 2010 heeft uitgezet. Hester van Buren: "Onder het motto 'Rochdale geeft thuis' concentreren wij ons op de sociale doelgroep. Wij doen dit vooral door beheer en verbeteren van onze bestaande voorraad sociale huurwoningen. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Zodra de financiële ruimte dat toestaat, zullen we weer meer gaan bouwen. Maar geen vrijesectorhuur en koopwoningen meer. Voor ons heeft de nieuwe Woningwet wat dat betreft geen gevolgen."

## Investeren in leefbaarheid

De nieuwe Woningwet begrenst de investeringen die corporaties in leefbaarheid mogen doen. Het maximumbedrag per corporatie is 125 euro per woning. De Amsterdamse corporaties verwachten weinig problemen met die limiet, aldus de drie corporatiebestuurders. Van Buren: "We hebben de afgelopen jaren al flink gewied in onze bijdragen. Welzijnsprojecten en dergelijke finan-

cieren we niet meer. We concentreren ons geheel op het domein van 'schoon, heel en veilig'. Belangrijk vinden we bijvoorbeeld aanpak van overlast, wijkbeheer en ook het faciliteren van ontmoetingsruimtes. We willen ook investeren in zelfbeheer en maatschappelijk ondernemerschap, maar wel afgaande op bewonersinitiatieven. We gaan er niet aan lopen trekken en sleuren."

Ook Eigen Haard komt budgettair wel uit met de nieuwe limiet, verwacht Van den Berg: "Maar ik heb er wel grote moeite mee dat Den Haag ons op uitgaven wil normeren, zonder te kijken wat nodig en verstandig is."

Laglas: "Het enige waar die limiet wel eens kan wringen is in herstructureringsgebieden. Daar moet je voor bewoners toch extra dingen doen, zoals een ontmoetingsruimte creëren om verschillende bewoners in zo'n wijk met elkaar in contact te brengen. Dan doen we nu bijvoorbeeld in Transvaal. We hebben daar zelf ook profijt van. Maar dat wordt wel lastiger."

## Huurdersinvloed

De nieuwe woningwet versterkt de positie van huurders.

Laglas: "Met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) hebben we dit jaar een overeenkomst over de huurverhogingen gesloten. Dat is best bijzonder. Dat illustreert hoe we nu met elkaar omgaan. Het is zeker nog niet perfect, daar moeten we allebei nog in groeien. Wij in transparanter worden. Dat hebben we nu in het kader van de prestatieafspraken in federatieverband met elkaar gedaan en heeft heel erg goed gewerkt. Maar de huurders



*"We hopen wel dat we ook op erfpachtgrond ons woningbezit mogen herstructureren. Niet omdat we zonodig zelf willen bouwen, maar die markttoets maakt het gewoon complexer."\**

Karin Laglas, bestuursvoorzitter Ymere sinds augustus 2014

\*Laatste nieuws: markttoets wordt verplicht voor bezit op erfpachtgrond.





Drie corporatiebestuurders geïnterviewd tijdens PakhuisNUL20

staan vervolgens voor de opgave al die informatie te duiden. Wij gaan daarom ook, samen met de Woonbond, scholing voor huurders organiseren zodat we meer op hetzelfde kennisniveau komen.”

Van Buren: “Transparanter worden is voor ons ook een van de doelen die we bij onze modernisering hebben gesteld. De bewonersraad van Rochdale houdt

ons wat dat betreft heel scherp. Dat is goed. Veel lastiger is het voor ons om de achterbannen te bereiken. Dat moet echt beter kunnen.”

In de wetgeving krijgen huurders meer invloed op het niveau van de raad van commissarissen en bij het maken van de prestatieafspraken. “Maar huurders serieus nemen, dat speelt vooral bij projecten in de eigen leefomgeving,

bij renovatie of sloop/nieuwbouw”, zegt Van den Berg. “Op welk moment zoek je contact, met welke informatie, welke verwachtingen wek je? Dat blijft reuze complex en het gaat zeker niet overal goed.”

#### **Bouwen**

Corporaties moeten zich toeleggen op het bouwen en beheren van soci-

### NIEUWE WONINGWET: ZO ZIT HET

Vanaf 1 juli zijn de nieuwe Woningwet en het nieuwe Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 van kracht. Deze BTIV is de opvolger van de BBSH. Veel belangrijke details moeten nog worden uitgewerkt in ministeriële regelingen.

De kernpunten uit de nieuwe wet zijn:

#### *Het werkveld van de corporaties wordt begrensd*

Het tijdperk waarin corporaties zich als grote projectontwikkelaars konden manifesteren, is per 1 juli ook formeel voorbij. Corporaties richten zich op het bouwen en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met lage inkomens. Lopende bouwprogramma's waarin ook markt woningen zitten, mogen worden afgemaakt. Corporaties mogen verder geen vrijesectorhuur en koopwoningen meer bouwen, tenzij de markt het laat afweten én nieuwbouwplannen de zegen van de gemeente hebben. Corporaties mogen ook zonder markttoets gedifferentieerde woningprogramma's blijven bouwen in achterstandswijken en krimpgebieden als het om herstructurering van woningbezit op eigen grond gaat. De Amsterdamse vernieuwingsgebieden staan echter geheel op erfpacht. Dan is wel een markttoets vereist.

#### *Leefbaarheidsuitgaven, tot op zekere hoogte*

Corporaties mogen zich blijven bezighouden met de 'leefbaarheid' van buurten, maar met mate. Het totale leefbaarheidsbudget is per corporatie begrensd op 125 euro per woning. Het is aan de gemeente om te toetsen of deze leefbaarheidsactiviteiten passen bij de prestatieafspraken.

#### *Scheiden van maatschappelijke en commerciële activiteiten*

Corporaties dienen vanaf 2017 hun maatschappelijke (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB) administratief of juridisch te scheiden. Kleine corporaties (jaaromzet < €30 miljoen) of corporaties met bescheiden

commerciële activiteiten (<5% jaaromzet) mogen daarvan afzien. Voor de overige, grote corporaties nemen de administratieve lasten aanzienlijk toe.

#### *De positie van huurders wordt versterkt*

Huurders kunnen hun veto uitspreken over fusies en nieuwe bestuurders. Bovendien krijgt de huurdersvereniging/koepel het recht om een derde van de commissarissen te leveren. Huurders worden ook betrokken bij de prestatieafspraken. Verhuurders moeten financieel gaan bijdragen aan de professionalisering van huurdersorganisaties. Ten slotte krijgt de zogeheten wooncoöperatie een wettelijke grondslag.

#### *Gemeenten: meer te zeggen over minder*

De invloed van gemeenten wordt groter, omdat corporaties met huurders en de gemeente prestatieafspraken dienen te maken. Echter: de gemeente krijgt weliswaar meer invloed, maar wel over een kleiner domein. Ambitieuze wethouders zagen woningcorporaties in het verleden vaak als pinautomaat om gemeentelijke problemen op te lossen of aansprekende projecten te realiseren. Dat zit er niet meer in, nu corporaties veel minder mogen.

#### *Passend toewijzen en ruimere inkomensgrens*

'Passend toewijzen' moet ervoor zorgen dat huurders een woning krijgen toegewezen waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. Minstens 95 procent van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag moet vanaf 2016 een huis krijgen aangeboden met een huur tot aan de 'aftoppingsgrens'. Tijdelijk wordt aan middengroepen (tot 38.000 euro) extra toegang verleend met als gevolg dat 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen moeten worden aan de EC doelgroep (tot 34.000), 10 procent aan middeninkomens (34 tot 38 duizend) en er 10 procent vrije ruimte (de 90% regeling)

ale huurwoningen. Voor een corporatie als Rochdale betekent dit *business as usual*. Van Buren: "Wij bouwen geen vrijesectorhuur of koopwoningen meer. In sommige gebieden willen we die woningen wel toevoegen om meer gemengde wijken te krijgen. Daarvoor zoeken we samenwerking met commerciële partijen en beleggers. Eerder met Kleiburg en nu in Jeruzalem is dat goed gelukt. Daar gaan we mee door. Nu onze financiële situatie verbetert, zullen we meer sociale huurwoningen gaan bouwen, maar we gaan wel zoeken naar manieren om goedkoper te bouwen. Door bijvoorbeeld op een andere wijze aan te besteden. Natuurlijk wel woningen van goede kwaliteit met een mooie uitstraling."

Eigen Haard bouwt nog wel volop gemengde programma's. Van den Berg: "Daar gaan we mee door. De eerste jaren is dat geen probleem, omdat we lopende projecten mogen afmaken. Die hoeven nog niet gestart te zijn, maar er moet bewijs liggen dat je verplichtingen bent aangegaan. In welke mate we

daarna gedifferentieerde programma's kunnen blijven bouwen, zullen we zien. We blijven natuurlijk binnen de wet- en regelgeving. Veel zal afhangen van die markttoets. En of woningbezit op erfpacht hetzelfde wordt beoordeeld als op eigen grond. Want dan is een markttoets niet vereist."

"Ymere is altijd een bouwende corporatie geweest", zegt Laglas. "We hebben ons daarbij altijd toegelegd op het bouwen van gemengde wijken, met naast de sociale huurwoningen ook een deel marktwoningen. Voorlopig lopen bouwprogramma's nog door, maar het is duidelijk dat we daarmee niet op de oude voet door kunnen gaan. We hopen wel dat we ook op erfpachtgrond ons woningbezit mogen herstructureren. Niet omdat we zonnig zelf willen bouwen, maar die markttoets maakt het gewoon complexer. Daarbij kon je - in ieder geval tot voor kort - nauwelijks beleggers vinden voor Nieuw-West."

#### **DAEB of niet-DAEB**

Corporaties moeten 'commerciële' activiteiten (niet-DAEB) apart gaan zetten van de maatschappelijke poot (DAEB). Geen van de corporaties heeft al een besluit genomen of ze opteren voor een administratieve of juridische splitsing. De wet biedt beide mogelijkheden.

Van den Berg: "Eigen Haard is daar nog niet uit. De regels zijn nog niet over alles duidelijk. We moeten voor eind 2016 een voorstel bij de minister inleveren. Ik denk dat we gaan kiezen voor een administratieve splitsing, misschien in een hybride vorm waarbij we ook een klein beetje juridisch afsplitsen. We moeten de diverse scenario's nog doorrekenen."

Van Buren: "Voor Rochdale geldt hetzelfde. We studeren nog. En onze gedachten gaan vooralsnog ook meer uit naar een administratieve splitsing."

Laglas: "Ook wij bij Ymere zijn nog aan het studeren. Daar komt bij dat we bezig zijn met het herijken van onze ondernemingsstrategie. Maar ik denk dat een enigszins hybride vorm wel zo'n beetje de standaardaanpak wordt."

Van den Berg: "Dit is natuurlijk allemaal intern geneuzel. Het is heel belangrijk dat we dit zo soepel en efficiënt mogelijk doen, zodat onze huurders er niets van merken. En het moet niet te veel gaan kosten."

#### **Oplopende lasten**

De nieuwe wet brengt een groot aantal extra 'checks and balances' met zich mee, en dus extra administratieve lasten.



*"Ik heb er grote moeite mee dat Den Haag onze uitgaven aan leefbaarheid wil normeren, zonder te kijken wat nodig en verstandig is."*

**Mieke van den Berg**, bestuurder Eigen Haard sinds 1 januari 2009

In ieder geval houdt de splitsing in DAEB en niet-DAEB de sector tot 2017 van de straat. Van den Berg: "Daar zijn we deze twee jaar druk mee. Er werken nu 550 mensen bij Eigen haard. Ik denk dat we bijna 50 extra mensen nodig hebben om dit soort dingen op de rails te zetten." Van Buren: "Je moet je eens bedenken wat dit betekent voor de hele sector. De grotere corporaties in Amsterdam hebben daar nog redelijk kennis voor in huis. Maar kleinere corporaties moeten die inhuren. Adviesbureaus gaan hier weer erg rijk van worden."

Laglas: "Om het nog erger te maken. Ook op gebied van het toezicht gaan de administratieve lasten enorm toenemen. Wij moeten onze activiteiten gaan verantwoorden per viercijferig postcodegebied! Dat zijn dus 82 gebieden in Amsterdam alleen al. Ook het zogeheten 'passend toewijzen' gaat een deel aan administratief werk met zich meebrengen. De regelzucht is zo aan het doorslaan dat we moeten oppassen dat we straks daar meer mee bezig zijn dan met onze woningen en huurders." ■



*"Wij bouwen geen vrijesectorhuur en koopwoningen meer. Voor ons heeft de nieuwe Woningwet wat dat betreft geen gevolgen."*

**Hester van Buren**, bestuurder Rochdale sinds maart 2010, vanaf 1 juli 2015 bestuursvoorzitter.



# ‘Pensioenfondsen geloven in middensegment huur’

Vesteda maakt serieus werk van een ruimer aanbod in het zogeheten middensegment. “De vraag naar huurwoningen tot 1100 euro in de maand is enorm. Dat zal de komende tien jaar ook niet veranderen”, zo zegt director Acquisitions & Development Nico Mol. De beleggingsportefeuille zal onder meer in Amsterdam een aanzienlijke uitbreiding ondergaan. | Bert Pots

## Vanwaar die interesse voor Amsterdam?

“Amsterdam is heel populair. Uit recent onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving is dat ook weer gebleken; Amsterdam groeit elke maand met duizend inwoners. Jongeren blijven in de stad, ook als zij een gezin stichten. De stad is de plek waar ze werk kunnen vinden. De druk op Amsterdam is dus groot en dat zal naar ons idee het komend decennium verder kijken we niet vooruit - ook niet veranderen.”

## Waarom is de Amsteltower aangekocht?

“We doen vaker zaken met Provast. Ze maken mooie gebouwen. De appartementen in de Amsteltower (gemiddelde oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>) passen helemaal bij de huisvestingsvraag van jonge stedelingen. Zij zoeken een aantrekkelijke en betaalbare woning. De huur bedraagt straks omstreeks 800 tot 900 euro. Voor oudere generaties is een dergelijk stadsappartement wellicht wat krap, maar die jonge generatie heeft een heel andere leefstijl. Zij leven buitenshuis; ze spreken met elkaar af in cafés en restaurants. Tegelijkertijd zoeken ze wel naar een bijzondere locatie. De AmstelTower verandert het aanzicht van Amsterdam. Het uitzicht over de stad wordt fenomenaal. Bovendien is de bereikbaarheid van deze locatie uitstekend. Ook dat past bij de woonwensen van die generatie.”

## Blijft het beperkt tot deze aankoop?

“Nee. Kortgeleden hebben wij een galerijflat aan de De Boelelaan van woningcorporatie Rochdale overgenomen. Het pand wordt nu gerenoveerd en is begin 2016 gereed voor verhuur. Verder realiseren we nieuwbouwwoningen op reeds aanwezige posities in Elzenhagen-Noord. En ik verwacht de komende tijd nog wel een aantal nieuwe proposities.”

## Waar komt het geld vandaan?

“De Nederlandse pensioenfondsen waarvoor we werken, geloven sterk in de ontwikkeling van middensegment huurwoningen. Bovendien heeft een tweetal buitenlandse partijen te kennen gegeven via ons in Nederlands vastgoed te willen investeren. Dat maakt het voor ons nog makkelijker de komende jaren onze woningportefeuille flink te laten groeien. Niet alleen in Amsterdam, eigenlijk in de hele Randstad en in de Brabantse stedenrij.”

## Aan wat voor woningen bestaat in Amsterdam volgens jullie behoefte?

“Onze beheerafdeling wordt geconfronteerd met een enorme vraag naar huurwoningen in de prijsklasse tussen 700 en 1100



Nico Mol voor de flat op de Boelelaan die Vesteda van Rochdale overnam. De flat wordt momenteel gerenoveerd en daarna in de vrije sector verhuurd.

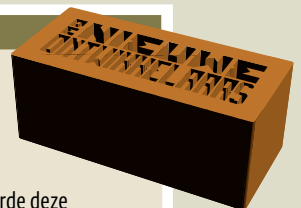
euro. Dat is juist de categorie waarin wij willen voorzien. De bouwkosten van een woontoren als de Amsteltower zijn zodanig hoog dat de ontwikkelaar daar onvermijdelijk uitkomt op kleine woningen, maar elders in de stad zullen we ook wat grotere woningen kunnen aanbieden.”

## Hoe verloopt de samenwerking met de gemeente?

“Het is allereerst aan een ontwikkelaar om een grondpositie te verwerven en het vergunningstraject af te wikkelen. Wij onderhouden dus een wat ander contact met de gemeente, maar als belegger spreken we bijvoorbeeld regelmatig met Bob van der Zande. Hij probeert ontwikkelende en beleggende partijen bij elkaar te brengen. Dat doet hij heel goed.”

## DE NIEUWE INVESTEERERS, EN ÉÉN OUDE.

In de ruimtelijke ontwikkeling van de stad doen nieuwe partijen hun intrede. In deze serie vroeg NUL20 een aantal van hen naar hun plannen voor Amsterdam. In de laatste aflevering toch een oude bekende: Vesteda. Ruim tien jaar geleden investeerde deze belegger in de luxe appartementencomplexen Detroit en Boston aan de Piet Heinkade. Maar ook toen al wilde Vesteda graag voor het middensegment woningen bouwen. Amsterdam bood echter volgens Nico Mol, director Acquisitions & Development van Vesteda, vooral plannen in het duurdere segment aan.



# Huismeester wordt sociaal wijk

*De huismeester in stofjas is **passé**. De wijkbeheerder nieuwe stijl vervangt geen kapotte lampen, maar is voor de corporaties de ‘ogen en oren in de wijk’. Ze worden ‘verbindingsofficieren’ genoemd en de ‘wegbereiders van de participatiesamenleving’. Die sociaal wijkbeheerders zijn hard nodig om de oplopende problemen in de portieken door een terugtrekkende overheid het hoofd te bieden. | **Janna van Veen***

**D**e huismeester is een graag geziene corporatiemedewerker. Tijdens de *Dag van de Huismeester* werd deze beroepsgroep de afgelopen jaren in het zonnetje gezet. Op de eerste bijeenkomst in 2008 in de Beurs van Berlage kwamen maar liefst 750 huismeesters en corporatiemanagers af. De oprichting van Stichting Dag Huismeester volgde een jaar later. De belangrijkste tak daarvan was het Platform Wijkbeheer Woningcorporaties (PWW), dat zich ten doel stelde het vak van huismeester te professionaliseren. Maar vorig jaar april werd in Tilburg de laatste Dag van de Huismeester gehouden. De opkomst was beduidend lager dan voorgaande jaren. Woordvoerster Eveline Steinmetz van het Platform:

## **Bewonerscontact is hun belangrijkste taak geworden**

“Behalve dat er inmiddels minder huismeesters zijn, zijn de meesten al geprofessionaliseerd. De behoefte aan een Dag van de Huismeester is daarmee afgenomen. In die zin kun je zeggen dat het concept aan zijn eigen succes ten onder is gegaan.”

Tijdens die laatste bijeenkomst – toch nog goed voor honderden bezoekers uit corporatieland – liet minister Blok (Wonen) weten dat investeren in huismeesters/wijkbeheerders behoort tot de kerntaak van woningcorporaties. De kosten voor het wijkbeheer vallen deels onder het wettelijk gelimiteerde leefbaarheidsbudget van 125 euro per corporatiewoning, maar salariskosten – de grootste post – zijn daarvan uitgezonderd. Daarnaast betalen huurders steeds vaker via de servicekosten mee.

Diezelfde dag werd ook het tweede Grote Huismeesteronderzoek gepresenteerd. Daaruit komt naar voren dat de taken van de huismeesters de afgelopen jaren zijn verschoven van ‘lampen-indraaiers’ tot sociaal wijkbeheerders: professionals die steeds meer te maken krijgen met bewoners met uiteenlopende problematiek.

### **Vooruitgeschoven post**

Ook uit de corporatiepraktijk in de regio Amsterdam blijkt die verschuiving in taken. Robert Boekhout is teamleider wijkbeheer bij Rochdale. Deze corporatie heeft vijf complexbeheerders en 25 wijkbeheerders in dienst. Vijftien van hen hebben inmiddels het diploma MBO-2 Wijkbeheer op zak. Boekhout: “De complexbeheerders doen nog wel voornamelijk technische werkzaamheden. Tijdens een reorganisatie is echter ingezet op meer wijkbeheerders die fungeren als vooruitgeschoven post van de organisatie. Zij treden op als eerstelijns hulp bij klachten en problemen. Bewonerscontact is hun belangrijkste taak. Zij moeten bijvoorbeeld in staat zijn problemen bij ouderen en mensen met een psychiatrische problematiek te herkennen en de juiste instanties inschakelen.”

### **In de servicekosten**

De afgelopen jaren is het steeds gebruikelijker dat de bewoners meebetalen aan de inzet van wijkbeheerders. Rochdale rekent tot maximaal 70 procent van de salaris- en huisvestingskosten door aan de huurders. In de meeste wijken heeft de wijkbeheerder zo’n 1500 tot 2000 woningen onder zijn hoede. Rochdale heeft echter ook veel bezit in de hoogbouw van Zuidoost. Boekhout: “In zo’n blok van soms vier- tot vijfhonderd woningen heeft de wijkbeheerder een eigen

plek waaruit hij of zij opereert. De bewoners betalen in de hoogbouw iets meer, omdat het werk daar complexer is.”

Bij Stadgenoot wordt momenteel een plan uitgewerkt om het aantal van 28 huismeesters dat de corporatie in dienst heeft vanaf 1 januari 2016 terug te brengen tot twintig. Veertien hiervan worden na een intensieve training officieel sociaal wijkbeheerder en zes blijven werken op facilitair niveau. Manager gebiedsbeheer Jan-Willem Kluit: “We gaan ons qua onderhoud meer richten op preventie door bijvoorbeeld de lampen in portieken iedere twee jaar collectief te vervangen. Wanneer overal ledverlichting is aangebracht hoeft dat nog maar eens in de zes jaar.”

In de loop van 2016 worden bovendien geen diensten van wijkbeheerders meer verleend aan VVE’s, maar alleen nog aan complexen met een sociale woningvoorraad. Kluit: “We zien dat de druk op de portieken toeneemt door armoede en andere problematiek. We hebben iemand nodig die misstanden signaleert en waar nodig actie onderneemt. Er wordt een zorgkaart ontwikkeld van alle 22 gebieden in Amsterdam, zodat direct duidelijk is welke organisatie waar actief is.” Vijftig procent van de huurders van Stadgenoot betaalt mee aan de wijkbeheerders.

### **‘Sociale huisarts’**

Dat iedere corporatie zo zijn eigen manier heeft om het wijkbeheer zo effectief en betaalbaar mogelijk te maken, bewijst de Alliantie. Tijdens een reorganisatie zijn de taken van de wijkbeheerders en verhuurmakelaars samengevoegd. Anne Oosterbaan, manager Wonen, gebruikt de term ‘sociale huisarts’ als metafoor voor de wijkbeheerder. “We zien de wijkbeheerders als eerstelijns hulp en



## 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. Derde aflevering: de huismeester/wijkbeheerder.



Virgil Heller en Steve Anches (r), wijkbeheerders van Stadgenoot

wanneer zij er niet uitkomen verwijzen ze door naar de specialisten zoals het team Woonfraude.”

De wijkbeheerders van de Alliantie zullen dus in het vervolg bij mutatie zorgen voor het huurcontract en de verhuurmakelaars zijn op hun beurt klaargestoomd voor hun nieuwe sociale functie. Oosterbaan: “Zij zijn in alle gevallen het eerste

contact met nieuwe huurders. Het is een nieuwe functie, maar iedereen is positief, want ondanks het feit dat we door de reorganisatie moesten snijden in het personeelsbestand, zijn de taken in de frontlinie juist uitgebreid. Op die manier willen we directer kunnen werken, met minder ruis op de lijn en via minder schakels.”

In sommige ouderencomplexen is de ‘old school’ huismeester nog wel actief. “Ouderen willen dat graag en zij zijn ook bereid om voor die dienst te betalen.” De kosten van de wijkbeheerders worden door de Alliantie niet aan de huurders doorberekend. “Maar wanneer de opgave daarom vraagt, wordt er Beheer op Maat ingezet. Een deel van die kos-

## Wijkbeheerder ligt onder vergrootglas

Wijkbeheerders Steve Anches (41) en Virgil Heller (43) bezochten in februari voor de eerste maal een bijeenkomst voor alle organisaties op het gebied van zorg, welzijn en wonen in West. Zij stonden perplex van de enorme hoeveelheid professionals die actief is in de wijken. Zelf werken zij al enkele jaren voor Stadgenoot in de Gulden Winckelbuurt in Bos en Lommer.

Anches begon elf jaar geleden als huismeester in Geuzenveld. Anches: "De eerste jaren bezocht ik alle bewoners op elk trappenhuis en sprak met iedereen die ik tegenkwam. Het werk dat ik toen deed was al heel sociaal gericht. Ik verving ook wel eens een kapotte lamp, maar dat was zeker niet mijn hoofdtaak."

Na de fusie van AWV en Het Oosten tot Stadgenoot moest Anches ook weer kleine technische mankementen verhelpen. "En tot twee jaar geleden moesten we continue telefonisch bereikbaar zijn. Dan moet je uitkijken dat je niet geleefd wordt. Mensen zien het liefst dat je binnen vijf minuten op de stoep staat wanneer er een probleem is. Nu moet daarvoor eerst naar het algemene nummer worden gebeld. Jammer dat er zo'n lange wachttijd is, maar ons is verzekerd dat daar verbetering in komt."

Volgens Anches is het duidelijk merkbaar dat zijn werk onder een vergrootglas ligt. "We krijgen steeds vaker cursussen aangeboden. Zoals onlangs een cursus huurrecht. Maar alles wat je leert is meegenomen. Vanaf januari 2016 gaan we ons officieel meer richten op sociaal buurtbeheer, waarvoor ook weer trainingen op het programma staan. Bovendien zullen we vaker bijeenkomsten houden met medewerkers van andere instanties om het netwerk te versterken."

### Rattenvanger

We ontmoeten Anches en zijn collega Virgil Heller in het Werkplaatsje. Dit is geen officieel onderkomen van het wijkbeheer, maar wordt wel door hen als kantoor gebruikt. Na schooltijd wordt in de werkplaats geknutseld door kinderen uit de buurt onder begeleiding van kunstenaars van het Bookstore Project. Die kunstenaars worden ook regelmatig door de wijkbeheerders ingezet.

Anches: "Een tiental kunstenaars woont met huurverlaging in de buurt in ruil voor maatschappelijke taken. Een groot probleem in deze buurt is dat communicatie met de bewoners vaak moeizaam verloopt. We willen momenteel iets doen aan rattenbestrijding, maar ik heb het opgegeven om dit met briefjes te communiceren. Al doe je dat in honderd talen, dan nog wordt het vaak niet opgepikt. Ik heb de mensen van het Bookstore Project gevraagd mee te denken. Ik vertrouw er op dat er een creatieve oplossing uit de bus komt. Desnoods ga ik met een fluit door de buurt als een soort rattenvanger van Hamelen."

Ook de bewoners worden ingeschakeld om mee te helpen het werkgebied van Anches en Heller 'schoon, heel en veilig' te houden. Het tweetal toont een overdekte galerij vlak naast hun kantoor waar de boxen zijn van de bewoners. Heller: "Het wordt hier vaak vol met afgedankte troep gestouwd. Nu is het helemaal leeg en schoon met dank aan de vier bewoners die helpen de boel in de gaten houden, andere bewoners aan te spreken en zo nodig het afval weg te halen en op de juiste plek aan te bieden."

De meest gehoorde klacht van bewoners betreft geluidsoverlast. Ergernis over spullen in het trappenhuis staat op een goede tweede plaats. Anches: "We leggen de bewoners in geval van geluidsoverlast uit dat de woningen nu eenmaal gehorig zijn en dat je daardoor altijd 'leefgeluiden' van je burens hoort. Maar soms loopt het de spuigaten uit en wanneer wij er niet uitkomen schakelen we Beterburen in, die gespecialiseerd zijn in burenbemiddeling."

Anches en Heller merken nog niet dat er veel meer 'zorgvragers' zijn in de buurt. Anches: "Zoals ik al zei, deed ik altijd al veel aan sociaal beheer. Dat is niet echt anders geworden. Misschien merken we dat begin volgend jaar, wanneer we officieel sociaal wijkbeheerder zijn."

ten wordt wel doorberekend in de servicekosten."

### Hofleverancier van wijkbeheerders

In Amsterdam is al jaren een soort 'hofleverancier' van wijkbeheerders actief: Zone3. Deze sociale onderneming levert buurtvoorlichters, buurtbeheerders, huismeesters en schoonmakers aan met name woningcorporaties, stadsdelen en VVE's. De organisatie werd in 1997 opgericht vanuit de corporaties en heeft meer dan tweehonderd mensen in dienst. Naast het leveren van mensen worden er ook trainingen gegeven aan huismeesters/wijkbeheerders. Bovendien heeft de organisatie een eigen afdeling onderhoud voor bijvoorbeeld binnentuinen.

Matthijs Smit, accountmanager bij Zone3: "Onze primaire doelstelling is mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt weer aan het werk te krijgen op het gebied van leefbaarheid. Nu de roep om sociaal beheerders steeds groter wordt, spelen we daar uiteraard op in."

Volgens Smit heeft het bijvoorbeeld weinig zin om eindeloos de buurt schoon te blijven maken. "Corporaties en stadsdelen zetten in plaats daarvan steeds meer in op gedragsverandering bij de bewoners. Het is veel effectiever wanneer bewoners zelf leren de boel schoon te houden. Sociale cohesie is daarbij een belangrijk instrument. En de wijkbeheerders hebben daar op hun beurt een belangrijke taak in. Maar ook het signaleren van eenzaamheid is van belang nu ouderen steeds langer thuis blijven wonen. Het is echter wel frustrerend dat door instanties niet altijd adequaat wordt gereageerd, omdat er bijvoorbeeld geen geld is of doordat er niet efficiënt gewerkt wordt. Hopelijk wordt ook het vervolgotraject in de toekomst beter gestroomlijnd." ■





## De stoep.

*Ontmoetingen  
tussen huis en straat*

**V**olgens de auteurs van *De stoep* is dit het gebied waar een prettige en gezonde stad begint. In straten waar bewoners in hun voortuintje rommelen of op hun bankje zitten, neemt de leefbaarheid toe. Er wordt zelfs minder ingebroken. Het boek is een pleidooi voor eerherstel van de oud-Hollandse stoep, of op zijn minst voor een overgangsgebied tussen huis en straat waar bewoners elkaar ontmoeten. En als die zone niet bestaat, dan zouden burgers zich een deel van die stoep moeten toe-eigenen: haal die trottoirtegel eruit voor een struik, zet een plantenbak neer en plaats dat bankje! Wat dat betreft zit de tijd mee, constateren de auteurs.

Succesvolle stoepen nodigen uit tot ontmoeting en langer verblijf, zo lezen we in het boek van Van Ulden, Heussen en Van der Ham. Maar zo'n stoep heb je niet zomaar, zo wordt na lezing van dit kloek boekwerk van ruim tweehonderd pagina's duidelijk. Dat begint natuurlijk bij het ontwerp, het straatprofiel. Maar vervolgens wordt het een gebied waar geleefd wordt en de regerende overheid en de al dan niet participerende buurtbewoner elkaar tegenkomen. Wie mag wat, wie doet wat, wie is verantwoordelijk?

Het boek zou ook *Handboek Stoep* kunnen heten. Aan de hand van interviews, casestudies in binnen- en buitenland, essays en een analyse van ruim zesduizend Rotterdamse straten beschrijft dit boek vele manieren om stoepen vorm te geven en de drijfveren van mensen om van de stoep een eigen plek te maken. De teksten zijn gelardeerd met foto's. In de casestudies worden ook twee projecten op IJburg behandeld: de Surinaamse Markerhuisjes op het Peter Wotkehof (Blok13b) en de 'leefarcades' bij Blok 31 en 36 op Haveneiland-West. Het boek is een ontmoeting met de stoep in veelvoud, ook in historisch perspectief: van de drempelzones van Hertzberger en Van Eyck, via de bloemtafels van Sambeek en Van Veen terug naar de klassieke Hollandse stoep. De boodschap is duidelijk: het ontwerp van de stoep hoort geen restpost te zijn bij de bouw van een wijk.

Het boek is stijlvol vormgegeven en bevat veel foto's. De auteurs hebben de keuze gemaakt essays te schrijven zonder wetenschappelijke verantwoording en noten. Dat heeft de teksten ongetwijfeld toegankelijker gemaakt, maar het roept af te toe wel vragen op over de hardheid van sommige bevindingen. En laten we wel wizen: tweehonderd pagina's over de stoep, het blijft wel vakliteratuur.

**De stoep. Ontmoetingen tussen huis en straat.**  
Door Eric van Ulden, Daniel Heussen, Sander van der Ham e.a. ISBN 978-94-6208-209-0; paperback 17 x 24 cm 240 pag. €29,50. Uitgever: NA1010; [www.naio10.com/stoep](http://www.naio10.com/stoep)



## De ruimtelijke metamorfose van Nederland 1988 – 2015

**H**et jaar 1988 betekende voor de ruimtelijke ordening een grote omslag. De in dat jaar verschenen Vierde Nota legitimeerde dat overal in Nederland de schop de grond inging. De nota markeerde een trendbreuk, waarin logistiek en dienstverlening nieuw economisch perspectief moesten bieden voor een natie die haar traditionele industrie had verloren. Schiphol en de Rotterdamse haven promoveerden tot 'mainports', het besluit tot aanleg van de Betuwelijn en de HSL viel, in onbruik geraakte stedelijke gebieden veranderden in nieuwe woonlocaties, zoals het Oostelijk Havengebied in Amsterdam en Maastricht Céramique. Aan de stadsranden verschenen de veelbesproken Vinex-wijken. In het landelijk gebied kwam de Ecologische Hoofdstructuur en veel 'nieuwe natuur'.

Dit boek is een uiterst boeiende reflectie op 25 jaar ruimtelijke-ordeningsbeleid in Nederland en de uitvoering daarvan; het tijdperk van de Vierde Nota en de Vierde Nota Extra (Vinex). Dit boek laat zien hoe omvangrijk en ingrijpend die ruimtelijke metamorfose is geweest. Maar het staat nog eens stil

bij de projecten die financieel uit de hand liepen en waar de samenwerking tussen overheid en markt schuurde. Uiteindelijk is de marktgerichte ruimtelijke ordening vastgelopen in een vastgoedcrisis en corporaties die ontspoorde. Interessant boek voor iedereen die in de ruimtelijke sector actief is. Al was het maar om je historische kennis van de afgelopen kwart eeuw nog eens bij te spijkeren. Bondig en toegankelijk opgeschreven onder eindredactie van Ries van der Wouden. Aangevuld met enkele interviews met betrokkenen.

**De ruimtelijke metamorfose van Nederland 1988 – 2015.** ISBN 978-94-6208-197-0. Door: Ries van der Wouden e.a. Paperback 17 x 24 cm 240 pag. Uitgever: NA1010 in samenwerking met: Planbureau voor de Leefomgeving. €24,50. Info: [www.naio10.com/metamorfose](http://www.naio10.com/metamorfose)

## Alternatief voor verzorgingshuis?

**H**et is een misverstand dat ouderen zonder zware indicatie door de hervormingen in de langdurige zorg niet meer in verzorgingshuizen mogen wonen. Het verschil is dat zij zelf moeten betalen voor de huisvesting en andere services en hotelmatige diensten. Een woonzorgconcept met een 'all-inclusive'-formule kan een goed alternatief zijn voor het traditionele verzorgingshuis. Dat is tenminste een van de uitkomsten van een experiment dat Platform31 samen met twaalf woningcorporaties en zorginstellingen, zogenoemde koplopers, heeft uitgevoerd.

Die pilot is geïnitieerd vanwege de verwachting dat een groep ouderen behoefte zal houden aan verzorgd wonen. In april 2014 is het kennis- en experimentenprogramma 'Langer Thuis', ondersteund door de ministeries van BZK en VWS, het experiment All-inclusive pension begonnen. Het All-inclusive-concept biedt woonruimte, veiligheid, ontmoeting en dienstverlening. De bewoner betaalt huur voor de woning en een bijdrage voor de diensten die worden afgenomen. De deelnemende organisaties zijn een jaar lang gevolgd bij het in de markt zetten van het All-inclusive concept.

Uit de evaluatie blijkt dat het concept rendabel te exploiteren is, maar wel als aan stevige voorwaarden is voldaan:

- Het vastgoed moet grotendeels zijn afgeschreven;
- Het moet een centrumlocatie zijn;
- De minimale afzet moet zestig klanten zijn;
- De organisatie moet in staat zijn een 24-uurs oproepdienst aan te bieden en activiteiten kunnen organiseren.

Platform31 gaat uit van een tekort van ruim 30.000 woningen in het verzorgd-wonen-segment. Het All-inclusive woonzorgconcept zou in dit tekort kunnen voorzien.

**All-inclusive - Nieuw en betaalbaar woonserviceproduct in de verzorgingshuizen.**  
Door: Platform31, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en Actiz. Meer informatie bij [platform31.nl](http://platform31.nl)

# Dynamiek keert terug op woningmarkt

**E**en starter binnen de sociale huursector zal het misschien niet zeggen - zijn wachttijd bedraagt nog negen jaar -, maar de dynamiek op de Amsterdamse woningmarkt lijkt in 2014 enigszins aan het terugkeren. Dat blijkt ook uit het Jaarbericht 2015 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Het aantal nieuwe verhueringen en woningverkoop is sinds het uitbreken van de crisis in 2007 gestaag gedaald, maar in 2014 werd die trend doorbroken. In veel sectoren was er een toename van het aantal nieuwe contracten.

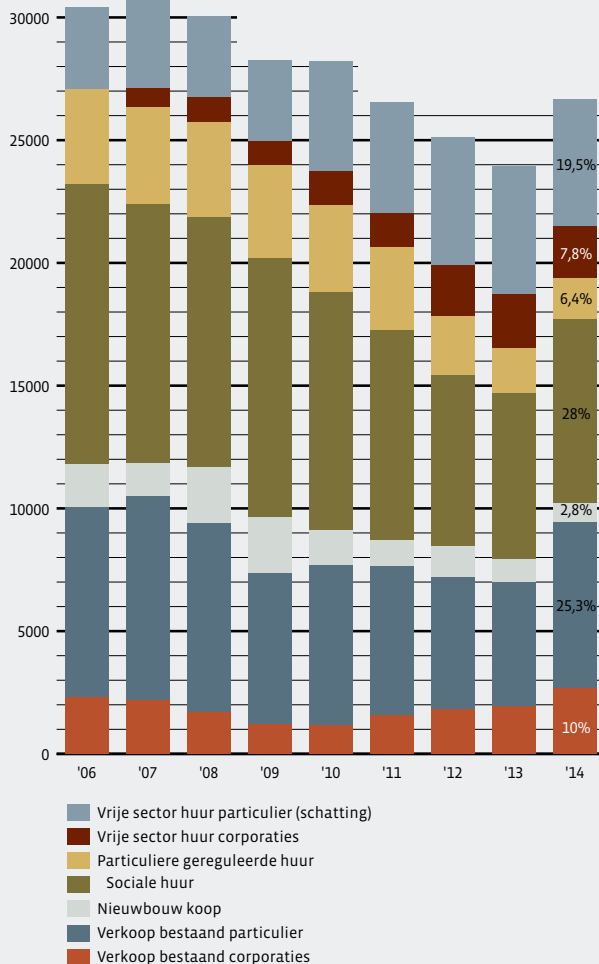
Alleen bij de vrijesectorhuur bij corporaties (-5%), de particuliere huur onder de 699 euro (-8%) en nieuwbouw koop (-21%) was sprake van een afname. Bij dat laatste gaat het in feite om opleveringen. De daling komt doordat in eerdere crisisjaren steeds minder koopwoningen in aanbouw werden genomen. In 2014 is dat aantal overigens stevig toegenomen, blijkt uit andere publicaties. De verkoop van bestaande woningen van particulieren nam toe met een derde ten opzichte van 2013, en de verkoop van bestaande corporatiewoningen met maar liefst 40 procent.

Corporaties bieden een groot deel van hun woningen voor een sociale huur (<€711,- in 2014) aan via WoningNet. In 2014 steeg het aantal via WoningNet afgesloten huurcontracten (inclusief directe bemiddeling geregistreerd bij WoningNet) van 5864 naar 6027 (+3%). Tot enkele jaren terug werd vooral naar dit WoningNet-aantal gekeken om de dynamiek bij corporaties te bepalen. Maar in werkelijkheid verhuren de Amsterdamse volkshuisvesters veel meer woningen.

Ongeveer een vijfde (1470 stuks) van de sociale verhueringen werd buiten WoningNet om geregeld, via instellingen die daklozen of mensen met een geestelijk of lichamelijk handicap onderdak willen brengen. Daarnaast sloten de corporaties huurcontracten af voor studentenwoningen (3991), (sloop- en renovatie-)woningen in tijdelijke verhuur (890), woningen of bedrijfsruimten (antikraak) met gebruiksovereenkomsten (360), kortdurende verhuur aan buitenlandse studenten (4146 contracten) en vrije sector huurwoningen (2097). Ten slotte werden nog eens 2682 bestaande corporatiewoningen verkocht. In totaal sloten de Amsterdamse corporaties bijna 22.000 nieuwe wooncontracten af in 2014. De zesduizend sociale verhueringen via WoningNet maken daar nog geen derde deel van uit. ■

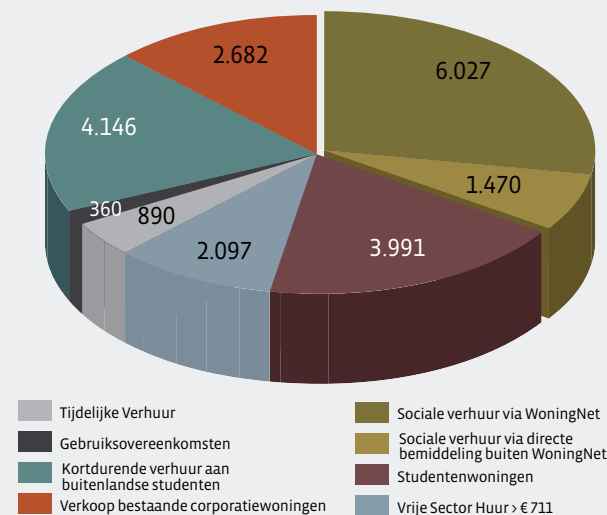
Bron: Jaarbericht Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Dit is de opvolger van het Jaarboek, dat de AFWC tot dusver publiceerde. Jaarbericht en bijbehorende tabellen zijn te downloaden van de site van de AFWC: [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl). Zie ook pag 26

## AANBOD ZELFSTANDIGE WONINGEN IN AMSTERDAM



Bron: Jaarbericht AFWC, samengesteld uit diverse bronnen. De cijfers zijn exclusief studentenhuisvesting, onzelfstandige eenheden en tijdelijke verhuur. Een aantal gegevens is geschat.

## NIEUWE WOONCONTRACTEN CORPORATIES IN 2014



Bron: Jaarbericht AFWC; het betreft voorlopige cijfers